

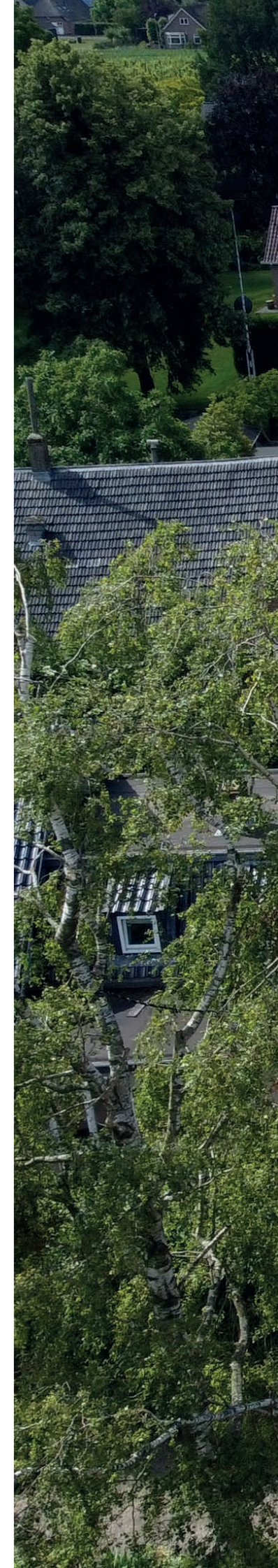
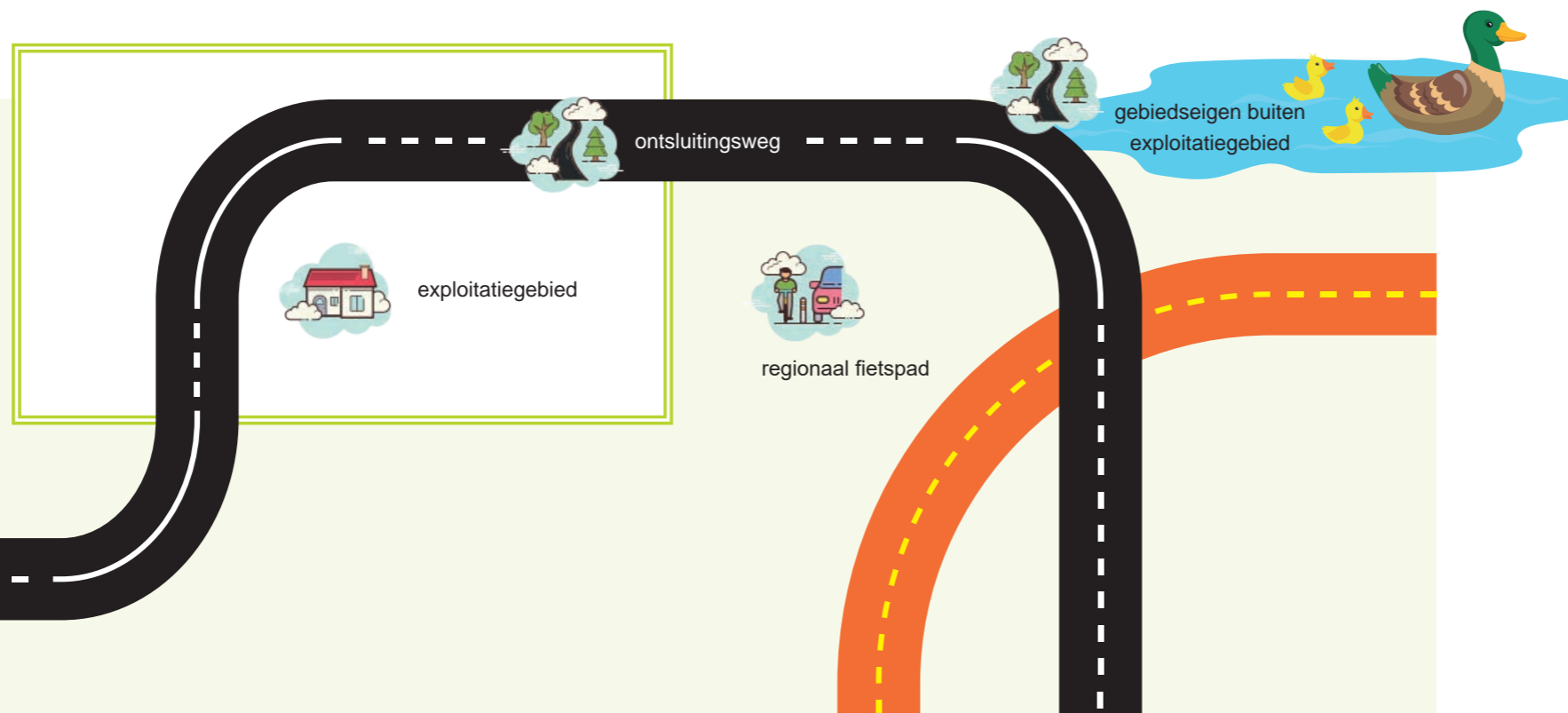


# Programma kostenverhaal en financiële bijdragen



## Routekaart kostenverhaal en financiële bijdragen

Aard en type kosten bij ruimtelijke initiatieven	Gemeentelijke kosten die initiatiefnemer betaalt	Methodiek om de kosten en toerekening van de kosten te bepalen
<b>kostenverhaal</b>		
 gebiedseigenkosten	Plankosten, nadeelcompensatie	1. vast bedrag kleine(woningbouw) plannen 2. plankostenscan grote plannen en bijzondere ontwikkelingen
 gebiedsoverstijgende kosten	Compensatie natuur & water, infrastructuur en andere kosten t.b.v. planontwikkeling	casus specifieke toepassing van de PTP criteria (systematiek vastgelegd paragraaf 3.4)
<b>financiële bijdrage voor verbetering van de fysieke leefomgeving</b>		
 aanleg, herstel en verbetering	1. landschappelijke waarden 2. natuur 3. infrastructuur voor verkeers- en openbaarvervoernetwerkenaanleg 4. recreatievoorzieningen 5. ontwikkelingen om een evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad te bereiken 6. stedelijke herstructurering	Functionele samenhang ruimtelijke ontwikkelingen en investeringen (systematiek vastgelegd paragraaf 3.6)





## Colofon

Opdrachtgever



Gemeente  
West  
Maas en  
Waal

Opdrachtnemer



Foto's omslag: Scherp Gesteld

Niets uit deze publicatie, behoudens verwijzingen in ruimtelijke onderbouwingen, mag worden gereproduceerd, verspreid of overgedragen in welke vorm of op welke manier dan ook, met inbegrip van fotokopiëren, opnemen, of andere elektronische of mechanische wijze, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van gemeente West Maas en Waal en GrondGidsen.





## Inhoudsopgave

1. Inleiding	6
2. Kostenverhaal en financiële bijdragen: verplichtingen en bevoegdheden	7
3. Kostenverhaal en financiële bijdragen: toepassing in gemeente West Maas en Waal	11
4. Uitvoering	19
Bijlage I Begrippen	20
Bijlage II Aanvullende activiteiten	22
Bijlage III Kostenverhaal Wro	23

# 1. Inleiding

## Waarvoor dient dit programma?

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en ook de Omgevingswet is een gemeente verplicht om kosten te verhalen die zij maakt voor nieuwe bouwplannen. Het in rekening brengen van deze kosten heet het verhalen van kosten ofwel kostenverhaal. Onder de Wro valt dit onder afdeling 6.4 'grondexploitatie'. Daarnaast behoren het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de regeling plankosten exploitatieplan tot het wettelijk kader voor kostenverhaal. Onder de Omgevingswet (Ow) is afdeling 13.6 ingericht voor het kostenverhaal. Net als bij de Wro wordt het kostenverhaal nader uitgewerkt in het Omgevingsbesluit (Ob) en de Omgevingsregeling (Or).

In deze wetten zijn een aantal categorieën bouwplannen en functiewijzigingen bepaald. Denk hierbij aan bouwplannen voor woningbouw, bedrijvigheid en kassen of het veranderen van een bijvoorbeeld een kantoorgebouw naar woningen. Ook is bij wet bepaald welke kosten de gemeente verplicht is om te verhalen.

In dit programma wordt toegelicht hoe gemeente West Maas en Waal haar kosten gaat verhalen. Daarbij wordt een onderscheid gemaakt in de verschillende kosten die de gemeente op een initiatiefnemer gaat verhalen. Er zijn namelijk kosten die direct samenhangen met het nieuwe bouwplan en er zijn kosten die voor meerdere ontwikkellocaties gemaakt worden of waarvan ook bestaande gebieden profiteren.

De eerste soort, specifiek voor het betreffende bouwplan, zijn de kosten voor het opstellen of het toetsen van de ruimtelijke kaders van het plan en de aanpassingen die moeten worden verricht aan de openbare inrichting.

De investeringen die niet alleen gemaakt worden voor het nieuwe bouwplan en waarvan dus meerdere gebieden profijt hebben, worden op een evenredige manier verdeeld. Een deel van deze kosten zijn specifiek toe te rekenen aan het bouwplan. Dit programma geeft duidelijke kaders op welke wijze de bijdrage wordt bepaald. Het schrijft een uniforme werkwijze voor die geldt voor iedere initiatiefnemer die een nieuw bouwplan of bouwactiviteit<sup>1</sup> binnen de gemeente wil realiseren. Na het vaststellen van dit programma kan de gemeente op een transparante manier de bijdrage voor de ontwikkeling van een gebied op initiatiefnemers bepalen. Dit programma vormt, na het vaststellen van een concreet bedrag dat als bijdrage wordt gevraagd, ook de basis voor een bijdrage vanuit de gemeentelijke grondexploitatie aan de investeringsopgave. Ook gemeentelijke grondexploitatie profiteren namelijk van de investeringsopgave van gemeente West Maas en Waal.

<sup>1</sup> Artikel 8.13 Ob

Het programma kostenverhaal en financiële bijdragen is een aanvulling op de nota grondbeleid en een nadere uitwerking van de omgevingsvisie buitengebied.

## Leeswijzer

### Hoofdstuk 2 Kostenverhaal en financiële bijdragen: verplichtingen en bevoegdheden

Uitleg over het verplichte kostenverhaal en de bevoegdheid om financiële bijdragen te vragen.

### Hoofdstuk 3 Kostenverhaal en financiële bijdragen: toepassing in West Maas en Waal

Hoe verhaalt gemeente West Maas en Waal kosten en hoe wordt het tarief voor de financiële bijdragen bepaald?

### Hoofdstuk 4 Uitvoering

Governance; wat doet de raad en wat mag het college van B&W?

Dit programma is compact en beschrijft in hoofdstuk 2 wat de wettelijke verplichtingen en bevoegdheden zijn. Hoofdstuk 3 geeft weer hoe gemeente West Maas en Waal hier invulling aangeeft. In hoofdstuk 4 staan de bevoegdheden van de raad en het college. De bijlagen gaan dieper in op de materie. Bijlage I geeft een uitleg van de gebruikte begrippen en in de overige bijlagen zijn wettelijke uitgangspunten en nadere onderbouwing gegeven.

## 2. Kostenverhaal en financiële bijdragen: verplichtingen en bevoegdheden

### Wettelijk kader

Het programma is geschreven op basis van de Omgevingswet (Ow), het Omgevingsbesluit (Ob) en de Omgevingsregeling (Or). Deze wettelijke grondslag vervangt na inwerkingtreding de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Regeling plankosten exploitatieplan. We sorteren in dit programma hierop voor. In bijlage III staat een compact schema over het kostenverhaal onder de Wro. Dit programma kan tot de invoering van de Ow als nota kostenverhaal worden aangemerkt en past de gemeente als zodanig toe.

### Kostenverhaalsplicht en verbod<sup>2</sup>

Gemeenten zijn verplicht om bij aangewezen activiteiten<sup>3</sup> kosten<sup>4</sup> te verhalen. Hierbij geldt dat de kosten proportioneel zijn in verhouding tot het profijt dat het kostenverhaalsgebied van de kostensoorten heeft.

Het kostenverhaal is verbonden aan het mogelijk maken van de aangewezen activiteit in het omgevingsplan, een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit of een projectbesluit. Als hiervan geen sprake is, is het kostenverhaal ook niet aan de orde.

Zolang de initiatiefnemer de verschuldigde kosten niet heeft betaald, geldt een verbod om de aangewezen activiteit te verrichten; een bouwverbod. In een anterieure overeenkomst kunnen een gemeente en een initiatiefnemer overeenkomen dat de betaling geheel of gedeeltelijk na aanvang van de activiteit plaatsvindt. Een voorwaarde hierbij is dat de initiatiefnemer aanvullende zekerheden voor betaling overlegt. Denk hierbij aan een bankgarantie.

### Verhaalbare kostensoorten

In het Ob ligt vast welke kostensoorten gemeenten moeten verhalen. In tabel A van bijlage IV van het Ob staan de kosten die altijd verhaald moeten worden, dus zowel bij kostenverhaalsgebieden waarvoor een tijdvak is opgenomen als bij kostenverhaalsgebieden waarvoor geen tijdvak is opgenomen. In tabel B staan kostensoorten die gemeenten moeten verhalen bij kostenverhaalsgebieden met een tijdvak. Het onderscheid dat wordt aangebracht in deze bijlage is met name van toepassing op het moment dat de gemeente haar kosten via de publiekrechtelijke weg gaat verhalen. Gemeente West Maas en Waal heeft de voorkeur voor het verhalen van haar kosten via de privaatrechtelijke weg door middel van het sluiten van een anterieure overeenkomst.

### Aangewezen activiteiten

Denk hierbij bijvoorbeeld aan de bouw van één of meer nieuwbouwwoningen, het transformeren van bestaand vastgoed naar tenminste 10 woningen of het uitbreiden van een gebouw met meer dan 1.000 m<sup>2</sup> bvo.

### Financiële bijdragen<sup>5</sup>

Een gemeente heeft de bevoegdheid om een financiële bijdrage te vragen en te verhalen. Dit is dus geen wettelijke verplichting, maar een gemeentelijke keuze. Gemeenten mogen een financiële bijdragen vragen en verhalen voor de verbetering van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving. Denk hierbij aan landschappelijke verbetering, de aanleg en bescherming van natuur, de aanleg van infrastructuur voor verkeers- en openbare vervoersnetwerken van gemeentelijk of regionaal belang, aanleg van recreatievoorzieningen die behoren tot de gemeentelijke of regionale groenstructuur, ontwikkelingen gericht op het bereiken van een evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad en stedelijke herstructurering.

2 afdeling 13.6 Ow

3 artikel 8.13 Ob

4 artikel 8.15 Ob

5 afdeling 13.7 Ow



Het is verplicht om in de omgevingsvisie of een programma de financiële bijdragen te verankeren en hierbij de functionele samenhang tussen de beoogde ontwikkeling waarvoor een financiële bijdrage wordt gevraagd en de activiteit te borgen. Daarnaast mag de bekostiging van de beoogde ontwikkeling niet al op een andere manier zijn verzekerd, bijvoorbeeld door een subsidie.

De ontvangen financiële bijdragen mogen alleen besteed worden aan de beoogde ontwikkelingen. De gemeente legt periodiek verantwoording af over de besteding van de ontvangen financiële bijdragen.

De financiële bijdrage is afdwingbaar voor de aangewezen bouwactiviteiten. Maar ook voor andere activiteiten kan de gemeente op basis van vrijwilligheid afspraken maken over een financiële bijdrage. Deze aanvullende activiteiten zijn opgenomen in artikel 8.20 b en c van het Ob. In bijlage II van dit programma is een overzicht gegeven van deze aanvullende activiteiten.

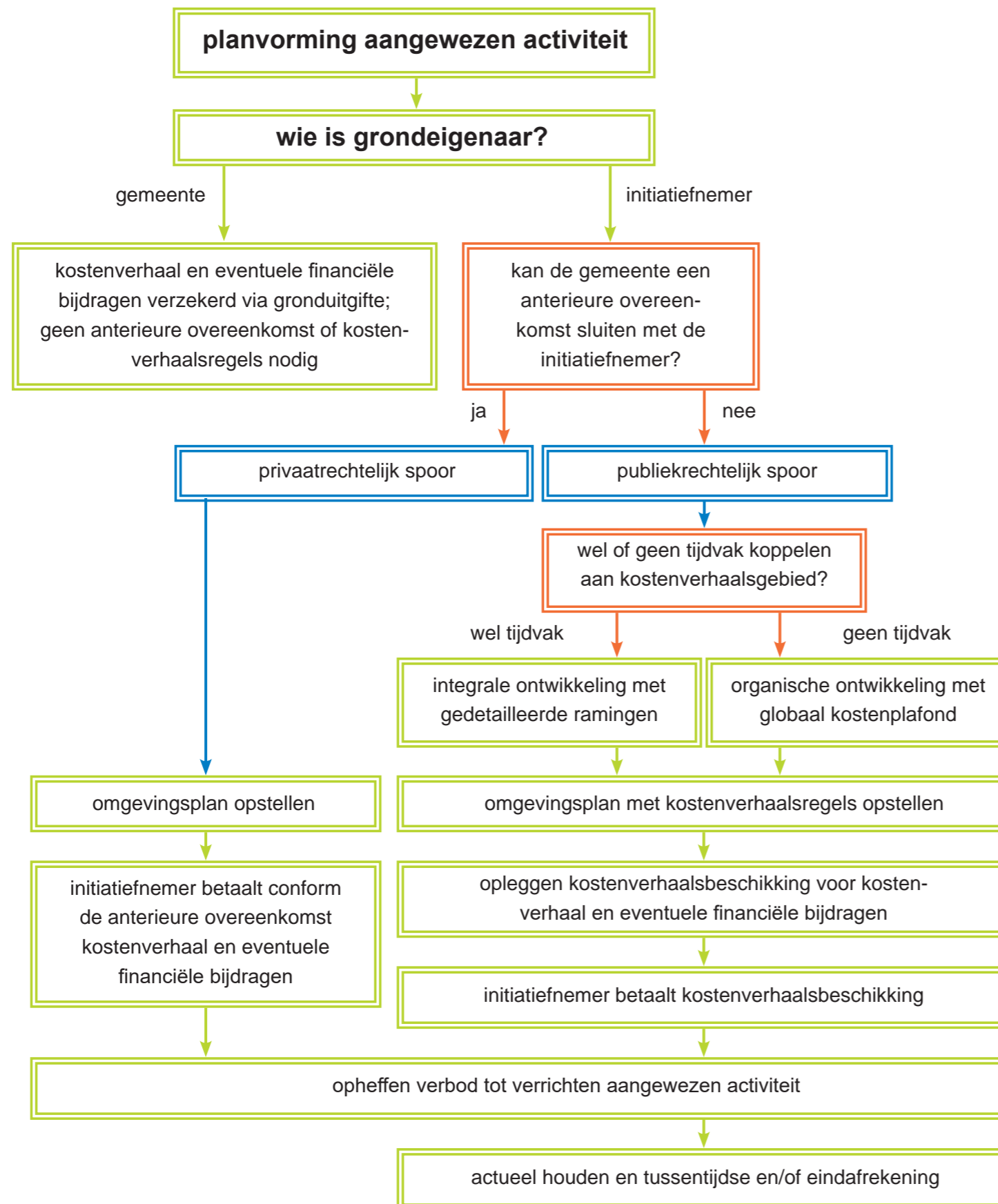


*Figuur 1 Kostenverhaal en financiële bijdragen onder de Ow*



## Hoe verhaalt een gemeente kosten?

Een gemeente kan haar kosten op twee manieren verhalen op initiatiefnemers, namelijk via het privaatrechtelijke en het publiekrechtelijke spoor.



*Figuur 2 Privaatrechtelijk of publiekrechtelijk spoor voor kostenverhaal en eventueel financiële bijdragen (Handreiking Kostenverhaal en financiële bijdragen Omgevingswet april 2022, bewerking GrondGidsen)*

## Privaatrechtelijk spoor

Het privaatrechtelijke spoor, ook wel het anterieure spoor genoemd, heeft de voorkeur; zoals ook staat in de nota grondbeleid. Dit houdt in dat de gemeente met de initiatiefnemer afspraken maakt over de aangewezen activiteit. De afspraken betreffen de ruimtelijke kaders, het te realiseren programma, de fasering, het kostenverhaal en eventueel de financiële bijdragen. Deze afspraken leggen de gemeente en de initiatiefnemer vast in een anterieure overeenkomst. Dit is een privaatrechtelijke overeenkomst die de gemeente en de initiatiefnemer ondertekenen voordat de planologische maatregel (het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit) wordt vastgesteld. De anterieure overeenkomst is vrijwillig en vormvrij voor beide partijen. Dit betekent dat de gemeente en de initiatiefnemer maatwerk kunnen toepassen.

## Grondslag en kaders

De mogelijkheden voor kostenverhaal en financiële bijdragen zijn ruimer dan bij het publiekrechtelijke spoor. De financiële bijdragen kunnen op vrijwillige basis overeengekomen worden voor verruimde activiteiten<sup>6</sup>. Hierbij gelden wel grenzen.

In de eerste plaats kunnen onderhoudskosten en vervangingsinvesteringen niet doorberekend worden. Vervolgens moeten gemeenten altijd de algemene beginselen van behoorlijk bestuur volgen en moet het kostenverhaal redelijk en billijk zijn. Als een gemeente een programma kostenverhaal en financiële bijdragen vaststelt, dan geeft dit de kaders voor het kostenverhaal en eventuele financiële bijdragen transparant weer. Dit geeft initiatiefnemers vooraf duidelijkheid. Dit is een belangrijke voorwaarde om te voldoen aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en om de redelijkheid en billijkheid te waarborgen.

Tenslotte mogen gemeenten geen baatafoming plegen, dus de verkregen bijdragen dienen te zijn gebaseerd op concrete kosten die de gemeente maakt of gaat maken. Een programma geeft duidelijkheid over de doelbestemming van bijdragen en sluit hiermee baatafoming uit.

## Publiekrechtelijk spoor

Als een gemeente het kostenverhaal niet kan borgen met een anterieure overeenkomst en zij brengt de planologische wijziging van een aangewezen activiteit in procedure, dan moet zij het kostenverhaal publiekrechtelijk borgen. De gemeente neemt dan voor het kostenverhaalsgebied kostenverhaalsregels op in het omgevingsplan of kostenverhaalsvoorschriften bij een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Het publiekrechtelijke kostenverhaal is strikt gebonden aan de Ow, Ob en Or. Bijvoorbeeld de onderbouwing dat de verhaalbare kosten proportioneel zijn in verhouding tot het profijt dat het kostenverhaalsgebied van de kostensoorten heeft. Ook publiekrechtelijk kunnen de financiële bijdragen afgedwongen worden voor aangewezen activiteiten<sup>7</sup>.

<sup>6</sup> artikel 8.20 sub b en c Ob

<sup>7</sup> artikel 8.13 Ob



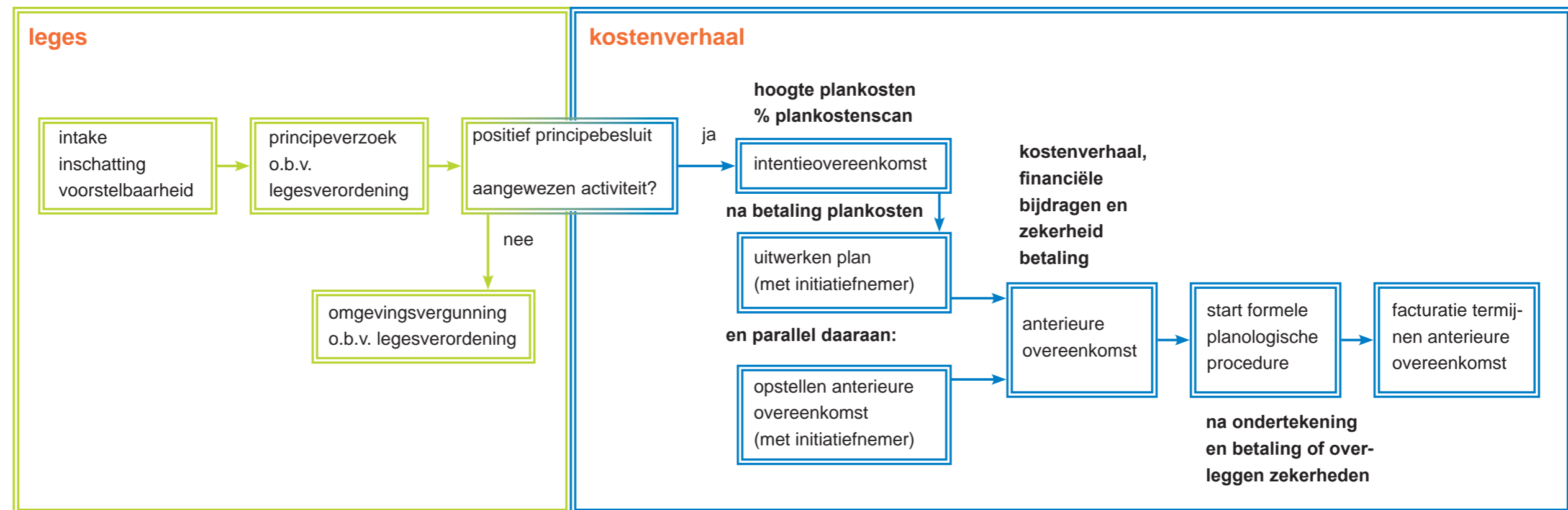
### 3. Kostenverhaal en financiële bijdragen: toepassing in gemeente West Maas en Waal

#### 3.1 Contractering

Het ruimtelijk proces begint met de initiatief fase waarbij een initiatiefnemer zijn plan om te bouwen of om het gebruik dat in strijd is met het geldende bestemmings- of omgevingsplan te wijzigen voorlegt aan de gemeente. Voor het indienen van dit principeverzoek zijn leges verschuldigd. De hoogte van de te betalen leges is vastgelegd in de legesverordening. Het college van B&W behandelt de principeverzoeken. Als het college van B&W wenst mee te werken dan neemt zij een positief principebesluit. In het principebesluit staan de afspraken over de definitiefase, waaronder ook het kostenverhaal van gemeentelijke plan- en apparaatskosten. Bij de complexe plannen wordt met de initiatiefnemer een intentieovereenkomst gesloten. Nadat de initiatiefnemer de intentieovereenkomst heeft ondertekend en de gemeentelijke plan- en apparaatskosten voor de definitiefase heeft betaald, start de gemeente met haar werkzaamheden. Tijdens de definitiefase vindt een inhoudelijke beoordeling van het definitieve plan plaats, waarbij wordt gekeken naar de stedenbouwkundige opzet en het latere beheer van eventuele openbare gronden, de kadastrale eigendomssituatie en welke kosten de gemeente moet maken.

Als de definitiefase is doorlopen en wanneer deze heeft geleid tot een in beginsel haalbaar initiatief, dan sluiten de gemeente en de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst. Hierin worden gemeentelijke plan- en apparaatskosten voor de voorbereiding- en realisatiefase verankerd. Dit zijn uitvoeringskosten, een eventuele nadeelcompensatie, andere relevante kosten en de later vast te stellen financiële bijdragen. Nadat de gemeente en de initiatiefnemer de anterieure overeenkomst hebben ondertekend, brengt de gemeente de planologische maatregel in procedure.

Het uitgangspunt is dat gemeente West Maas en Waal met initiatiefnemers een anterieure overeenkomst sluit en hierin de afspraken over kostenverhaal en financiële bijdragen vastlegt. De gemeente maakt hierbij gebruik van contractsvrijheid. Het kan voorkomen dat de gemeente geen anterieure overeenkomst kan sluiten en dat zij de planologische maatregel om de aangewezen activiteit mogelijk te maken toch in procedure wil brengen. In dat geval borgt zij het kostenverhaal en de financiële bijdragen publiekrechtelijk.



Figuur 3 Relatie leges en kostenverhaal

### 3.2 Financiële zekerheid

Om de betaling van de te verhalen kosten en de financiële bijdragen te verzekeren vraagt de gemeente de initiatiefnemer om een zekerheid van betaling. Dit betreft ofwel de daadwerkelijke betaling van het kostenverhaal bij het afsluiten van de intentieovereenkomst en anterieure overeenkomst, of het overleggen van een bankgarantie. De gemeente brengt zonder deze financiële zekerheid de planologische maatregel niet in procedure. Op het moment dat het college of de raad de planologische maatregel vaststelt, is de initiatiefnemer de te verhalen kosten en de financiële bijdragen verschuldigd. De gemeente bepaalt in de anterieure overeenkomst of, en zo ja, wanneer de initiatiefnemer de te verhalen kosten en financiële bijdragen in termijnen moet voldoen<sup>8</sup>. Bij de facturatie gelden de gemeentelijke betaaltermijnen en betalingsvoorwaarden. Als niet is voldaan aan de betalingsverplichting geldt een bouwverbod<sup>9</sup>.

### 3.3 Afwijken

De hoofdregel is dat de gemeente bij ieder nieuw aangewezen activiteit haar kosten verhaalt en dat deze bijdraagt aan de investeringsopgave met de financiële bijdragen. Het college kan hier in uitzonderlijke situaties van afwijken. Dit kan als een gebiedsontwikkeling voor de gemeente een maatschappelijke meerwaarde heeft én de initiatiefnemer objectief met een onderbouwing van een ter zake deskundige kan aantonen dat een gebiedsontwikkeling financieel niet haalbaar is als het kostenverhaal en de financiële bijdragen betaald dienen te worden (en de gemeente komt tot dezelfde conclusie). Deze afwijking houdt in dat het college in uitzonderlijke situaties beperkt of geen kosten verhaalt en een lagere of geen financiële bijdragen kan overeenkomen. Dit vormt een uitzondering en verlangt een gemotiveerd besluit van het college of de raad.

8 artikel 13.13 lid 2 Ow

9 artikel 13.12 Ow

### 3.4 Samenvatting kostenverhaal en financiële bijdragen

Het kostenverhaal en financiële bijdragen in gemeente West Maas en Waal ziet er schematisch als volgt uit:

categorie	omschrijving	toelichting
kostenverhaal	gemeentelijke plan- en apparaatskosten	Als basis de plankostenscan <sup>10</sup> en voor kleine woningbouwplannen kan het college werken met vaste bedragen
	bouw- en woonrijp maken	De door de gemeente te maken kosten worden volledig doorbelast op de initiatiefnemer.
	onderzoeken	Onderdeel van de apparaatskosten zijn de gemaakte kosten voor het beoordelen van de door de initiatiefnemer uitgevoerde onderzoeken. Als de gemeente zelf onderzoeken verricht, belast zij deze kosten volledig door.
	nadeelcompensatie (planschade)	o.b.v. uitgekeerde nadeelcompensatie
	overige verhaalbare kosten, voor zover van toepassing	maatwerk
	bovenwijkse voorzieningen	op basis van profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid wordt het bedrag bepaald en doorbelast.
financiële bijdragen	verbetering van de fysieke leefomgeving	Gedifferentieerde bijdrage per m <sup>2</sup> bvo

10 bijlage XXXIV en bijlage XXXIVa  
bij de artikelen 13.2, 13.3, 13.5 lid 2 en 3, 13.8 lid 2 en 13.9 lid 1, Or

### 3.5 Kostenverhaal

Per aangewezen activiteit bepaalt de gemeente voor het kostenverhaalsgebied wat de te verhalen kosten zijn. Dit is maatwerk. De te verhalen kosten kunnen binnen het kostenverhaalsgebied liggen, maar ook daarbuiten. Hieronder staat hoe de gemeente deze kosten bepaalt. Het uitgangspunt hierbij is dat alle gemeentelijke kosten, die worden voorzien voor de ontwikkeling van het gebied, ten laste komen van de initiatiefnemer.

Een gemeente is bevoegd om kosten niet te verhalen<sup>11</sup> als:

- minder dan € 10.000 aan kosten te verhalen is;
- er geen verhaalbare kosten als bedoeld in onderdelen A5 t/m A9 van bijlage IV Ob zijn. Denk hierbij o.a. aan sloop, bodemsanering en kosten van aanleg of wijziging van de openbare ruimte;
- de verhaalbare kosten alleen de aansluiting van een locatie op de openbare ruimte of op de nutsvoorzieningen betreffen.

Met deze wettelijke grondslag wordt de mogelijkheid geboden om buitenproportionele kosten om het kostenverhaal via publiekrechtelijke weg te waarborgen te voorkomen. Gemeente West Maas en Waal wenst haar kosten juist via de privaatrechtelijke weg te verzekeren.

#### Gemeentelijke plan- en apparaatskosten

De hoogte van de plan- en apparaatskosten bepaalt de gemeente voor complexe projecten met de plankostenscan<sup>12</sup>. De uitkomst van de plankostenscan wordt aangevuld met kosten voor het opstellen van de intentie- en anterieure overeenkomst. Daarnaast wordt de uitkomst geïndexeerd naar het verwachte betalingsmoment. Per product en activiteit bepaalt de gemeente wie de activiteit uitvoert. Het deel dat de gemeente uitvoert, moet de initiatiefnemer vergoeden aan de gemeente. Werkzaamheden die de initiatiefnemer zelf uitvoert, worden uiteraard niet in rekening gebracht aan de initiatiefnemer. Voor kleine woningbouwplannen berekent de gemeente de gemeentelijke plan- en apparaatskosten met een vast bedrag per woning. De gemeentelijke kosten verbonden aan een eventuele beroepsprocedure zullen afzonderlijk aan de initiatiefnemer in rekening worden gebracht.

Gemeente West Maas en Waal maakt geen gebruik van de bevoegdheid om af te zien van kostenverhaal.

<sup>11</sup> artikel 8.14 Ob

<sup>12</sup> bijlage XXXIV en bijlage XXXIVa bij de artikelen 13.2, 13.3, 13.5 lid 2 en 3, 13.8 lid 2 en 13.9 lid 1, Or





### **Bouw- en woonrijp maken<sup>13</sup>**

Per gebied wordt bepaald of de initiatiefnemer of de gemeente het gebied geheel of gedeeltelijk bouw- en woonrijp maakt. Als de gemeente de aanleg of aanpassingen van werken<sup>14</sup> in het openbaar gebied verzorgt, dan bepaalt de gemeente het te verhalen bedrag voor de investering op basis van kengetallen of een bestekraming. Hierbij kan indien wenselijk een eindafrekening gemaakt worden op basis van gerealiseerde kosten. Deze werken kunnen zowel binnen als buiten het kostenverhaalsgebied liggen. Ook de plankosten, het voorbereiden en het toezicht op de werkzaamheden voor de werkzaamheden wordt bij de initiatiefnemer in rekening gebracht.

Het kan voorkomen dat meerdere exploitatiegebieden profijt hebben van de werken, zogenaamde bovenwijkse voorzieningen. De gemeente zal op basis van profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit de kosten van de werken toerekenen aan de exploitatiegebieden en verhalen op de initiatiefnemer.

### **Onderzoeken<sup>15</sup>**

Het uitgangspunt is dat de initiatiefnemer de onderzoeken laat uitvoeren. Mocht de gemeente onderzoeken laten uitvoeren, dan belast de gemeente de onderzoekskosten volledig door aan de initiatiefnemer. Denk hierbij aan onderzoeken voor de planologische procedure en de uit te voeren werken, zoals grondmechanisch en milieukundig bodemonderzoek, akoestisch onderzoek, ander milieukundig onderzoek, archeologisch en cultuurhistorisch onderzoek en onderzoek voor natuurbescherming.

### **Nadeelcompensatie<sup>16</sup>**

De tegemoetkoming in nadeelcompensatie en de procedurekosten voor de afhandeling belast de gemeente volledig door aan de initiatiefnemer conform de dan vigerende procedureregeling.

### **Overige verhaalbare kosten, voor zover van toepassing**

Buiten de hierboven genoemde gebiedseigen kosten zijn er nog meer verhaalbare kosten. Meestal verricht de initiatiefnemer de hieraan gerelateerde werkzaamheden zelf of laat deze verrichten en daarmee is er geen sprake van gemeentelijke kosten. Mocht het voorkomen dat de gemeente deze kosten maakt, dan belast zij deze volledig door aan de initiatiefnemer. Denk hierbij aan slopen en bodemsanering.

<sup>13</sup> bijlage IV (kostensoorten A8), Ob

<sup>14</sup> bijlage IV (kostensoorten A5 t/m A9), Ob

<sup>15</sup> bijlage IV (kostensoorten A1 en A10), Ob

<sup>16</sup> bijlage IV (kostensoorten A11), Ob. Dit programma gaat over het kostenverhaal van nadeelcompensatie op de initiatiefnemer en gaat niet over degene die verzoekt om nadeelcompensatie.

### 3.6 Financiële bijdragen

Bij aangewezen activiteiten<sup>17</sup> en verruimde activiteiten<sup>18</sup> voor het verbeteren van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving is de gemeente voornemens om een financiële bijdrage op een later tijdstip te verhalen.

Dit betreffen investeringen waar het bestaand en nieuw gebied profijt van hebben en waar momenteel nog geen overzicht van beschikbaar is. Nadat een inventarisatie van deze investeringen heeft plaatsgevonden zal worden aangetoond dat er een functionele samenhang is tussen de verbeteringen en de groei van de gemeente. Omdat deze investeringen nog niet bekend zijn, is in dit programma geen concreet bedrag als financiële bijdrage opgenomen. In dit programma wordt wel alvast het kader vastgelegd op welke manier gemeente West Maas en Waal in de toekomst deze kosten gaat verhalen. Het uiteindelijk te betalen bedrag kan op basis van deze kaders later worden bepaald.

Om het tarief voor de financiële bijdragen te bepalen, doorloopt de gemeente een aantal stappen. Hierna volgt het stappenplan om het tarief voor de financiële bijdragen te bepalen.

#### stap 1

bepalen investeringsopgave

#### stap 2

bepalen vastgoedwaarde bestaand gebied en nieuw gebied (de ontwikkelopgave)

#### stap 3

toerekenen investeringsopgave aan bestaand en nieuw gebied

#### stap 4

verdeling naar functies in het nieuw gebied

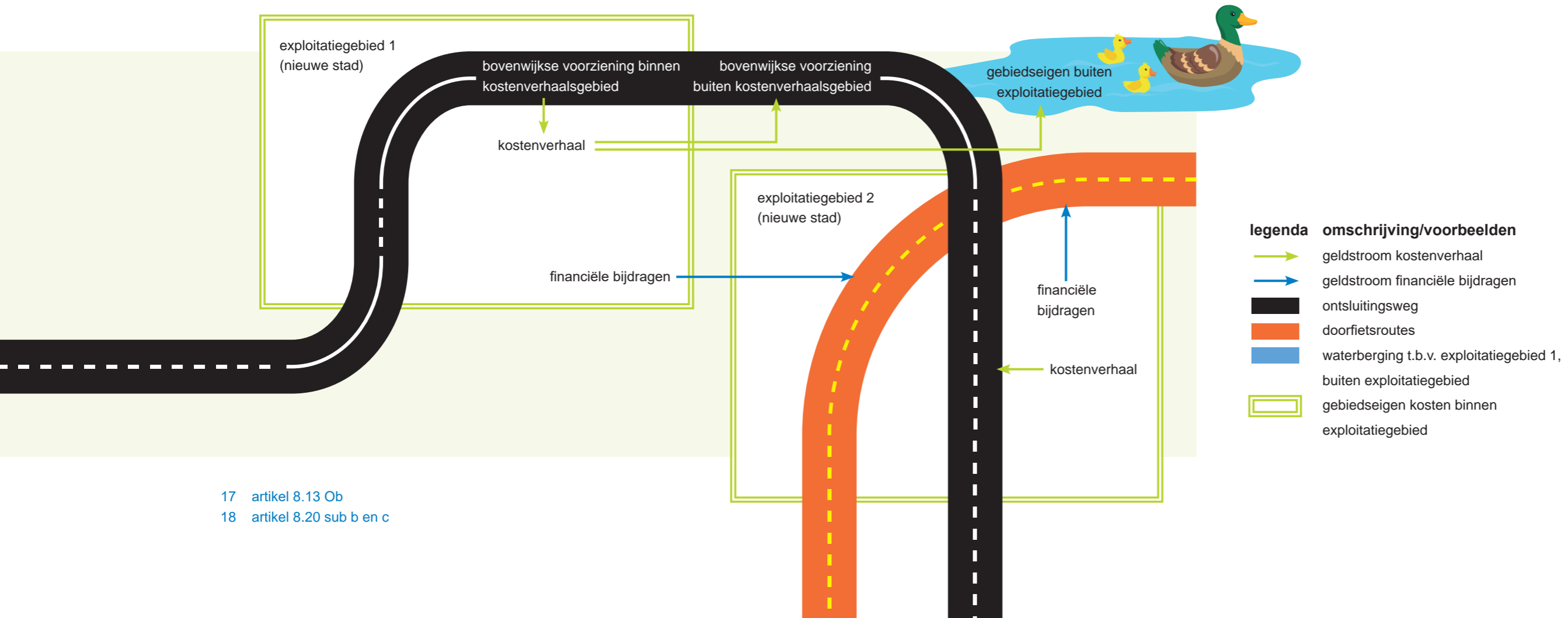
#### stap 5

bepalen gewogen programma van het nieuw gebied

#### stap 6

berekenen tarief financiële bijdragen

*Figuur 4 Soorten gebiedsoverstijgende kosten (bovenwijkse voorzieningen en financiële bijdragen)*



17 artikel 8.13 Ob

18 artikel 8.20 sub b en c

## Stap 1 investeringsopgave

Om de gevolgen van de nieuwbouwplannen op te vangen, het leefklimaat op niveau te houden en daarnaast te anticiperen op de klimaatveranderingen, investeert gemeente West Maas en Waal in de verbetering van de fysieke leefomgeving door:

- landschappelijke verbetering;
- de aanleg en bescherming van natuur;
- de aanleg van infrastructuur voor verkeers- en openbare vervoersnetwerken van gemeentelijk of regionaal belang;
- de aanleg van recreatievoorzieningen die behoren tot de gemeentelijke of regionale groenstructuur;
- ontwikkelingen gericht op het bereiken van een evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad en stedelijke herstructurering.

Omdat de concreetheid van (beoogde) investeringen verschilt, zijn deze opgedeeld in drie groepen, namelijk:

groep	omschrijving	% meegenomen in investeringsopgave
1. hard	De investeringen zijn gerealiseerd in de voorliggende periode of het bestuurlijk besluit is genomen over de uitvoering en het investeringsbedrag is bekend.	100%
2. zacht	Er is een bestuurlijke uitspraak dat de investering wenselijk is, waarbij het bedrag en/of de financiële dekking nog niet zeker is.	75%
3. ambitie	Er is een sterke bestuurlijke ambitie, waarbij het bedrag en/of de financiële dekking nog niet zeker is.	50%

De investeringen komen voort uit bijvoorbeeld een bestuursakkoord, programmabegroting of omgevingsvisie. De investeringsbedragen worden gebaseerd op de gerealiseerde kosten of een actuele kostenraming. De ramingen variëren van globale ramingen tot werkelijke kosten als het werk aanbesteed en uitgevoerd is. De raming bevat de eventuele verwervingskosten, de eventuele sloopkosten, de aanlegkosten, de plankosten en VTU (voorbereiding, toezicht en uitvoeringskosten). De investeringsbedragen betreffen netto bedragen. Dit betekent dat eventuele subsidies en bijdragen van derden in mindering op het bruto investeringsbedrag zijn gebracht. Op basis van bovenstaande uitgangspunten ontstaat een totaalbedrag van de investeringen die gemeente West Maas en Waal heeft gerealiseerd of gaat realiseren voor de verbetering van de fysieke leefomgeving.

## Stap 2 Bepalen vastgoedwaarde bestaand en nieuw gebied

De investeringsopgave komt grotendeels voor rekening van de bestaande stad en voor een klein deel draagt het nieuwe gebied bij. De toerekening wordt bepaald op basis van de vastgoedwaarde<sup>19</sup> van het onroerend goed. Dit geeft als resultaat een procentuele verdeling tussen het bestaande stad en het nieuwe gebied op basis waarvan een deel van het totaal aan investeringsopgave kan worden toegerekend.

Het programma schetst de investerings- en ontwikkelopgave om de financiële bijdragen te bepalen. Het programma heeft niet als doel om deze investeringen en (woningbouw)ontwikkelingen bestuurlijk vast te stellen. Hiervoor is een separaat bestuurlijk besluit nodig. Er kunnen geen rechten ontleend worden aan investeringen of (woningbouw)ontwikkelingen. Daarnaast betreft het een inschatting op basis van de alsdan beschikbare informatie; een momentopname. De lijst is indicatief en niet limitatief. Ook ontwikkelingen, die niet zijn voorzien tijdens het bepalen van de financiële bijdragen, gaan de financiële bijdragen bepalen.

## Stap 3 Toerekenen investeringsopgave aan bestaand en nieuw gebied

De investeringsopgave is bij stap 1 bepaald en kan op basis van de vastgoedwaarde die in stap 2 is bepaald, toegerekend worden aan het bestaand gebied en het nieuw gebied. De gemeente draagt de lasten van het deel dat toegerekend wordt aan het bestaand gebied. Daarnaast komen ook de lasten van het deel van het nieuw gebied, waar al een anterieure overeenkomst is gesloten voor het opstellen van de berekening, de gemeentelijke grondexploitaties en de vrijgestelde functies voor rekening van de gemeente.

### Vrijgestelde functies

Gemeente West Maas en Waal hanteert een vrijstelling voor sociale huurwoningen die verhuurd gaan worden door een toegelaten instelling en voor niet-commercieel maatschappelijk vastgoed.

## Stap 4 Verdeling naar functies in het nieuw gebied

De functies in het nieuw gebied verdeelt gemeente West Maas en Waal in twee categorieën, te weten wonen en niet-wonen. Op basis van de gemiddelde vastgoedwaarde<sup>20</sup> wordt de wegingsfactor tussen beide categorieën bepaald. Door deze wegingsfactor vindt een evenwichtige verdeling van de investeringsopgave binnen het nieuw gebied plaats.

<sup>19</sup> WOZ-waarden

<sup>20</sup> WOZ-waarde



### Stap 5 Bepalen gewogen programma van het nieuw gebied

Nu de ontwikkelopgave (stap 2) en de wegingsfactoren voor de functies in het nieuw gebied (stap 4) bekend zijn, kan het gewogen programma van het nieuw gebied bepaald worden.

### Stap 6 Berekening financiële bijdragen

In stap 3 is bepaald welk aandeel van de investeringsopgave voor het nieuw gebied is. Dit bedrag delen we door het gewogen programma van het nieuwe gebied (stap 5). Zo komen we tot financiële bijdragen per functie

### Indexering en actualisatie

De financiële bijdragen staan vast. Periodiek actualiseert het college de berekening en daarmee de hoogte van de financiële bijdragen. Vanwege het dynamische karakter is een periodieke actualisatie, indicatief iedere twee jaar of bij grote wijzigingen, van de investerings- en ontwikkelopgave het uitgangspunt. Als er grote wijzigingen zijn of ambities worden bijgesteld, dan is er aanleiding om eerder te actualiseren. Bij de actualisatie worden de hierboven genoemde stappen (opnieuw) uitgevoerd en doorlopen.

Bij stap 1 omvat dit het bijstellen van de investeringsbedragen en de status, het aanvullen met nieuwe investeringen en het verwijderen van investeringen die onverhoopt niet doorgaan. Bij stap 2 betekent dit het ontwikkelprogramma bijstellen, aanvulling met nieuwe ontwikkelingen en verwijderen van ontwikkelingen die niet doorgaan. Afhankelijk van de ontwikkeling van de vastgoedmarkt kan een aanpassing aan de wegingsfactor van stap 4 worden doorgevoerd.

### Bepalen financiële bijdragen per aangewezen activiteit

Bij het berekenen van de bijdrage voor een specifiek initiatief geldt dat het gaat om de extra toevoeging van het programma. Het betreft dus nieuwbouw vermindert met sloop of bij transformatie de gebruikswijziging. Ook is het mogelijk om voor activiteiten<sup>21</sup> anders dan artikel 8.13 Ob een bijdrage te vragen. Dit zijn bijvoorbeeld het omzetten van bestaande recreatiewoningen naar permanente woningen of het realiseren van zonnenvelden. Afhankelijk van dit specifieke programma zal de gemeente op gelijke wijze als in stap 3 een wegingsfactor bepalen om zodoende een bijdrage te berekenen. Bij het sluiten van de anterieure overeenkomst wordt de bijdrage berekend op basis van de mogelijkheden in de beoogde planologische maatregel en de alsdan vastgesteld bijdrage.

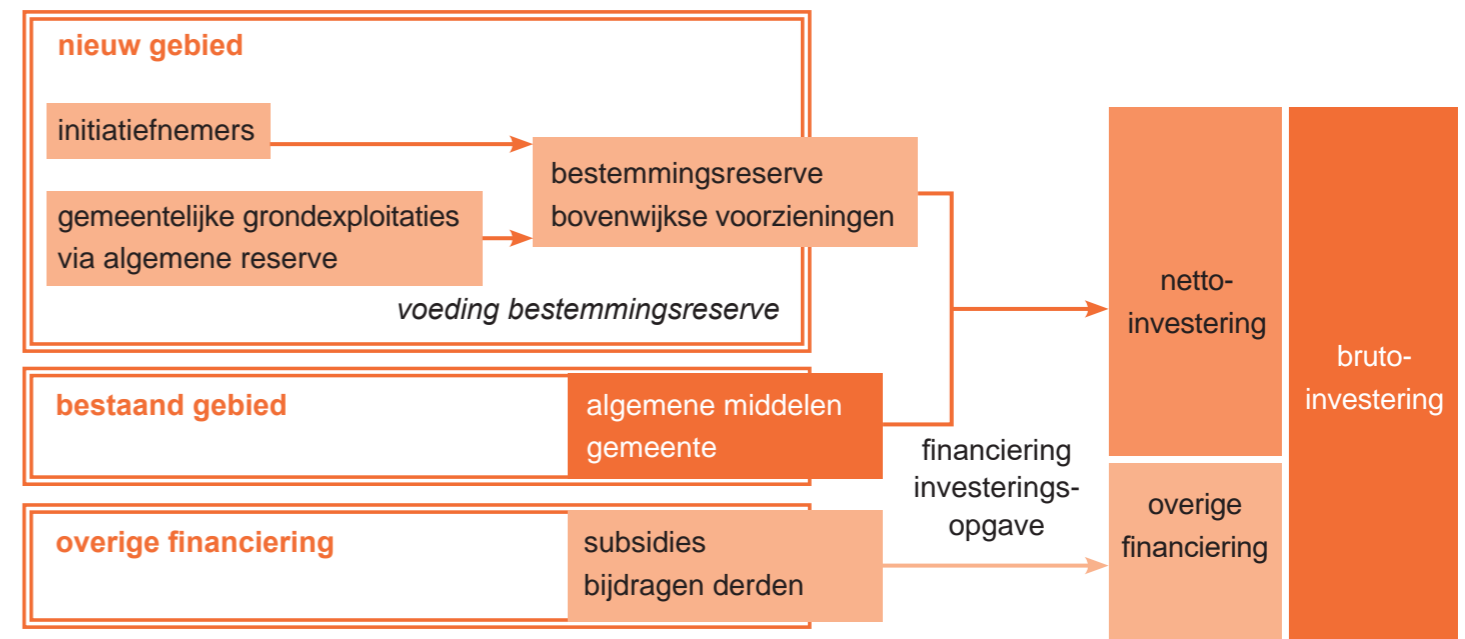
### Bestemmingsreserve bovenwijkse voorzieningen

De financiële bijdragen van initiatiefnemers en van de gemeentelijke grondexploitaties worden gestort in de Bestemmingsreserve bovenwijkse voorzieningen. De bijdrage van de positieve gemeentelijke grondexploitaties verloopt via de algemene reserve.

De bestemmingsreserve bovenwijkse voorzieningen kan enkel ingezet worden voor investeringen voor de verbetering van de fysieke leefomgeving van West Maas en Waal, zoals omschreven in dit programma kostenverhaal en financiële bijdragen en zoals bedoeld onder artikel 13.23 Ow en artikel 8.21 en 8.22 Ob.

De bijdrage van initiatiefnemers wordt gestort in de bestemmingsreserve bij ontvangst van de betaling. De positieve gemeentelijke grondexploitaties dragen bij als er in een jaar grond wordt uitgegeven en de levering bij de notaris heeft plaatsgevonden. De bepaling van de stand van de bestemmingsreserve en de verantwoording van de bestedingen vindt jaarlijks plaats en is een onderdeel van de jaarrekening.

De bestemmingsreserve wordt ingezet tot maximaal het saldo €0. Daarmee worden alle verkregen bijdragen ingezet als dekking voor investeringen uit dit programma.



Figuur 5 Financiering investeringsopgave

### 3.8 Evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad

Gemeente West Maas en Waal heeft een woonopgave, zowel kwantitatief (meer woningen) als kwalitatief (de juiste woningen). De Ow biedt mogelijkheden om beleidsmatige ambities op dit vlak te verevenen tussen locaties. Te denken valt aan het sturen naar prijsklasse om zo een evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad voor sociale huur- of koopwoningen te creëren. Op dit moment maakt gemeente West Maas en Waal geen gebruik van deze bevoegdheid. Gemeente West Maas en Waal zou in de toekomst kunnen onderzoeken of een verevening tussen initiatieven haar kan helpen bij het waar- maken van haar woonambities.





## 4. Uitvoering

Dit hoofdstuk schetst de bevoegdheden van de raad en het college van B&W ten aanzien van het programma kostenverhaal en financiële bijdragen.

### Governance

omschrijving	rol van het college van B&W	rol van de raad
programma kostenverhaal en financiële bijdragen	voordragen	vaststellen
instellen van het tarief en het periodiek, indicatief iedere twee jaar of bij grote wijzigingen, actualiseren van het tarief voor de financiële bijdragen	vaststellen	
jaarlijkse rapportage over voortgang en inzet van de bestemmingsreserve bovenwijkse voorzieningen in de program-mabegroting en de program-marekening na instellen van het tarief	voordragen	vaststellen
bepalen van de hoogte, in rekening brengen, innen en stellen van zekerheden voor de betaling van het kostenverhaal en de financiële bijdragen zoals beschreven in het programma kostenverhaal en financiële bijdragen	vaststellen	
afwijken kostenverhaal en financiële bijdragen, onderbouwd met een onafhankelijke taxatie / exploitatieopzet.	vaststellen	

## Bijlage I Begrippen

In deze begrippenlijst staan de op dit programma van toepassing zijnde artikelen uit de Wro en Bro en daarnaast de artikelen uit de Ow en Ob.

### Anterieure overeenkomst

Een privaatrechtelijke overeenkomst tussen een gemeente en een ontwikkelende partij/initiatiefnemer over de grondexploitatie, gesloten vóór de vaststelling van een planologische maatregel, zoals bedoeld in artikel 6.12, lid 2 Wro en artikel 13.13 Ow.

### Bestaand gebied

Bestaande woningen en niet-woningen, zoals kantoren, bedrijven en overig commercieel vastgoed, de bouwplannen waarvoor de gemeente reeds een anterieure overeenkomst gesloten heeft voor de vaststelling van het programma of die al planologisch zijn ingepast (behoudens de gemeentelijke grondexploitaties, hier geldt de gronduitgifte als maatstaf) vóór de vaststelling van dit programma.

### Bouwplan (Bro) en aangewezen activiteit (Ob)

Artikel 6.2.1 Bro:

- a. de bouw van een of meer woningen;
- b. de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- c. de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte of met een of meer woningen;
- d. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- e. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.500 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte bedraagt;
- f. de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte.

Artikel 8.13 Ob:

- 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 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 gebouwen met een woonfunctie betreft;
- 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.

### Aanvullende activiteiten waarvoor financiële bijdragen op vrijwillige basis kunnen worden overeengekomen

Onder de Ow wordt het mogelijk om privaatrechtelijk op vrijwillige basis de financiële bijdragen overeen te komen voor de volgende activiteiten uit art. 8.20 Ob sub b en c:

- de bouw van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voor:
  - land- of tuinbouw, voor zover de oppervlakte ten minste 100 m<sup>2</sup> bedraagt;
  - opwekking of winning, omzetting of transport van energie of van gasvormige, vloeibare of vaste stoffen als energiedrager;
  - infrastructuur, voor zover het gaat om wegen, vaarwegen, spoorwegen of telecommunicatie-infrastructuur;
  - handelsreclame; of
  - recreatie; en
- andere activiteiten, voor zover het gaat om het gebruik van:
  - een of meer bestaande gebouwen, niet zijnde recreatiewoningen, mits de bruto vloeroppervlakte van de nieuw toegelaten functie ten minste 1.500 m<sup>2</sup> bedraagt;
  - gronden, mits de grondoppervlakte van het nieuw toegelaten gebruik ten minste 1.000 m<sup>2</sup> bedraagt, of
  - een of meer bestaande recreatiewoningen voor permanente bewoning.

### Bovenplanse kosten (Wro)

De Wro biedt de mogelijkheid (art. 6.13 lid 7) om bovenplanse kosten te verevenen tussen locaties, dus tekorten en overschotten te verrekenen tussen verschillende exploitatiegebieden waartussen een ruimtelijke-functionele relatie bestaat (bijvoorbeeld wonen met wonen, bedrijven met bedrijven, e.d.). In de Ow komt dit begrip niet meer terug, maar valt dit onder de financiële bijdrage ter verbetering van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving.

## **Bijdrage ruimtelijke ontwikkelingen (Wro) en financiële bijdrage ruimtelijke ontwikkelingen (Ow)**

Vrijwillige (art. 6.24 lid 1 onder a Wro) en eveneens vrijwillig maar ook deels publiekrechtelijk afdwingbare (afdeling 13.7 Ow) bijdragen voor fysieke en maatschappelijke functies zoals natuur, recreatie en openbare sportvoorzieningen.

Artikel 8.21 (categorieën ontwikkelingen waarvoor financiële bijdragen kunnen worden verhaald) Ob

1. Als categorieën ontwikkelingen ter verbetering van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving waarvoor, als wordt voldaan aan de criteria van artikel 13.23, eerste lid, onder a en b, van de wet, in een omgevingsplan kan worden bepaald dat een financiële bijdrage wordt verhaald op degene die een activiteit als bedoeld in artikel 13.11 van de wet verricht, worden aangewezen:

- a. wijziging van de inrichting van het landelijk gebied ter verbetering van landschappelijke waarden door middel van het treffen van maatregelen in de fysieke leefomgeving, waaronder in ieder geval worden begrepen het verwijderen van vrijkomende agrarische bebouwing en het herstellen of aanvullen van landschappelijke elementen;
- b. aanleg of wijziging van gebieden als bedoeld in artikel 2.44 van de wet of gebieden die in het omgevingsplan ter bescherming van de natuur zijn aangewezen en herstel, op basis van een omgevingsvisie of programma, van dier- en plantensoorten die van nature in Nederland in het wild voorkomen door middel van het treffen van maatregelen in de fysieke leefomgeving, waaronder in ieder geval worden begrepen maatregelen in de fysieke leefomgeving:
  - 1°. ter vermindering van de stikstofdepositie; of
  - 2°. ter bescherming en verbetering van de chemische en ecologische kwaliteit van watersystemen;
- c. aanleg van infrastructuur voor verkeers- en openbaar vervoersnetwerken van gemeentelijk of regionaal belang;
- d. aanleg van recreatievoorzieningen die behoren tot de gemeentelijke of regionale groenstructuur, waaronder in ieder geval worden begrepen parken en recreatiegebieden;
- e. ontwikkelingen gericht op het bereiken van een naar prijsklasse evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad in de gemeente of regio door middel van het realiseren van sociale huur- of koopwoningen als bedoeld in artikel 5.161c, eerste lid, onder a en b, van het Besluit kwaliteit leefomgeving buiten het gebied waar de activiteit, bedoeld in artikel 13.11 van de wet, plaatsvindt, voor zover in dat gebied met het oog op die evenwichtige samenstelling onvoldoende sociale huur- of koopwoningen worden gerealiseerd en het op een andere locatie realiseren van die woningen:
  - 1°. in het omgevingsplan is toegelaten of voorgeschreven op grond van regels als bedoeld in artikel 5.161c, eerste lid, onder a of b, van dat besluit of in een programma is opgenomen; en
  - 2°. tot gevolg heeft dat de kosten, bedoeld in artikel 13.11 van de wet, op grond van het eerste lid van dat artikel niet volledig kunnen worden verhaald of dat een tekort op de gemeentelijke exploitatie van de benodigde gronden ontstaat; en

f. stedelijke herstructurering ter verbetering van het woon- en leefklimaat in verouderde wijken of gebieden met leegstandsproblemen door middel van het treffen van maatregelen in de fysieke leefomgeving, waaronder in ieder geval worden begrepen het slopen van woningen en het aanleggen of wijzigen van wegen.

2. Onder de aanwijzing valt niet de aanleg van voorzieningen of het treffen van maatregelen in de fysieke leefomgeving waarvoor kosten worden gemaakt die op grond van artikel 13.11, eerste lid, van de wet geheel of gedeeltelijk moeten worden verhaald op degene die de betrokken activiteit verricht.

## **Bovenwijkse voorziening**

Een voorziening volgens de Bro kostensoortenlijst (artikel 6.2.3 tot en met 6.2.5) waarvan meer dan één exploitatiegebied profijt heeft (artikel 6.13 lid 6 Wro). De term 'voorziening' wordt in de Ow vervangen door 'werken, werkzaamheden en maatregelen'.

## **bvo**

Bruto vloeroppervlakte conform NEN2580.

## **Exploitatieplan (Wro) en kostenverhaalregels en -voorschriften (Ow)**

Een plan als bedoeld in artikel 6.12 Wro. Onder de Ow wordt het exploitatieplan vervangen door de 'kostenverhaalregels', die opgenomen worden in een omgevingsplan, of de 'kostenverhaalvoorschriften' die opgenomen worden in een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

## **Initiatiefnemer**

Een private partij, bijvoorbeeld een projectontwikkelaar, bouwbedrijf of een particuliere grondeigenaar, die een aangewezen activiteit wil realiseren, waarvoor een planologische wijziging nodig is.

## **Nieuw gebied**

Woningen en niet woningen die (naar verwachting) worden toegevoegd aan de bestaande stad en nog niet planologisch zijn ingepast. Het betreft nieuwbouw verminderd met sloop/transformatie.

## **Kostenverhaalsgebied**

Het kostenverhaalsgebied wordt zo begrensd dat alle onderdelen van de beoogde ontwikkeling erin vallen. Het gaat zowel om de gronden waar de kostenverhaalplichtige activiteiten zijn geprojecteerd als om de gronden voor openbare ruimte en andere voorzieningen.

## **PTP-criteria**

De criteria genoemd in artikel 6.13 lid 6 Wro en artikel 13.11 lid 1 Ow.

### **Profijt**

De nieuwe ontwikkeling moet nut ondervinden van de te treffen werken, werkzaamheden en maatregelen.

### **Toerekenbaarheid**

Er moet een causaal verband zijn tussen de activiteit en de investering.

### **Proportionaliteit**

Indien meerdere gebieden profijt hebben van werken, werkzaamheden en maatregelen, moeten deze naar evenredigheid worden verdeeld.

### **Regeling plankosten exploitatieplan**

Regeling van de Minister van Infrastructuur en Milieu van 30 januari 2017, nr. IENM/BSK-2016/303999 met regels over de hoogte en begrenzing van de plankosten in een exploitatieplan. Deze regeling geldt onder de Wro. Na de inwerkingtreding van de Ow staan de regels over plankosten in hoofdstuk 13 Or.

## **Bijlage II Aanvullende activiteiten**

Gemeenten kunnen naast de afdwingbare financiële bijdragen voor aangewezen activiteiten ook de financiële bijdragen op vrijwillige basis overeenkomen bij de volgende activiteiten (artikel 8.20 b en c Ob):

- de bouw van een bouwwerk, geen gebouw zijnde als bedoeld in bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving voor:
  - 1°. land- of tuinbouw, voor zover de oppervlakte ten minste 100 m<sup>2</sup> bedraagt;
  - 2°. opwekking of winning, omzetting of transport van energie of van gasvormige, vloeibare of vaste stoffen als energiedrager;
  - 3°. infrastructuur, voor zover het gaat om wegen, vaarwegen, spoorwegen of telecommunicatie-infrastructuur;
  - 4°. handelsreclame; of
  - 5°. recreatie; en
- andere activiteiten met het oog op het gebruik op grond van een nieuw toegedeelde functie, voor zover het gaat om het gebruik van:
  - 1°. één of meer bestaande gebouwen, niet zijnde recreatiewoningen, mits de bruto vloeroppervlakte van het nieuw toegelaten gebruik ten minste 1.500 m<sup>2</sup> bedraagt;
  - 2°. gronden, mits de grondoppervlakte van het nieuw toegelaten gebruik ten minste 1.000 m<sup>2</sup> bedraagt; of
  - 3°. één of meer bestaande recreatiewoningen voor permanente bewoning.

## Bijlage III Kostenverhaal Wro

Op grond van de Wro is de overheid verplicht om het verhaal van haar kosten te verzekeren. Dit geldt dus ook voor gemeente West Maas en Waal. Kostenverhaal betekent dat de gemeente de gebiedseigen kosten, die zij maakt om een aangewezen bouwplan<sup>22</sup> mogelijk te maken, 'in rekening brengt' bij degene die er baat bij heeft. Daarnaast bestaat de mogelijkheid om gebiedsoverstijgende kosten deels door te rekenen aan nieuwe bouwplannen. Denk bij bouwplannen aan woningbouw, bedrijvigheid en ander vastgoed. Het in rekening brengen van deze kosten heet het verhalen van kosten ofwel kostenverhaal. Onder de Wro valt dit onder afdeling 6.4 'grondexploitatie'. Daarnaast behoren de Bro en de regeling plankosten exploitatieplan tot het wettelijk kader voor kostenverhaal.

