

## Nota kostenverhaal en financiële bijdragen 2025

### Voorwoord

Geachte (aspirant-)bewoner, ondernemer, ontwikkelaar of raadslid,

Voor u ligt de *Nota kostenverhaal en financiële bijdragen* (hierna: Nota). Deze Nota vervangt de huidige beleidsregel die op 26 november 2020 is vastgesteld door de gemeenteraad van Zaltbommel. In deze Nota leggen we op een heldere manier uit hoe de gemeente omgaat met kostenverdeling bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Wanneer u van plan bent te bouwen, uit te breiden of een ander ruimtelijk initiatief te starten in Zaltbommel, dan kunnen daar kosten bij komen kijken. Denk bijvoorbeeld aan investeringen in de openbare ruimte, zoals wegen, groen of riolering. Deze Nota biedt duidelijkheid over welke kosten kunnen worden meegenomen, op welke manier dat gebeurt en in welke situaties dit aan de orde is. Zo weet u als initiatiefnemer van tevoren waar u aan toe bent. Het doel is om openheid en eerlijkheid te bieden in de financiële afspraken rondom gebiedsontwikkeling.

Deze Nota is opgesteld volgens de geldende wet- en regelgeving onder de Omgevingswet. De Omgevingswet wil zorgen voor een betere samenwerking en snellere procedures bij ruimtelijke plannen. Ook geeft de wet meer ruimte voor maatwerk. In de nieuwe situatie blijft het verplicht om kosten te verhalen bij gronduitgifte en sommige ruimtelijke ontwikkelingen. Wat verandert, is dat er meer aandacht is voor duidelijke en vroege afspraken met initiatiefnemers. Ook is transparantie belangrijker geworden. Deze Nota sluit goed aan bij andere instrumenten van de Omgevingswet, zoals het omgevingsplan. Zo biedt deze Nota een helder en praktisch kader voor het verhalen van kosten.

Een belangrijk nieuw onderdeel is het sociaal woningbouwvereeningsfonds. Via dit fonds dragen partijen bij aan de bouw van voldoende sociale huurwoningen. Zo zorgen we er samen voor dat er in Zaltbommel ook in de toekomst plek is voor iedereen – ook voor mensen met een lager inkomen. Steeds meer gemeenten maken gebruik van zo'n fonds, vanwege de groeiende behoefte aan sociale huurwoningen. Het stimuleert samenwerking en een eerlijke verdeling van verantwoordelijkheden.

Met deze Nota willen we vooral duidelijkheid en vertrouwen creëren – al in een vroeg stadium van het proces. Zo kunnen ruimtelijke plannen zorgvuldig, open en in goede samenwerking tot stand komen. We bouwen voort op de werkwijze die de afgelopen jaren in Zaltbommel is gegroeid: helder, eerlijk en goed afgestemd.

Namens het college van Burgemeester en Wethouders van Zaltbommel,  
**Wethouder G. van Leeuwen**

### 1. Inleiding

#### 1.1 Aanleiding

Met deze Nota kostenverhaal en financiële bijdragen 2025 legt de gemeente Zaltbommel vast hoe zij omgaat met het verhalen van kosten in verband met ruimtelijke ontwikkelingen en de daarbij horende financiële bijdragen. Dit document biedt duidelijkheid voor alle betrokken partijen over de wijze waarop kostenverhaal plaatsvindt en welke financiële bijdragen worden verwacht. Daarnaast zorgt deze Nota voor transparantie over de opbouw en grondslag van de bedragen die kunnen worden verhaald.

Onder een ruimtelijke ontwikkeling, zoals bedoeld in deze Nota, verstaan we iedere ontwikkeling die een wijziging van het Omgevingsplan vereist of waarbij een Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit (hierna: BOPA) aan de orde is. Deze Nota heeft betrekking op het verhalen van projectspecifieke kosten en op financiële bijdragen ter verbetering van de fysieke leefomgeving (conform afdeling 13.6 van de Omgevingswet). Voorbeelden van projectspecifieke kosten zijn investeringen in publieke voorzieningen zoals wegen, riolering en groenvoorzieningen. Financiële bijdragen ter verbetering van de fysieke leefomgeving kunnen bijvoorbeeld bestaan uit bijdragen aan ruimtelijke investeringen of aan de realisatie van sociale woningen op vereeningslocaties, indien een initiatief hier zelf onvoldoende in voorziet.

Deze Nota is onlosmakelijk verbonden met de opgaven en ambities die voortvloeien uit de beleidsstukken van de gemeente Zaltbommel en de Bommelerwaard. De Woonvisie Bommelerwaard 2021 – 2025, de door de gemeenteraad vastgestelde ambitiescenario woningprogrammering (17 oktober 2024) en de Omgevingsvisie Bommelerwaard bieden hier grondslag voor. Deze visies bevatten diverse grote en complexe ruimtelijke opgaven die niet alleen ten goede komen aan de bestaande kernen, maar ook

aan nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen<sup>1</sup>. Om deze ruimtelijke opgaven te bewerkstelligen zijn investeringen nodig. Het is wenselijk dat nieuwe ontwikkelingen, waar mogelijk, een financiële bijdragen leveren aan deze ruimtelijke opgaven van de gemeente Zaltbommel. Om deze reden is deze Nota een essentieel onderdeel van het gemeentelijk omgevingsbeleid en sluit aan bij de visies, kaders en beleidsstukken met betrekking tot de fysieke leefomgeving zoals bedoeld in de Omgevingswet. Net als ander gemeentelijk beleid is deze Nota onderhevig aan veranderingen en zal zij periodiek worden geactualiseerd om in lijn te blijven met de actuele ontwikkelingen en ambities van de gemeente.

### **1.2 Doel van deze Nota**

Deze Nota legt het gemeentelijk beleid vast voor kostenverhaal en financiële bijdragen van initiatiefnemers, zoals particulieren, bedrijven, ontwikkelaars en woningbouwcorporaties die op eigen grond willen bouwen. Het doel is om deze partijen duidelijkheid te bieden met een helder proces, wat zowel in hun belang is als dat van de gemeente. De hoogte van de bijdragen is afhankelijk van factoren zoals de omvang van het plan, gemeentelijke ambities en benodigde investeringen. Met deze Nota wil de gemeente een consistente, transparante en eerlijke werkwijze garanderen, zodat het kostenverhaal op een uniforme manier wordt toegepast.

### **1.3 Overgangssituatie in relatie tot Beleidsregel kostenverhaal 2020-2029**

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 januari 2024 is nieuwe wetgeving van kracht voor ruimtelijke ontwikkelingen en het kostenverhaal. De peildatum van deze Nota is 1-1-2025, deze Nota is hiermee gebaseerd op de Omgevingswet. Voor lopende projecten van vóór vaststelling van deze Nota geldt dat reeds gemaakte (pre)contractuele afspraken worden gerespecteerd. Voor projecten, waar nog geen (pre)contractuele afspraken zijn gemaakt, geldt dat zij vallen onder het kostenverhaal conform de Omgevingswet.

### **1.4 Leeswijzer**

Deze Nota beschrijft op welke wijze de gemeente Zaltbommel kosten verhaalt bij ruimtelijke ontwikkelingen. In hoofdstuk 2 wordt het wettelijke kader toegelicht waar de gemeente Zaltbommel bij het kostenverhaal aan moet voldoen. Hoofdstuk 3 gaat in op het proces van kostenverhaal en maakt daarbij onderscheid tussen het reguliere kostenverhaal en de financiële bijdragen. Hoofdstuk 4 geeft inzicht in de kosten die initiatiefnemers kunnen verwachten. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen projectspecifieke kosten, het sociale woningbouw vereveningsfonds en gebiedsoverstijgende ruimtelijke opgaven. Bij deze Nota zijn drie bijlagen opgenomen. De eerste (bijlage A) bevat de kostensoortenlijst. Hierin staan de kosten die kunnen worden verhaald op een initiatiefnemer, zoals benoemd in Artikel 8.15 van het Omgevingsbesluit. Bijlage B bevat de projectenlijst met investeringen voor de gebiedsoverstijgende ruimtelijke opgaven in de gemeente Zaltbommel. Bijlage C licht toe hoe de bijdragen zijn bepaald.

## **2. Wettelijk kader kostenverhaal**

In dit hoofdstuk wordt aangegeven wat het wettelijk kader is voor het inzetten van het kostenverhaals-instrumentarium voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen de gemeente Zaltbommel.

### **2.1 Verplichting tot kostenverhaal via planologisch besluit**

De Omgevingswet verplicht tot kostenverhaal bij aangewezen bouwplannen en aangewezen gebruiksactiviteiten voor een nieuw toegedeelde functie. In het Omgevingsbesluit is deze aanwijzing uitgewerkt. De aanwijzing betreft uitsluitend bouwactiviteiten (bouwplannen). Het kostenverhaal betreft de kosten die op de kostensoortenlijst staan. Als een omgevingsplan, omgevingsvergunning voor een BOPA of een projectbesluit een in het Omgevingsbesluit aangewezen bouwplan of functieverandering mogelijk maakt en er verhaalbare kosten zijn, moeten die kosten door de gemeente op de initiatiefnemer verhaald worden. De gemeente is bij wet verplicht om voor aangewezen bouwactiviteiten kosten daadwerkelijk te verhalen op de initiatiefnemer. De Omgevingswet, in het bijzonder artikel 13.11 van de wet, vormt hiervoor de wettelijke grondslag. De regels omtrent het kostenverhaal zijn uitgewerkt in de Omgevingswet en het Omgevingsbesluit. De mogelijkheid van kostenverhaalregels of kostenverhaalvoorschriften geldt alleen voor nieuwe bouwactiviteiten of functieveranderingen, niet voor al eerder mogelijk gemaakte bouwactiviteiten. Hieronder staat een lijst conform artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit, waar beschreven staat wanneer er sprake is van een kostenverhaalplichtige activiteit.

1) In de Omgevingswet en het Omgevingsbesluit komt veelvuldig het woord "ontwikkelingen" voor. Dit ziet toe op ruimtelijke investeringen om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren. Wij gebruiken hiervoor in deze Nota de term ruimtelijke opgaven. De in deze Nota gehanteerde term (nieuw ruimtelijke) ontwikkelingen ziet toe op ruimtelijke initiatieven vanuit derden, bijvoorbeeld een woningbouwontwikkeling door een ontwikkelaar.

Bouwactiviteiten waarvan kosten moeten worden verhaald, zijn:

- a. De bouw van een of meer gebouwen met een woonfunctie;
- b. De bouw van een of meer hoofdgebouwen, anders dan gebouwen met een woonfunctie;
- c. De uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m<sup>2</sup> bruto-vloeroppervlakte of met een of meer gebouwen met een woonfunctie;
- d. De bouw van een gebouw dat geen hoofdgebouw als bedoeld onder d b is, met ten minste 1.000 m<sup>2</sup> bruto-vloeroppervlakte;
- e. De verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen met andere gebruiksfuncties dan een woonfunctie tot gebouwen met een woonfunctie, mits het ten minste tien woonfuncties betreft; of
- f. De verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen met andere gebruiksfuncties dan een kantoorfunctie, een winkelfunctie of een bijeenkomstfunctie voor het verstrekken van consumpties voor het gebruik ter plaatse tot gebouwen met een of meer van deze gebruiksfuncties, mits de cumulatieve bruto-vloeroppervlakte van de nieuwe gebruiksfuncties ten minste 1.500 m<sup>2</sup> bedraagt.

Het is verboden een kostenverhaalsplichtige activiteit te verrichten voordat de te verhalen kosten zijn betaald (artikel 13.12 Ow), op straffe van bestuursrechtelijke handhaving. Dit geldt voor zowel het privaats als publiekrechtelijke kostenverhaal. Ook is voor beide vormen van kostenverhaal de mogelijkheid opgenomen om (deels) later te betalen als hiervoor zekerheid is gesteld.

### **2.2 Kostenverhaal via privaatrechtelijk spoor**

Voor de gemeente Zaltbommel, heeft kostenverhaal via het privaatrechtelijke spoor de voorkeur boven het publiekrechtelijke spoor. Bij kostenverhaal via het privaatrechtelijke spoor sluit de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst met de gemeente. Deze Nota is voornamelijk op het privaatrechtelijke spoor gebaseerd. Indien de gemeente geen oversteentemming met de initiatiefnemer bereikt, wordt kostenverhaal via het publiekrechtelijk spoor geregeld. Het publiekrechtelijk spoor dient op deze wijze als schaduwwerking voor het privaatrechtelijk spoor; het publiekrechtelijk spoor wordt behandeld in de volgende paragraaf. In de anterieure overeenkomst maken de gemeente en de initiatiefnemer concrete afspraken over het kostenverhaal en financiële bijdragen.

Het betreft afspraken over:

1. Welke kosten worden verhaald;
2. De hoogte van de te verhalen kosten;
3. De betalingswijze; en
4. Het betalingsmoment.

### **2.3 Kostenverhaal via publiekrechtelijk spoor**

Als kostenverhaal via het privaatrechtelijke spoor niet mogelijk is, dan moet het kostenverhaal plaatsvinden via het publiekrechtelijke spoor. Bij kostenverhaal via het publiekrechtelijke spoor worden het kostenverhaal en de financiële bijdragen door de gemeente opgelegd aan de initiatiefnemer via een kostenverhaalsbeschikking. De gemeente neemt bepalingen hier omtrent op in het Omgevingsplan. Er wordt onderscheid gemaakt tussen twee vormen van publiekrechtelijk kostenverhaal: (1) kostenverhaal voor integrale gebiedsontwikkeling en (2) kostenverhaal voor organische gebiedsontwikkeling.

#### **Kostenverhaal voor integrale gebiedsontwikkeling**

Voor een integrale gebiedsontwikkeling geldt dat de duur en het eindbeeld van de ontwikkeling vooraf bepaald zijn. Hiermee is sprake van kostenverhaal met tijdvak. Bij kostenverhaal met tijdvak tellen alle kosten in het kostenverhaalsgebied mee: zowel de kosten die gemaakt worden voor het openbaar gebied als de kosten voor bouw kavels. De gemeente raamt alle kosten en opbrengsten. Vervolgens wordt daarop de zogeheten 'macroaftopping' toegepast. Die begrenzing houdt in dat het gemeente niet meer kosten mag verhalen dan er opbrengsten zijn in het kostenverhaalsgebied. Na toepassing van macroaftopping blijkt welke bedrag aan kostenverhaal per bouwactiviteit mogelijk is. Die bedragen worden in het omgevingsplan vastgelegd. Als de initiatiefnemer wil gaan starten vraagt diegene een kostenverhaalbeschikking aan (Omgevingswet, artikel 13.24). De gemeente berekent het bedrag aan kostenverhaal door het bedrag per bouwactiviteit te vermenigvuldigen met het aantal eenheden bouwactiviteiten in de aanvraag. Van dat brutobedrag trekt de gemeente de inbrengwaarde af en de kosten die de aanvrager heeft gemaakt ten behoeve van de ontwikkeling. Daaruit volgt de netto kostenverhaalbijdrage.

#### **Kostenverhaal voor organische gebiedsontwikkeling**

Bij een organische gebiedsontwikkeling zijn het eindbeeld en het tijdvak niet vastgesteld. Het gebied wordt stapsgewijs ontwikkeld waarbij zowel in tijd als in programma sprake is van een bepaalde mate

van flexibiliteit. De gemeente neemt het kostenverhaal op in het Omgevingsplan volgens de bepalingen in paragraaf 13.6.3 van de Omgevingswet, in het bijzonder artikel 13.14.

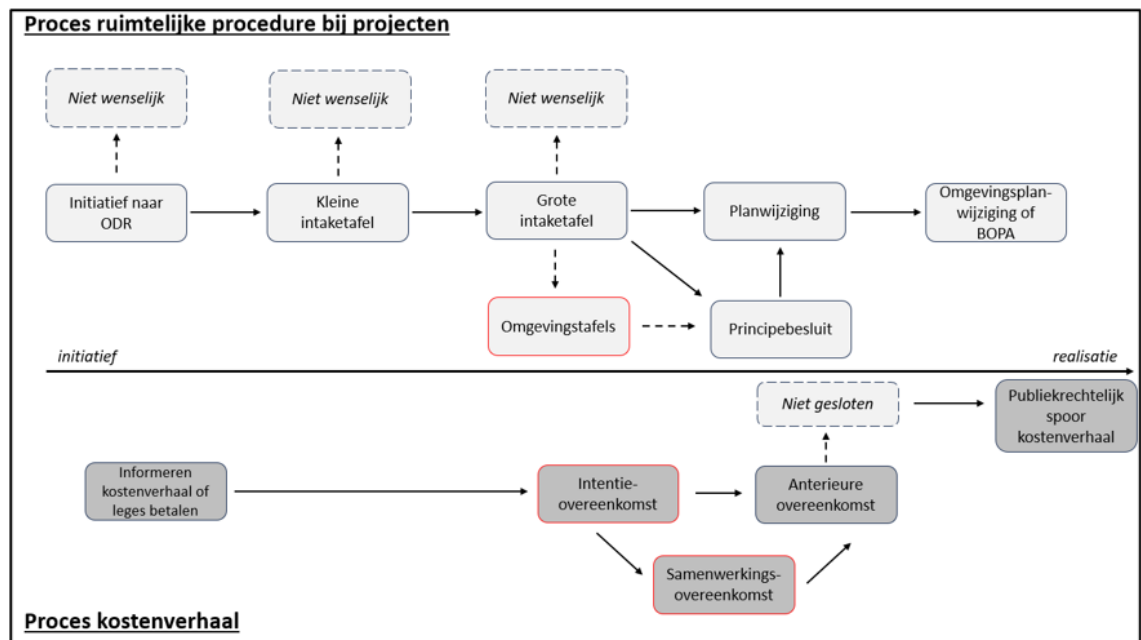
## 2.4 Financiële bijdragen

De gemeente kan op basis van de Omgevingswet financiële bijdragen ter verbetering van de kwaliteit van leefomgeving verhalen op ruimtelijke ontwikkelingen. Dit is aanvullend op het (projectspecifieke) kostenverhaal. De basis voor financiële bijdragen zijn opgenomen in artikelen 13.23 en 13.24 van de Omgevingswet. De financiële bijdragen binnen de gemeente Zaltbommel bestaan uit een bijdragen voor ruimtelijke opgaven en een bijdrage aan het vereveningsfonds sociale woningbouw. Dit laatste in het geval een ruimtelijke ontwikkeling niet voldoet aan het voorschrift inzake het aandeel sociale woningbouw conform de gemeentelijke Woonvisie. De financiële draagkracht van de activiteit wordt meegewogen; als de opbrengst lager is dan de kosten, kan geen bijdrage worden opgelegd.

## 3. Proces van kostenverhaal

Gemeente Zaltbommel hanteert een uniform proces voor het toetsen en mogelijk maken van ruimtelijke ontwikkelingen. In principe voldoet elke ruimtelijke ontwikkeling aan dit proces, maar er zijn gevallen mogelijk waarin dit kan afwijken. In dit hoofdstuk wordt dit proces beschreven inclusief de wijze waarop het verhalen van kosten plaatsvindt. Zie hiervoor **Figuur 1**:

**FIGUUR 1: PROCES VAN KOSTENVERHAAL**



\*de rood omljnde rechthoeken zijn geen verplichting, dit is een mogelijkheid.

Wanneer een initiatiefnemer een ruimtelijke ontwikkeling wil realiseren, dient deze een aanvraag in bij de Omgevingsdienst Rivierenland (ODR). De ODR beoordeelt de aanvraag als volgt:

- Past de ontwikkeling binnen het Omgevingsplan, dan kan de initiatiefnemer een omgevingsvergunning aanvragen waarvoor alleen leges gelden volgens de gemeentelijke verordening<sup>2</sup>.
- Past de ontwikkeling niet binnen het Omgevingsplan, dan is een omgevingsvergunning via een BOPA vereist.

De Intaketafel is een adviserend gemeentelijk overleg dat beoordeelt of een ruimtelijke ontwikkeling wenselijk is, waarbij wordt gekeken naar aansluiting op het gemeentelijk beleid en de bijdrage aan de ambities uit de Omgevingsvisie en bijbehorende Programma's. De Intaketafel geeft een advies over de wenselijkheid van de ontwikkeling. Als een ontwikkeling wenselijk wordt geacht, gaat deze door naar de volgende stap. Bij een negatieve beoordeling wordt dit gemotiveerd, en gaat de ontwikkeling niet verder.

2) Voor de geldende leges wordt verwezen naar de legesverordening van de gemeente Zaltbommel.

Wanneer een ruimtelijke ontwikkeling als wenselijk wordt beoordeeld, kan een verdere beoordeling volgen op haalbaarheid via de omgevingstafels. In dit proces kunnen samenwerkingsafspraken worden vastgelegd in een intentieovereenkomst, bijvoorbeeld over de gezamenlijke stappen van de gemeente en initiatiefnemer, het kostenverhaal en financiële bijdragen. Een intentieovereenkomst is niet een verplichting om te sluiten. Het heeft wel de voorkeur om deze te sluiten, omdat de gemeente in een vroeg stadium gemaakte plankosten kan verhalen op de initiatiefnemer.

Op basis van de intentieovereenkomst (indien van toepassing) wordt toegewerkt naar een principebesluit door het college van Burgemeester & Wethouders (B&W). In het principebesluit geeft het college van B&W aan dat zij, in principe, medewerking wil verlenen aan de ruimtelijke ontwikkeling. Het principebesluit wordt ambtelijk voorbereid. Het principebesluit bevat een gezamenlijke projectopdracht, waarin op hoofdlijnen de belangrijkste elementen van de ontwikkeling zijn omschreven. Bijvoorbeeld: de activiteit die men voor ogen heeft, het programma, de tijdsplanning, de bijdrage aan gemeentelijke doelstellingen en het (verwachte) kostenverhaal dat van toepassing is.

Nadat het college van B&W een (positief) principebesluit heeft genomen, wordt de ontwikkeling verder uitgewerkt in projectteams. Wanneer de ontwikkeling voldoende is uitgewerkt zal de leiding tot een planwijziging, die voldoet aan de wensen van de gemeente. Dit proces van planuitwerking is afhankelijk van diverse factoren en heeft niet altijd een uniform karakter. Om deze reden wordt dit daarom niet verder uitgewerkt in deze Nota.

Wanneer het een groter project betreft en er tussentijds nieuwe afspraken moeten worden vastgelegd, kan er gekozen worden om een samenwerkingsovereenkomst te sluiten. Dit biedt zowel de gemeente als de initiatiefnemer meer duidelijkheid en zekerheid over het te bewandelen pad. Vervolgens zullen beide partijen toe werken naar een anterieure overeenkomst. Hierin worden de definitieve afspraken over het kostenverhaal en financiële bijdragen opgenomen. Na het sluiten van de anterieure overeenkomst kan de initiatiefnemer een aanvraag indienen voor de wijziging van het Omgevingsplan of een BOPA. De gemeenteraad moet dit vaststellen via een raadsbesluit. Het college van B&W is bevoegd om de omgevingsvergunning voor een BOPA te verlenen, waarbij voor aangewezen gevallen bindend advies aan de gemeenteraad wordt gevraagd.

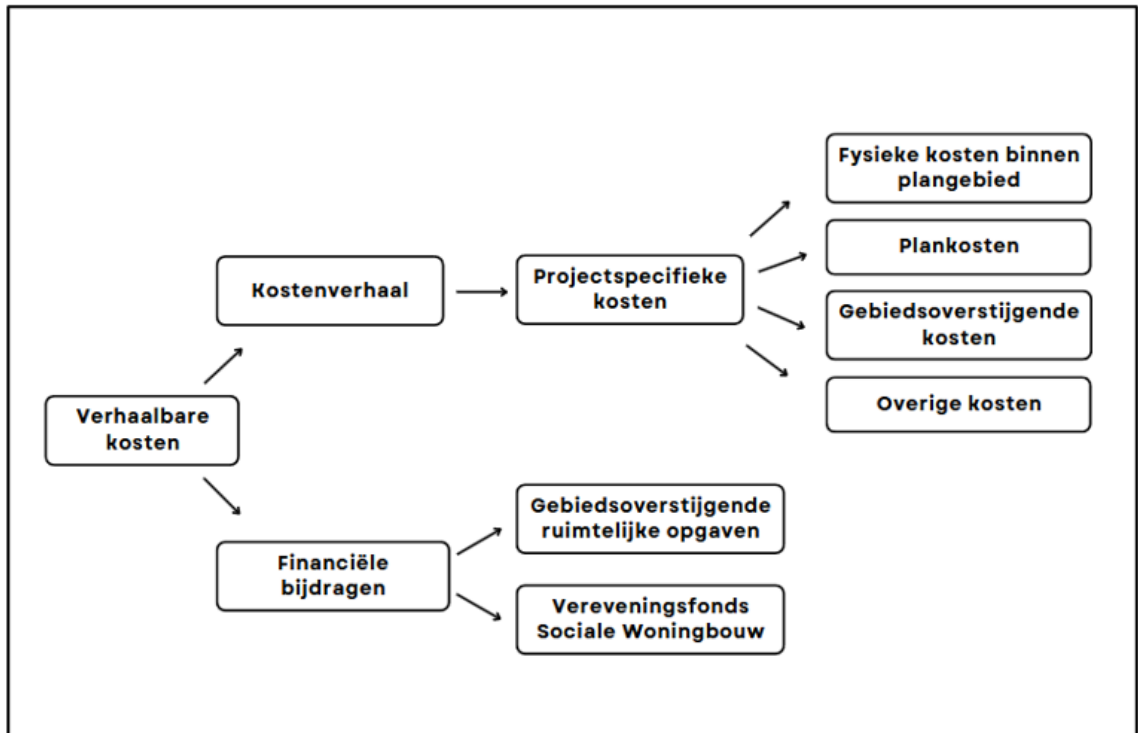
Als er geen anterieure overeenkomst tot stand komt, bijvoorbeeld door onenigheid over het kostenverhaal en financiële bijdragen, zal de gemeente terugvallen op de bepalingen in het Omgevingsplan (via de publiekrechtelijke route). Bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een BOPA zal de gemeente de kostenverhaalvoorschriften bij de omgevingsvergunning hanteren.

Bij kostenverhaal via het privaatrechtelijke spoor maken de gemeente en de initiatiefnemer onderling afspraken over hoe en wanneer de kosten worden betaald. De gemeente Zaltbommel hanteert hierbij het principe dat zij geen financieel risico mag lopen bij ruimtelijke ontwikkelingen die zij faciliteert. Dit sluit aan bij de eis van de Omgevingswet dat kostenverhaal verzekerd moet zijn. Voor de projectspecifieke kosten betaalt de initiatiefnemer gedurende het proces de gemaakte kosten van de gemeente terug. Dit voorkomt dat de gemeente financieel risico loopt, bijvoorbeeld als de initiatiefnemer de ruimtelijke ontwikkeling stopzet of failliet gaat.

#### 4. Verhaalbare kosten

Het verhalen van kosten binnen de gemeente Zaltbommel richt zich op projectspecifieke kosten en financiële bijdragen. Dit is opgenomen in **Figuur 2** en wordt in dit hoofdstuk verder toegelicht.

#### **FIGUUR 2: OVERZICHT SOORTEN KOSTEN DIE VERHAALD WORDEN OP DE INITIATIEFNEMER**



#### 4.1 Projectspecifieke kosten

De projectspecifieke kosten zijn de kosten van de gemeente die direct gerelateerd zijn aan de ruimtelijke ontwikkelingen. Het uitgangspunt hierbij is dat alle gemeentelijke kosten, die worden voorzien voor de ontwikkeling van de initiatiefnemer, ten laste komen van de initiatiefnemer. We onderscheiden vier soorten projectspecifieke kosten: fysieke kosten binnen het plangebied, plankosten, gebiedsoverstijgende kosten en overige kosten. Deze kosten zijn opgenomen in de kostensoortenlijst, zoals benoemd in Artikel 8.15 van het Omgevingsbesluit.

##### 4.1.1 Fysieke kosten binnen plangebied

De fysieke kosten binnen het plangebied zijn de kosten die de gemeente maakt voor fysieke werkzaamheden die noodzakelijk zijn om het betreffende initiatief te realiseren. Dit kan bijvoorbeeld gaan om de aansluiting op de riolering, het aanleggen van parkeerplaatsen, het verbreden wegen ten behoeve van de ontwikkeling. Deze kosten zijn enkel en uitsluitend van nut voor het betreffende initiatief. Ze worden hiermee ook rechtstreeks verhaald op dit initiatief, waarin meerdere grondeigenaren aanwezig kunnen zijn.

##### 4.1.2 Plankosten

Plankosten zijn met name de kosten voor werkuren van ambtenaren of ingehuurde deskundigen door de gemeente zelf. Kosten die samenhangen met het afgeven van een kostenverhaalbeschikking of een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit worden niet als plankosten beschouwd. Plankosten zijn gemeenschappelijke kosten die door de initiatiefnemers van bouwactiviteiten gezamenlijk worden gedragen, omdat ze niet aan één individu zijn toe te rekenen. De afgifte van een omgevingsvergunning is echter een individuele dienst, en de kosten hiervoor worden via leges verrekend.

#### Woningbouwplannen tot en met vijf woningen

Voor kleine woningbouwplannen tot en met vijf woningen waarbij de openbare ruimte niet wordt aangepast geldt dat vaste bedragen voor de plankosten worden gehanteerd, deze zijn opgenomen in **Tabel 1**. Wanneer er wel sprake is van aanpassing van de openbare ruimte wordt de ontwikkeling complexer en worden er mogelijk, door de gemeente nader te bepalen, additionele kosten op onderstaande bedragen in rekening gebracht. In Tabel 1 is geen sprake van stapeling van bedragen.

**TABEL 1: PLANKOSTEN VOOR INITIATIEVEN TOT EN MET 5 WONINGEN (EXCL. BTW)**

Aantal woningen	Bedrag
1 woning	€ 10.000
2 woningen	€ 12.500

3 woningen	€ 15.000
4 woningen	€ 17.500
5 woningen	€ 20.000

### Overige plannen

Voor woningbouwplannen met meer dan vijf woningen en overige ontwikkelingen geldt dat de plankostenscan wordt gebruikt voor het bepalen van de plankosten. De gemeente hanteert hiervoor de meest actuele plankostenscan van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. De plankosten worden forfaitair bepaald, dat wil zeggen dat er met vaste aantallen werkuren per product en vaste tarieven wordt gewerkt. Bovendien kan (een deel van) de plankosten vooraf in rekening gebracht worden met het sluiten van een intentieovereenkomst. De plankostenscan is na invulling en akkoord door beide partijen één jaar geldig. Als er binnen deze periode geen ondertekende anterieure overeenkomst tot stand komt, herzielt de gemeente de plankostenscan. Plankosten zijn enkel en uitsluitend van nut voor het betreffende initiatief. Ze worden hiermee ook rechtstreeks verhaald op dit initiatief, waarin meerdere grondeigenaren aanwezig kunnen zijn.

#### 4.1.3 Gebiedsoverstijgende kosten

Wanneer de gemeente investeringen moet doen als gevolg van nieuwe initiatieven en meerdere projectgebieden profiteren van deze investeringen, dan wordt gesproken van gebiedsoverstijgende kosten. Meestal profiteren niet alleen de verschillende projectontwikkelingen van deze investeringen, maar ook het bestaande areaal. Een voorbeeld van zo'n investering is de aanleg van een rotonde met meerdere afslagen die verschillende projectgebieden met elkaar verbindt. De kosten die de gemeente hiervoor maakt, zal zij verhalen op de initiatiefnemers van de verschillende projectgebieden. Deze kosten worden getoetst op basis van de criteria profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid (hierna PPT-criteria). Dit omvat:

- profijt: het kostenverhaalsgebied moet nut hebben van de voorzieningen en maatregelen waarvoor kosten worden gemaakt;
- proportionaliteit: de kosten worden verdeeld naar rato van het profijt. Als een locatie meer profijt heeft van een voorziening of maatregel dan draagt deze locatie meer bij, en
- toerekenbaarheid: er moet causaal verband zijn tussen de kosten en hetgeen in het kostenverhaalsgebied wordt ontwikkeld.

#### 4.1.4 Overige kosten

Naast bovenstaande kosten zijn er mogelijk nog andere kosten die de gemeente maakt en verhaalt op de initiatiefnemer. Wanneer de gemeente onderzoeken uitvoert voor de initiatiefnemer dan worden deze kosten volledig doorbelast. Ook tijdelijk beheer van een ontwikkelingsgebied valt onder de overige kosten. Dit geldt ook voor nadeelcompensatie en de daarbij behorende procedurele kosten voor afhandeling hiervan. Het is mogelijk dat de gemeente voor nadeelcompensatie in een vroeg stadium van de ontwikkeling een bankgarantie van de initiatiefnemer vraagt, ter dekking van haar risico. Het is niet gebruikelijk maar wel mogelijk dat de gemeente voor een initiatiefnemer opstellen sloop of een (bodem)sanering uitvoert, in dit geval worden de daadwerkelijke kosten hiervan tevens doorbelast aan de initiatiefnemer.

### 4.2 Financiële bijdragen

Naast investeringen voor een specifieke ontwikkeling zijn er ook investeringen die meerwaarde hebben voor de gehele gemeente, zowel de bestaande bouw als voor nieuwe gebiedsontwikkelingen. Hiervoor eist de gemeente van nieuwe gebiedsontwikkelingen financiële bijdragen. Deze financiële bijdragen worden in twee groepen verdeeld: een bijdrage voor gebiedsoverstijgende ruimtelijke opgaven en een bijdrage voor vereveningsfonds sociale woningbouw.

#### 4.2.1 Gebiedsoverstijgende ruimtelijke opgaven

De gemeente Zaltbommel investeert in de openbare ruimte om zowel huidige als toekomstige bewoners en bedrijven een aantrekkelijke leef- en werkomgeving te bieden. Hiervoor gebruikt de gemeente onder andere de financiële bijdragen, vastgelegd in artikelen 13.23 en 13.24 van de Omgevingswet. Deze opgaven zijn gemeentebreed en worden getoetst op een functionele samenhang met het desbetreffende ruimtelijke initiatief. De gemeente verdeelt de kosten van deze gebiedsoverstijgende ruimtelijke opgaven evenredig over het bestaand vastgoed en de nieuwe initiatieven aangezien beiden hiervan positieve gevolgen ervaren (zie hiervoor Bijlage C).

Een lijst met projecten met bijhorende investeringen van de ruimtelijke opgaven, waarvoor er financiële bijdragen van de initiatiefnemer wordt gevraagd is opgenomen in Bijlage B. Deze lijst met onderbouwing dient zodoende als kader voor welke ruimtelijke ontwikkelingen de gemeente beoogd uit te

voeren ter verbetering van de leefomgeving. Dit is op basis van artikel 13.22 en 13.23 van de Omgevingswet. In Bijlage C is opgenomen hoe de bijdrage voor nieuwe ontwikkelingen tot stand is gekomen. Dit leidt tot de volgende bijdragen opgenomen in **Tabel 2** voor woningbouw. De categorieën uit de gemeentelijke Woonvisie worden hierin gevolgd. De categorie 'betaalbare koop' ontbreekt echter, voor deze categorie geldt hetzelfde bedrag als voor 'sociale huur'. Bij de realisatie van nieuwbouwwoningen dient een initiatiefnemer per woning het bedrag te betalen zoals opgenomen in **Tabel 2**.

**TABEL 2: FINANCIËLE BIJDRAGE WONINGBOUW**

Type woning	Wegingsfactor	Bedrag
Sociale huur	0,55	€ 705
Middelduur laag	0,74	€ 952
Middelduur hoog	1,00	€ 1.293
Koop duur	1,27	€ 1.646
Totaal		

De bijdrage voor niet-wonen is opgenomen in **Tabel 3**.

**TABEL 3: FINANCIËLE BIJDRAGE NIET-WONEN**

Bijdrage niet-wonen	Bedrag
Bijdrage nieuwbouw niet-wonen	€ 113.500
Totaal m <sup>2</sup> (bvo) niet-wonen	109.623
Bijdrage per m <sup>2</sup> (bvo) niet-wonen	€ 1,04

#### **Uitname gebiedsoverstijgende ruimtelijke opgaven**

Om de gebiedsoverstijgende ruimtelijke opgaven te bekostigen kan er een uitname uit de bestemmingsreserve onderdeel gebiedsoverstijgende ruimtelijke opgaven plaatsvinden. Deze reserve wordt gevuld door bijdragen van initiatiefnemers en tevens de gemeente wanneer zij zelf een grondexploitatie voert. De bijdrage aan de ruimtelijke investering gaat altijd over de netto investering door de gemeente. Dit is exclusief de bijdragen en subsidies van andere overheden, zoals het Rijk en de Provincie Gelderland. De bijdrage vanuit de reserve over de netto investering mag niet hoger zijn dan het percentage nieuw programma dat gerealiseerd wordt in Zaltbommel. Voor de gemeente Zaltbommel is de prognose dat dit in de aankomende 10 jaar 22,3% is.

De prijzen die in deze Nota zijn opgenomen worden geactualiseerd op basis van de CPI (alle huishoudens 2015 = 100). Daarnaast wordt de lijst met investeringen (Bijlage B) ten behoeve van de gebiedsoverstijgende ruimtelijke opgaven jaarlijks geactualiseerd. Indien er aanleiding toe is, wordt deze Nota (inclusief lijst van investeringen) herijkt op uitgangspunten. Wanneer er geen aanleiding is, wordt het geïndexeerd.

#### **4.2.2 Vereveningsfonds sociale woningbouw**

De gemeente Zaltbommel streeft ernaar sociale huisvesting toegankelijk te maken voor alle inwoners, ook voor degenen met een beperkter budget. Hiertoe is ook de gemeentelijke Woonvisie 2021- 2025 vastgesteld, waarin is opgenomen dat iedere ontwikkeling moet voldoen aan 30% sociale huurwoningen. Middels de vaststelling van deze Nota heeft de gemeente een vereveningsfonds sociale woningbouw geopend. Het doel van dit fonds is het tweeledig. Ten eerste is het een stimulans voor initiatiefnemers conform de gemeentelijke doelstelling in de Woonvisie om sociale woningbouw te realiseren. Daarnaast is het doel om te verevenen tussen projecten waar niet genoeg sociale woningbouw wordt gerealiseerd met projecten waar juist meer dan 30% sociale woningbouw wordt gerealiseerd.

Er kunnen situaties zijn waarin een initiatiefnemer minder sociale huurwoningen kan realiseren dan voorgeschreven in het woningbouwprogramma uit de Woonvisie. In dat geval kan de initiatiefnemer het college verzoeken om hiervan af te mogen wijken. Het college beoordeelt dit verzoek en neemt hierover een gemotiveerd besluit. Om een evenwichtige spreiding van sociale huurwoningen over verschillende locaties te bevorderen, is het vereveningsfonds sociale woningbouw ingesteld. Initiatieven die onvoldoende sociale huurwoningen realiseren, doen een verplichte storting in dit fonds. Initiatieven of grondexploitaties die juist méér sociale huurwoningen realiseren dan vereist, kunnen – onder bepaalde voorwaarden – een bijdrage uit het fonds ontvangen. Via dit mechanisme kan het college actief sturen op de bouw van voldoende sociale huurwoningen. Het vereveningsfonds sociale woningbouw is een bestemmingsreserve. De hierin ontvangen middelen worden uitsluitend ingezet voor de realisatie van extra sociale huurwoningen. Inzet uit het fonds geldt als laatste redmiddel.

### **Stortingen in het vereveningsfonds**

De gemeente Zaltbommel hanteert tot en met tien woningen een vaste afkoopsom als de gestreefde woningdifferentiatie uit de actuele Woonvisie niet wordt gehaald. Voor plannen vanaf 10 woningen is het verplicht de woningdifferentiatie volgens de vigerende Woonvisie te realiseren. Indien het vanuit stedenbouwkundig, ruimtelijk, en sociaal oogpunt niet mogelijk en/of wenselijk is om 30% sociale huurwoningen te realiseren wordt een afkoopsom afgesproken met de ontwikkelende partij.

De hoogte van de afkoopsom, zoals in de vorige alinea benoemd, wordt als volgt bepaald:

1. De grondwaarde van een sociale huurwoning wordt vastgesteld op basis van de uitgifteprijs voor sociale huurwoningen, zoals opgenomen in de vigerende Grondprijzenbrief van de gemeente Zaltbommel.
2. De totaal te realiseren grondwaarde van het werkelijk te realiseren programma wordt vastgesteld op basis van de uitgifteprijs voor het betreffende woningtype, zoals opgenomen in de vigerende Grondprijzenbrief van de gemeente Zaltbommel, dan wel middels een residuele berekening van een externe deskundige. Op basis van deze berekening kan de gemiddelde grondwaarde worden bepaald.
3. De afkoopsom per ontbrekende sociale huurwoning wordt bepaald door de gemiddelde grondwaarde per woning van het werkelijk te realiseren programma (zoals verkregen onder 2) te verminderen met de grondwaarde van een sociale huurwoning (zoals bepaald onder 1).

Het jaar waarin de overeenkomst tot afkoop sociale woningbouw wordt ondertekend, geldt als datum voor de indexering van de afkoopsom. De wijze waarop de gemeente Zaltbommel de prijzen indexeert, is toegelicht in hoofdstuk 4.2.1.

Ter zekerheid van de betaling van de afkoopsom, sluit de gemeente een overeenkomst met de initiatiefnemer. In deze overeenkomst wordt in ieder geval vastgelegd:

- De hoogte van de afkoopsom;
- Op welk moment de afkoopsom betaald dient te worden; en
- Indien nodig, de hoogte van de bankgarantie die de initiatiefnemer dient te stellen ter zekerheid van de betaling van de afkoopsom op het afgesproken moment.

### **Uitname financiële bijdragen vereveningsfonds**

Het college kan besluiten om middelen uit het vereveningsfonds sociale woningbouw in te zetten voor initiatieven waarin één of meerdere extra sociale huurwoningen worden gerealiseerd. De gemeente voert daarbij de regie om ervoor te zorgen dat de beschikbare middelen zo effectief mogelijk en vanuit een integraal perspectief worden benut. Zowel de verplichte stortingen als de mogelijke uitkeringen uit het fonds zijn afhankelijk van het gerealiseerde woningbouwprogramma. Een uitkering is maximaal gelijk aan het aantoonbare tekort op de grondexploitatie, om te voorkomen dat sprake is van ongeoorloofde staatsteun. Dit tekort moet objectief en transparant worden onderbouwd. Het toekennen van een uitkering is een bevoegdheid van het college en vereist een formeel collegebesluit. Een bijdrage uit het fonds wordt alleen toegekend als er voldoende middelen beschikbaar zijn. Daarnaast geldt als voorwaarde dat de sociale huurwoningen worden verhuurd door een toegelaten instelling waarmee de gemeente prestatieafspraken heeft gemaakt. De uitbetaling van de bijdrage vindt pas plaats na de oplevering van de betreffende woningen, zodra deze gereed zijn gemeld.

Het vereveningsfonds wordt met de vaststelling van dit beleidsstuk door de gemeenteraad formeel ingesteld. De bijbehorende uitvoeringsregels zullen in een afzonderlijke verordening worden vastgelegd, welke eveneens ter vaststelling aan de gemeenteraad zal worden voorgelegd.

## Bijlage A: Kostensoortenlijst

### Artikel 8.15 (verhaalbare kostensoorten)

De kostensoorten, bedoeld in artikel 13.11, eerste lid, aanhef, van de wet, zijn:

- a. voor kostenverhaalsgebieden waarvoor geen tijdvak als bedoeld in artikel 13.15, eerste lid, van de wet is opgenomen: de in tabel A van bijlage IV aangegeven kostensoorten; en
- b. voor kostenverhaalsgebieden waarvoor wel een tijdvak als bedoeld in artikel 13.15, eerste lid, van de wet is opgenomen: de in de tabellen A en B van bijlage IV aangegeven kostensoorten.

### BIJLAGE IV BIJ ARTIKEL 8.15 VAN DIT BESLUIT (KOSTENSOORTEN)

De kostensoorten, bedoeld in artikel 8.15, zijn de in de tabellen A en B bedoelde kostensoorten.

#### A. Kostensoorten bij kostenverhaal met of zonder tijdvak

- A1 De kosten van het vaststellen van een omgevingsplan of een projectbesluit of het verlenen van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit, inclusief het daarvoor benodigde onderzoek
- A2 De waarde van de gronden die worden gebruikt voor de uitvoering van de onder A8 en A9 bedoelde werken, werkzaamheden en maatregelen, inclusief de waarde van de te slopen opstallen, geraamd overeenkomstig artikel 8.17, eerste lid
- A3 De kosten van het vrijmaken van de gronden, bedoeld onder A2, van persoonlijke rechten en lasten, eigendom en bezit en beperkte rechten of zakelijke lasten
- A4 Het tijdelijk beheer van de door of vanwege de gemeente, de provincie of de Staat verworven percelen, verminderd met de uit het tijdelijk beheer te verwachten opbrengsten
- A5 De kosten van het slopen, verwijderen en verplaatsen van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen op de gronden, bedoeld onder A2
- A6 De kosten van bodemsanering, het dempen van oppervlaktewateren en het verrichten van grondwerken op de gronden, bedoeld onder A2
- A7 De kosten van de noodzakelijke compensatie van in het kostenverhaalsgebied verloren gegane natuurwaarden, groenvoorzieningen en watervoorzieningen
- A8 De kosten van de aanleg of wijziging van:
- 1°. wegen, gebouwde en ongebouwde openbare parkeergelegenheden, pleinen, voet- en rijwielpaden, gebouwde openbare fietsstallingen, faciliteiten voor ondergrondse afvalinzameling, waterpartijen, watergangen, voorzieningen voor de waterhuishouding, bruggen, tunnels, duikers, kades, steigers, en andere rechtstreeks met de aanleg daarvan verband houdende werken en bouwwerken;
  - 2°. infrastructuur voor openbaar-vervoervoorzieningen met bijbehorende werken en bouwwerken;
  - 3°. groenvoorzieningen, natuurvoorzieningen en openbare niet-commerciële sportvoorzieningen;
  - 4°. openbare verlichting en brandkranen met aansluitingen;
  - 5°. straatmeubilair, speeltoestellen, sierende elementen, kunstobjecten en afrasteringen in de openbare ruimte;
  - 6°. distributienetwerken voor elektriciteit, warmte, gas en water, inclusief bijbehorende werken en bouwwerken; en riolering, inclusief bijbehorende werken en bouwwerken.
- A9 De kosten van werken, werkzaamheden en maatregelen die noodzakelijk zijn voor het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit
- A10 De kosten van voorbereiding en toezicht op de uitvoering van de onder A3, A5, A6, A8 en bedoelde werken, werkzaamheden en maatregelen, inclusief het daarvoor benodigde onderzoek
- A11 Nadeelcompensatie aan derden als bedoeld in hoofdstuk 15 van de wet
- A12 Niet-terugvorderbare BTW, niet-gecompenseerde compensabele BTW of andere nietterugvorderbare belastingen, over de kostenelementen, genoemd onder A1 en A3 tot en met A10
- A13 De rente van geïnvesteerde kapitalen en overige lasten, verminderd met renteopbrengsten
- A14 De kosten van andere door of in opdracht van het bestuursorgaan te verrichten werkzaamheden, voor zover die werkzaamheden rechtstreeks verband houden met de in deze bijlage bedoelde werken, werkzaamheden en maatregelen

#### B. Kostensoorten bij kostenverhaal met tijdvak; in aanvulling op tabel A

- B1 De waarde van de gronden waar de bouwactiviteiten, bedoeld in artikel 13.11, eerste lid, van de wet, zullen worden verricht, inclusief de waarde van de daar aanwezige, te slopen opstallen, geraamd overeenkomstig artikel 8.17, eerste lid
- B2 De kosten om de gronden, bedoeld onder B1, vrij te maken van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit en beperkte rechten of zakelijke lasten
- B3 De kosten van het slopen, verwijderen en verplaatsen van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen op de gronden, bedoeld onder B1

---

B4 De kosten van bodemsaneringswerkzaamheden, het dempen van oppervlaktewateren en het verrichten van grondwerken op de gronden, bedoeld onder B1

## **Bijlage B: Projectenlijst gemeente Zaltbommel**

### **Project Klimaatadaptief inrichten Schootsveld – Zaltbommel**

Het Schootsveld is de parkomgeving tegenover de oude verdedigingswerken van Zaltbommel. Het park is toe aan een impuls en klimaatadaptieve maatregelen om het park mooi en levendig te houden. Dit project komt alle kernen van Zaltbommel ten goede en zorgt voor een impuls in de wandelroutes van de binnenstad.

**Investering exclusief subsidies: € 500.000**

### **Project Herinrichting openbare ruimte Action – Zaltbommel**

In de Klipperstraat in Zaltbommel staat een oud winkelpand met een Action en een sterk verouderd plein dat toe is aan een impuls. Dit project sluit aan op de geplande rioolvervanging in die buurt en verbetert de leefbaarheid van het gebied en maakt het klimaatadaptiever.

**Investering exclusief subsidies: € 690.000**

### **Project aanpassen inrichting Hendrikstraat – Gameren**

De Hendrikstraat in Gameren is momenteel een kleine geasfalteerde weg zonder fiets- of wandelstraten. Gezien de verschillende ontwikkelingen die rondom de Hendrikstraat plaatsvinden is dit project van belang om de weg te verbreden en voor te bereiden op toekomstig gebruik.

**Investering exclusief subsidies: € 975.000**

### **Project vervangen pomp Heksenwal – Zaltbommel**

Met dit project wordt de binnengracht in Zaltbommel gevoed wat zorgt voor een gezonde stroming in de gracht en voldoende water voor het park op de Stadswallen. De pomp functioneert onvoldoende en wordt verplaatst naar een nieuwe ondergrondse locatie. Het draagt sterk bij aan de leefbaarheid en belevingswaarde van de binnenstad Zaltbommel en voor de bewoners van andere kernen.

**Investering exclusief subsidies: € 110.000**

### **Project verkeersveiligheidsmaatregelen Nieuwstraat – Gameren**

De Nieuwstraat zal meer gebruikt worden in de toekomst vanwege de uitbreidingen in Gameren. De verkeersmaatregelen uit dit project dragen bij aan de veiligheid.

**Investering exclusief subsidies: € 75.000**

### **Project Impuls openbare ruimte dorpskern – Zuilichem**

In de Burgemeester Hobolaan en Schoolstraat van Zuilichem zijn al in lange tijd geen investeringen meer gedaan. De openbare ruimte van de dorpskern is verouderd en toe aan verbetering. De riolering en wegen worden al vervangen als onderdeel van het regulier onderhoud. Hiermee is er dus een kans om het regulier onderhoud te combineren met dit project, en een impuls aan de openbare ruimte te geven.

**Investering exclusief subsidies: € 1.550.000**

### **Project Impuls Gementbos – Aalst**

Het Gementbos is een gebied met groen in het centrum van Aalst. Er zitten meerdere belangrijke functies rondom dit stuk groen dat toe is aan klimaatadaptieve maatregelen en investeringen in de toegankelijkheid en uitstraling.

**Investering exclusief subsidies: € 25.000**

### **Project Impuls openbare ruimte dorpskern – Nederhemert**

Nederhemert groeit met bijna 100 woningen, wat fors is voor het dorp. De dorpskern bestaat momenteel uit een pleintje met een supermarkt en heeft al jaren geen investeringen in de openbare ruimte gehad. Met de groei is een impuls aan het gebied, met het toevoegen van kwaliteit van de openbare ruimte in het dorp, randvoorwaardelijk. Klimaat adaptieve maatregelen maken hier deel van uit.

**Investering exclusief subsidies: € 500.000**

### **Project Vertakken Krangstraat – Bruchem**

De aantakking van de Krangstraat aan de Steenweg is een gevaarlijke situatie omdat het moeilijk is van de Krangstraat aankomend verkeer van links of rechts te zien. Om deze reden is het noodzakelijk de weg deels te verleggen danwel te vertakken danwel een rotonde aan te leggen om de situatie overzicht-

telijker en veiliger te maken. Het project bedient niet alleen de nabije omgeving, daarom wordt hier vanuit het fonds bovenwijkse voorzieningen een bijdrage aan het gehele project gedaan.

**Investering exclusief subsidies: € 2.000.000**

Project Impuls hoekje Schootsveld – P.M. Winkstraat – Zaltbommel  
In de westhoek van het Schootsveld heeft de gemeente een klein perceel met gras zonder bebouwing. Dit was verpacht, maar de pacht is opgezegd. Het terrein kan worden ingericht als sportveldje of als uitbreiding van het Schootsveldpark

**Investering exclusief subsidies: € 150.000**

Project Natuur in de Wijk - diverse dorpen  
Nestkasten project met daaraan gekoppeld vergroening van openbaar groen en tuinen. Subsidieaanvraag die is gehonoreerd om in een aantal wijken in onze gemeente aan de gang te gaan met het thema vergroenen voor biodiversiteit. Met het project kan een beperkt aantal wijken worden opgepakt. Een bijdrage zou kunnen betekenen dat we het project in meer wijken / dorpen kunnen uitrollen.

**Investering exclusief subsidies: € 50.000**

Biodiversiteitsimpuls dorp en rand - diverse dorpen  
Project gericht op versterken groenblauw raamwerk in de stads- en dorpsranden, inclusief het creëren van dorps- of biodiversiteitsbosjes en vergroenen van entrees dorpen en stad. Subsidieaanvraag is gehonoreerd. Hiermee kunnen we in een beperkt aantal dorpen aan de slag. Een bijdrage betekent dat we het project in meer dorpen kunnen uitrollen.

**Investering exclusief subsidies: € 80.000**

Project fietspad Krangstraat – Bruchem  
Fietspad Krangstraat - Steenweg ten behoeve van bereikbaarheid in Bruchem – Zaltbommel

**Investering exclusief subsidies: € 3.500.000**

Groenblauw raamwerk – Zaltbommel  
Bouwen aan Groenblauw raamwerk van Zaltbommel op basis van Groenblauw raamwerk Rivierenland met aandacht voor maken noord-zuid verbindingen daar waar zich kansen voordoen.

**Investering exclusief subsidies: € 38.000**

Vergroenen speeltuinen – diverse dorpen  
In 2023 is een subsidieaanvraag gedaan voor het vergroenen en klimaatadaptatiever maken van 25 speeltuinen. Als cofinanciering zijn budgetten vanuit Groen, klimaatadaptatie en biodiversiteit ingezet. Begin 2025 zijn hiervan 12 speeltuinen vergroend. Het totale projectbudget is niet toereikend om nog aanvullende speeltuinen te vergroenen. De bijdrage is voor het realiseren van een groene impuls binnen de overige 13 speeltuinen.

**Investering exclusief subsidies: € 90.000**

Vergroenen bedrijventerreinen  
Voor vergroenen bedrijventerreinen participeren we nu in het traject Living Lab de Wildeman in Werklandschappen van de toekomst. Hierin zit ook een vergroeningsproject waarin we een perceel van onze gemeente inzetten voor vergroening.

**Investering exclusief subsidies: € 405.000**

Vergroenen sportvelden  
Het vergroenen van diverse sportvelden in de gemeente Zaltbommel.

**Investering exclusief subsidies: € 30.000**

Project Openbare (sport)voorzieningen – Nieuwaal  
Met dit project investeren we in de kwaliteit van de leefomgeving in Nieuwaal door het realiseren van nieuwe openbare (sport)voorzieningen. De ambitie is om een toekomstbestendig en toegankelijk voorzieningenniveau te creëren dat aansluit bij de behoeften van inwoners van alle leeftijden. Binnen het project wordt ingezet op de ontwikkeling van sport- en ontmoetingsplekken die uitnodigen tot bewegen, ontmoeten en verblijven. Denk hierbij aan de aanleg of verbetering van sportvelden, speelvoor-

zienen, beweegtoestellen en bijbehorende infrastructuur zoals paden, verlichting en groeninrichting. Het project draagt bij aan de vitaliteit van het dorp en stimuleert een gezonde, sociale en actieve leefstijl. Daarnaast wordt nadrukkelijk gekeken naar duurzaamheid, veiligheid en multifunctioneel gebruik van de buitenruimte. In afstemming met inwoners en verenigingen worden keuzes gemaakt die passen bij het karakter van Nieuwaal en bijdragen aan de brede welvaart in de kern.

**Investering exclusief subsidies: € 125.000**

**Project doortrekken Maas-Waalweg – Zaltbommel**

De Maas-Waalweg eindigde tot voor kort abrupt ter hoogte van Delwijnen, terwijl de verkeersintensiteit in het gebied gestaag bleef toenemen. Om een logische en efficiënte doorgaande route te creëren, is de weg doorgetrokken tot aan de N832 bij Well. Hiermee wordt het doorgaand verkeer beter gefaciliteerd en worden de omliggende wegen – zoals de Delwijnseskade, de Welsseindsestraat en de Delwijnsestraat – aanzienlijk ontlast.

**Investering exclusief subsidies: € 1.750.000**

**Project Ronde N322 – Startstraat – Gameren**

De verkeersdruk in het gebied Zuilichem–Nieuwaal–Gameren neemt als gevolg van diverse ruimtelijke en economische ontwikkelingen gestaag toe. Ter ontlasting van het bestaande wegennet is een nieuwe aansluiting op de N322 gerealiseerd, ter hoogte van de Startstraat. In dit kader zijn de Middelkampseweg, Startstraat en Jacob Ekelmansstraat aangesloten op de nieuw aangelegde rotonde. Een aanzienlijk deel van de financiering voor dit project is afkomstig van het Projectbureau Herstructurering Tuinbouw Bommelerwaard (PHTB), dat hiermee bijdraagt aan de verbetering van de bereikbaarheid en de ontsluiting van het gebied.

**Investering exclusief subsidies: € 675.000**

**Project entree van het dorp – Poederrijen**

Poederrijen is de laatste jaren behoorlijk gegroeid en er staat nog een bouwprogramma op stapel. Met dit project wordt de entree van het dorp verbeterd. Samen met de dorpsraad en zeker ook, waar mogelijk, met de jongeren uit het dorp wordt een robuuste, duurzame entree van het dorp ontwikkeld en vervolgens gerealiseerd.

**Investering exclusief subsidies: € 150.000**

**Project Kapelstraat – Nederhemert**

Door de ontwikkelingen in Nederhemert verandert de functie van de Kapelstraat. De straat wordt ingericht als 30 km/u-zone. Op dit moment is het nog 50 met relatief veel vrachtverkeer. De herinrichting is zeer wenselijk vanuit oogpunt van leefbaarheid en verbinding met de nieuwe woonwijken en de eventuele bouw van een basisschool. Deze herinrichting zal gelijktijdig plaatsvinden met vervanging of renovatie van de riolering in de straat.

**Investering exclusief subsidies: € 725.000**

## Bijlage C: Berekening financiële bijdragen voor ruimtelijke opgaven

In deze bijlage wordt stap voor stap toegelicht hoe de financiële bijdragen voor ruimtelijke opgaven zijn bepaald. Hierbij wordt onderscheid gemaakt naar wonen en niet-wonen.

### **Stap 1: totaal van gemeentelijke investeringen voor ruimtelijke opgaven**

De som van de kosten voor ruimtelijke opgaven binnen de gemeente Zaltbommel zijn bepaald op ca. €14,2 miljoen. Dit betreffen netto investeringen voor de investeringen, de eventuele bijdragen en subsidies die de gemeente ontvangt van andere overheden zijn hieral op in mindering gebracht. De lijst met investeringen is opgenomen in Bijlage B.

### **Stap 2: bepalen van aandeel nieuw te bouwen woningen ten opzichte van het totale aantal woningen**

De waarde van alle bestaande woningen en toekomstige woningen binnen de gemeente Zaltbommel is in beeld gebracht. Voor de waarde van de huidige woningen zijn de gemeentelijke WOZ-waarden van het vastgoed gebruikt. Voor de waarde van de toekomstige woningen is gekeken naar het totaal aantal toekomstige woningen en de verwachting van de gemiddelde waarde per categorie. Het aandeel van de toekomstige woningen hierin is 22,3%.

Huidig / toekomstig	Aantallen	m <sup>2</sup> bvo	Waarde	Aandeel
Waarde huidige woningen	11.917	2.184.802	€ 4.513.757.000	77,7%
Waarde toekomstige woningen	2.925	372.088	€ 1.297.420.000	22,3%
Totaal	14.842	2.556.891	€ 5.811.177.000	100,0%

### **Stap 3: bepalen van het bedrag dat op nieuwe ontwikkelingen kan worden verhaald**

Op basis van voorgaande stappen is de som van de kosten bepaald die verhaald kunnen worden op de nieuwe ruimtelijke initiatieven. Hierin is ook te zien dat het overgrote deel wordt toegerekend aan de bestaande bouw binnen de gemeente.

Verdeling totale investering	
Totale investering	€ 14.193.000
Waarde huidige woningen	77,7%
Waarde toekomstige woningen	22,3%
Aandeel bestaande stad	€ 11.020.000
Aandeel nieuwe ontwikkelingen	€ 3.170.000

### **Stap 4: bepalen van toerekening aan wonen en niet-wonen**

Het bedrag van € 3.170.000 moet worden bijdragen vanuit nieuwe ontwikkelingen. Deze bestaan uit wonen en niet-wonen. Hiertoe is een toedeling gemaakt naar wonen en niet-wonen.

De waarde van de huidige bebouwing is per netto vierkante meters in beeld gebracht. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen wonen en niet-wonen<sup>3</sup>.

Berekening wegingsfactor o.b.v. bestaande waarde	Waarde	Factor
Waarde per m <sup>2</sup> wonen	€ 2.740	1,00
Waarde per m <sup>2</sup> niet-wonen	€ 345	0,13

Op basis van het totaal metrage dat hoort bij de nieuwe ontwikkelingen en de in de voorgaande tabel berekende factor is het gewogen programma van de nieuwe ontwikkelingen in beeld gebracht.

Berekening gewogen programma	m <sup>2</sup> bvo	Factor	m <sup>2</sup> bvo x Factor	Aandeel
Wonen	372.088	1,00	372.088	96,4%
Niet-wonen	109.623	0,13	13.815	3,6%

3) De waarde per vierkante meter niet-wonen is relatief laag vanwege relatief veel kassenbebouwing binnen de gemeente Zaltbommel.

Totaal gewogen programma			385.904	100,0%
--------------------------	--	--	---------	--------

Op basis van het gewogen programma is de toedeling gemaakt naar wonen en niet-wonen. Dit leidt op totaalniveau tot de onderstaande bijdragen vanuit de nieuwe ontwikkelingen.

Toedeling naar wonen en niet-wonen	
Aandeel nieuwe ontwikkelingen	€ 3.170.000
Gewogen programma wonen	96,4%
Gewogen programma niet-wonen	3,6%
Bijdrage nieuwbouw wonen	€ 3.056.500
Bijdrage nieuwbouw niet-wonen	€ 113.500

#### **Stap 5: bepalen bijdrage wonen**

Het totaal aan nieuw te realiseren woningen bedraagt 2.925, dit zijn woningen vanuit initiatiefnemers en vanuit gemeentelijke projecten. De verwachte waarde van deze woningen is bepaald mede op basis van de door de gemeente gehanteerde Woonvisie. Op basis hiervan is een factor per categorie bepaald waarbij de categorie middelduur hoog als basis is genomen. Op basis van de aantallen woningen per categorie en de factoren bedraagt het totaal aantal woningen op basis van deze gewichtsfactor 2.363. Dit is opgenomen in onderstaande tabel.

Berekening wegingsfactor	Verwachte waarde	Factor	Aantallen	Factor x Aantallen
Sociale huur	€ 300.000	0,55	1.328	724
Middelduur laag	€ 405.000	0,74	547	403
Middelduur hoog	€ 550.000	1,00	367	367
Koop duur	€ 700.000	1,27	683	869
			2.925	2.363

Op basis van bovenstaande is berekend wat de bijdrage per woning op basis van de gewichtsfactor is. Dit is opgenomen in onderstaande tabel.

Bijdrage factor 1,00	
Bijdrage nieuwbouw wonen	€ 3.056.500
Aantal woningen x factor	2.363
Bijdrage factor 1,00	€ 1.293

Aan de hand van de factoren voor de verschillende categorieën is bepaald wat de bijdrage per woning-categorie is. Dit is opgenomen in onderstaande tabel.

Bijdrage woningbouw				
Sociale huur	0,55	€ 705	1.328	€ 936.240
Middelduur laag	0,74	€ 952	547	€ 520.744
Middelduur hoog	1,00	€ 1.293	367	€ 474.531
Koop duur	1,27	€ 1.646	683	€ 1.124.218
Totaal			2.925	€ 3.056.500

#### **Stap 6: bepalen bijdrage niet-wonen**

Op basis van het aantal vierkante meters niet-wonen is de bijdrage per vierkante meter bepaald.

Bijdrage niet-wonen	Bedrag
Bijdrage nieuwbouw niet-wonen	€ 113.500
Totaal m <sup>2</sup> (bvo) niet-wonen	109.623
Bijdrage per m <sup>2</sup> (bvo) niet-wonen	€ 1,04