

Uitvoeringsparagraaf

Inleiding

In toekomstvisie “Bodegraven-Reeuwijk, knooppunt in het groene hart” hebben wij onze ambities voor de toekomst beschreven. Deze bijlage, de uitvoeringsparagraaf bij de toekomstvisie, beschrijft hoe we deze ambities werkelijkheid laten worden en hoe verschillende partijen hierin samenwerken en een rol vervullen.

Dit stuk vervangt de uitvoeringsparagraaf bij de structuurvisie van de gemeente wat betreft de wettelijke basis voor het kostenverhaal. Dat vindt nu nog plaats op grond van de Wro, maar wordt naar verwachting vervangen door de Omgevingswet. De wijzigingen voor het kostenverhaal onder de omgevingswet ten opzichte van de Wro zijn echter beperkt en betreffen met name de gehanteerde terminologie en niet zozeer de werkwijze. Om die reden en omdat de uitvoeringsparagraaf periodiek wordt geactualiseerd, hanteren we vooralsnog de terminologie uit de Wro in deze paragraaf.

Kostenverhaal bovenwijkse/bovenplanse voorzieningen

Kostenverhaal betreft, kort geformuleerd, de wettelijke plicht voor gemeenten om de kosten die zij noodzakelijkerwijs moet maken bij ruimtelijke initiatieven te verhalen op de initiatiefnemer.

Onderdeel van dit kostenverhaal is de mogelijkheid om de kosten voor bepaalde gemeentelijke projecten, veelal investeringen met een plan-overstijgend karakter, te verhalen op andere ontwikkellocaties in de gemeente. De huidige Wet ruimtelijke ordening vereist dat voor het kostenverhaal van sommige van deze bovenwijkse/bovenplanse voorzieningen, deze uit een structuurvisie te herleiden zijn en dat de ruimtelijke en/of functionele samenhang tussen de investeringen en de kostendragende locatie(s) is aangegeven.

De gemeente Bodegraven-Reeuwijk heeft dit uitgewerkt en onderbouwd in de Nota Kostenverhaal. Met deze uitvoeringsparagraaf behorende bij de toekomstvisie is en blijft de juridische borging van deze nota geregeld. In bijlage 1 is kostenverhaal onder de Wro en daarin gehanteerde begrippen inhoudelijk nader toegelicht.

Uitvoeringsparagraaf

De toekomstvisie kent op onderdelen een hoog abstractieniveau. Ten behoeve van de uitvoering/concretisering van de toekomstvisie is een projectenoverzicht gemaakt. Het betreft deels nog lopende/bestaande projecten, aangevuld met ambities uit de nieuwe visie. De opsomming van de op dit moment bekende projecten is weergegeven in de tabel op de laatste pagina van dit document. Vanwege de dynamiek is dit programma niet uitputtend en/of taakstellend. Het betreft een gemeentelijke ambitie die niet teveel als normstellend wordt gezien. Vanwege ontwikkelingen op de woningmarkt, economische ontwikkelingen, politieke actualiteit, onverwachte signalen uit de samenleving, nieuwe inzichten, financiële tegenvallers of meevallers enz. zullen aanpassingen in de uitvoeringsparagraaf plaatsvinden.

Voor wat betreft de indeling van de projectenlijst hebben we aansluiting gezocht bij de benoemde ambities in de toekomstvisie: gezonde dorpen, duurzaam landschap en sterke samenleving. De ambitie Sterke samenleving vindt vooral uitwerking in onze dienstverlening en beleid. De fysieke projecten die binnen deze ambitie vermeld zijn, waaronder woonzorg-projecten, scholen en de Huizen van alles, komen ook reeds aan de orde binnen de andere twee thema's. Deze ambitie is daarom niet afzonderlijk opgenomen in onderstaande projectenlijst. Binnen deze ambities is in de toekomstvisie op verschillende thema's (waaronder wonen, bedrijvigheid/economie, bereikbaarheid/mobiliteit, etc) een visie opgenomen. Die indeling is ook gehanteerd in onderstaande projectenlijst.

Financiering/financiële uitvoerbaarheid

De projectenlijst bevat voor de gemeente belangrijke projecten welke bijdragen aan de gewenste inrichting van de (fysieke) leefomgeving. Deze projecten moeten uiteraard uitvoerbaar zijn, zowel financieel als maatschappelijk. De financiële haalbaarheid is uiteindelijk bepalend of een project doorgang kan vinden. Projecten zijn financieel haalbaar wanneer projecten zichzelf financieren via de grond- en/of opstalexploitatie. Lukt dat niet dan kan eventueel gebruik worden gemaakt van subsidie(s), een aanvullende dekking uit de algemene middelen (gemeentelijke projecten) en/of bijdragen van derden dat verkregen is via het kostenverhaal.

Onder het laatste punt vallen de bijdragen voor bovenwijkse voorzieningen en bovenplanse verevening die de gemeente vraagt. In bijlage 1 zijn deze termen nader toegelicht. Om zg. bovenplanse verevening mogelijk te maken stelt de wet als voorwaarde dat de samenhang tussen kostendragende (locaties met een mogelijke overschot)- en tekortlocaties wordt onderbouwd. Dit geldt niet alleen voor gemeentelijke projecten (gemeentelijke grondexploitaties). Ook particuliere initiatieven profiteren van de investeringen van de gemeente. Van de particuliere initiatieven wordt verwacht dat deze, in een bepaalde mate, bijdragen aan de tekortlocaties.

Kostendragende locaties

De kostendragende locaties zijn de lopende grondexploitaties van de gemeente met een positief resultaat, maar tevens nog op te starten eigen grondexploitaties en particuliere initiatieven met een minimaal sluitende grondexploitatie. Voor een actueel overzicht van de woningbouwprojecten verwijzen we naar de monitor woningbouwprogramma die tweemaal per jaar door de gemeente geactualiseerd wordt.

Samenhang tussen de projecten

Voor de verhaalbaarheid van de genoemde bovenplanse kosten en bijdragen ruimtelijke ontwikkelingen moet er sprake zijn een ruimtelijke en/of functionele relatie tussen projecten. De projectenlijst geeft weer welke ontwikkelingen de gemeente verwacht in de vermelde ontwikkelingsperiode. Deze projecten zijn onderverdeeld in thema's. In deze uitvoeringsparagraaf is ervoor gekozen om de samenhang te beschrijven op het niveau van de thema's. Dit abstractieniveau past bij het abstractieniveau van deze visie.

De verevening tussen locaties heeft zoals gezegd niet alleen betrekking op gemeentelijke projecten, maar ook op particuliere initiatieven. Deze particuliere initiatieven worden niet individueel behandeld, maar maken nadrukkelijk onderdeel uit van de verschillende thema's. Per thema is een korte toelichting beschreven en is aangegeven met welk thema er samenhang bestaat. Daarbij hebben we als uitgangspunt genomen dat de kostendragende projecten in dit thema, zowel gemeentelijk als particulier, een bijdrage moeten leveren aan het thema waarmee samenhang bestaat. Dit kan ook samenhang zijn met hetzelfde thema.

Wonen

De gemeente houdt haar woningbouwprogramma bij in de monitor woningbouwprogramma die twee keer per jaar wordt opgesteld. Het woningbouwprogramma wordt regionaal afgestemd en samen met de programma's van de andere regiogemeenten aan de provincie voorgelegd via de Regionale Projectenlijst Woningbouw. Dit geldt voor zowel de gemeentelijke projecten als particuliere initiatieven. Een deel van de woningbouwprojecten is een belangrijke kostendrager voor de gemeente. Deze projecten kunnen, doordat er een bepaalde mate van samenhang is, bijdragen aan projecten binnen andere thema's zoals verwoord in onderstaande tabel.

Wonen	Samenhang thema wonen met andere thema's
Wonen	Om het gemeentelijke woningbouwprogramma voor alle doelgroepen bereikbaar te maken en te houden is het van belang dat er voldoende gedifferentieerde woonmilieus worden gecreëerd. De woonvisie 2021-2025 geeft hier invulling aan. Het is niet altijd haalbaar om de gewenste differentiatie, waaronder voldoende sociale huurwoningen, te realiseren binnen de grenzen van een bepaald project. Hierdoor kan het nodig zijn om dit elders te realiseren zonder dat daar voldoende opbrengend vermogen tegenover staat. Dit is bijvoorbeeld het geval bij herstructurerings- en/of transformatieprojecten. Aangezien deze projecten gerealiseerd worden in het belang van de gehele gemeentelijke woningvoorraad is er een functionele relatie met andere woningbouwprojecten. Het is dan ook mogelijk om een bijdrage te vragen aan de projecten waar wel voldoende opbrengend vermogen aanwezig is.
Kwaliteit van de leefomgeving	Investerings in de kwaliteit van de leefomgeving zijn vooral gericht op het versterken en verduurzamen van de openbare ruimte. Kwaliteitsimpulsen van de dorpscentra en het vergroenen van de openbare ruimte zijn hier voorbeelden van. Deze investeringen dragen bij aan de aantrekkelijkheid van de straat, wijk of de gemeente als geheel als vestigingsplaats voor wonen. Om die reden kan een bijdrage worden gevraagd aan kostendragende woningbouwlocaties. De bijdrage is afhankelijk van het verzorgingsgebied van de betreffende investering.
Bedrijvigheid/economie	Geen samenhang
Winkels, horeca en voorzieningen	Voor de leefbaarheid van de gemeente is het van belang dat het voorzieningenniveau op orde is. Dit geldt zowel voor de kwaliteit als de kwantiteit. Voorzieningen kunnen betrekking hebben op commerciële voorzieningen, zoals (wijk)winkelcentra of sportcentra. Maar ook het niveau van de maatschappelijke voorzieningen moet op orde zijn. Deze worden veelal door de gemeente gefinancierd en kunnen betrekking hebben op gebouwde en ongebouwde voorzieningen. Voorbeelden zijn scholen, de bibliotheek en het gemeenschapshuis (Bij Everts), Huizen van Alles, een begraafplaats, etc. Iedere maatschappelijke voorziening heeft zijn eigen verzorgingsgebied. Wanneer een kostendragende woningbouwlocatie in het verzorgingsgebied ligt, kan een bijdrage worden gevraagd.
Bereikbaarheid/mobiliteit	De gemeente is verantwoordelijk voor een goede bereikbaarheid. De bereikbaarheid is van essentieel belang voor het optimaal functioneren van de gemeente. De aansluiting op het OV-netwerk en de snelweg A12 dragen bij aan de aantrekkelijkheid van de gemeente als vestigingsplaats voor wonen. Investerings in de (lokale) infrastructuur zijn nodig om optimaal ontsloten te blijven en om verkeersoverlast te verminderen en te voorkomen. Zo investeren we onder andere in een rondweg, het recreatie- en fietspadennetwerk worden verbeterd en krijgt het OV-knooppunt de nodige aandacht. De bereikbaarheidsprojecten zijn niet kostendekkend. Aangezien er een functionele relatie is met de kostendragende woningbouwprojecten, kan een bijdrage gevraagd worden. De bijdrage is afhankelijk van het verzorgingsgebied van de betreffende investering.
Landbouw	Geen samenhang
Bodem en klimaat	Een belangrijk thema om veilig te kunnen blijven wonen in onze gemeente zijn maatregelen om bodemdaling tegen te gaan en de effecten van klimaatverandering op te kunnen vangen. Op projectniveau is hier aandacht voor. Voor ingrepen op grotere schaal kan een bijdrage worden gevraagd aan kostendragende woningbouwlocaties in het betreffende gebied.
Recreatie en natuur	De gemeente Bodegraven-Reeuwijk heeft een omvangrijk buitengebied. Gemeentelijke investeringen in recreatie en natuur dragen bij aan een prettige leefomgeving waar de gemeente als geheel van profiteert. Voor dergelijke ingrepen kan een bijdrage gevraagd worden aan kostendragende woningbouwprojecten.
Energie	Om alle woningen (zowel bestaande als nieuwbouw) in onze gemeente duurzaam van energie te kunnen blijven voorzien is onderzoek naar de haalbaarheid van meer duurzame en grootschaligere energieconcepten van belang zoals benoemd in de visie. Van eventuele projectoverstijgende oplossingen die hieruit volgen, profiteren mede de toekomstige woningbouwprojecten in het gebied en daarom kan een bijdrage gevraagd worden.

Bedrijvigheid/economie

De gemeente heeft in de Toekomstvisie en in de Economische beleidsvisie Bodegraven-Reeuwijk (vastgesteld d.d. 11 september 2013) een aantal ambities neergelegd voor het thema economie. Deze ambities hebben voornamelijk betrekking op bedrijventerreinen, maar richten zich ook op commerciële functies zoals kantoren en detailhandel (overlap met het thema voorzieningen). Ook het sierteeltgebied, waarvoor een aparte intergemeentelijke structuurvisie is vastgesteld, is onderdeel van de economische structuur van de gemeente. Voor wat betreft de bedrijventerreinen wordt voorzien in de aanleg van nieuwe bedrijventerreinen, maar ook in de herstructurering van bestaande terreinen. Op die manier wordt een mix van terreinen gecreëerd, wat de aantrekkelijkheid van de gemeente als vestigingsplaats voor diverse soorten bedrijvigheid ten goede komt. De realisatie van nieuwe terreinen is over het algemeen winstgevend. Deze terreinen fungeren als kostendragende locaties.

Bedrijvigheid/economie	Samenhang thema Economie met andere thema's
Wonen	geen samenhang
Kwaliteit van de leefomgeving	Investerings in de kwaliteit van de leefomgeving zijn vooral gericht op het versterken en verduurzamen van de openbare ruimte. Kwaliteitsimpulsen van de dorpscentra en het vergroenen van de openbare ruimte zijn hier voorbeelden van. Deze investeringen dragen bij aan de aantrekkelijkheid van de straat, wijk of de gemeente als geheel als vestigingsplaats voor werken. Om die reden kan een bijdrage worden gevraagd aan kostendragende economische ontwikkelingen. De bijdrage is afhankelijk van het verzorgingsgebied van de betreffende investering.
Bedrijvigheid/economie	De herstructurering van bedrijvenlocaties is over het algemeen verliesgevend. Toch is herstructurering essentieel, vanwege het economische belang en de uitstraling van een goed functionerend terrein op de omgeving en de gemeente als geheel. Om de kans van slagen van een herstructurering te vergroten is het in sommige gevallen nodig te voorzien in schuifruimte. Die ruimte wordt veelal gevonden op nieuw aan te leggen terreinen al dan niet in de buurt. In die gevallen is er een duidelijke relatie tussen de herstructurering en de aanleg van een nieuw terrein. Daarnaast worden nieuwe terreinen aangelegd om vraag en aanbod naar ruimte voor bedrijven in evenwicht te houden. Dat kan inhouden dat op plekken waar ruimte verdwijnt, deze op andere locaties moet worden gecompenseerd. Op basis van deze ruimtelijke en/of functionele relatie kan een bijdrage worden gevraagd.
Winkels, horeca en voorzieningen	geen samenhang
Bereikbaarheid/mobiliteit	Om aantrekkelijk te zijn en te blijven voor bedrijven is een goede bereikbaarheid van essentieel belang. De aansluiting van de gemeente op het OV-netwerk en de snelweg A12 maken de gemeente interessant voor veel bedrijven. Investerings in de (lokale) infrastructuur zijn nodig om optimaal ontsloten te blijven. Zo investeren we onder andere in een rondweg en krijgen het OV-knooppunt en de ontsluiting van het sierteeltgebied de nodige aandacht. Hier hebben de gevestigde en nieuw te vestigen bedrijvigheid profijt van. Gezien de functionele relatie kan een bijdrage worden gevraagd.
Landbouw	Geen samenhang
Bodem en klimaat	Een belangrijk thema om veilig en prettig te kunnen werken in onze gemeente zijn maatregelen om bodemdaling tegen te gaan en de effecten van klimaatverandering op te kunnen vangen. Op projectniveau is hier aandacht voor. Voor ingrepen op grotere schaal kan een bijdrage worden gevraagd aan kostendragende economische ontwikkelingen in het betreffende gebied.
Recreatie en natuur	De gemeente Bodegraven-Reeuwijk heeft een omvangrijk buitengebied. Gemeentelijke investeringen in recreatie en natuur dragen bij aan een prettige leef- en werkomgeving waar de gemeente als geheel van profiteert. Voor dergelijke ingrepen kan een bijdrage gevraagd worden aan kostendragende economische ontwikkelingen.
Energie	Om de bedrijven in onze gemeente duurzaam van energie te kunnen blijven voorzien is onderzoek naar de haalbaarheid van meer duurzame en grootschaligere energieconcepten van belang zoals benoemd in de visie. Van eventuele projectoverstijgende oplossingen die gerealiseerd worden, profiteren mede de toekomstige economische ontwikkelingen in het gebied en daarom kan een bijdrage gevraagd worden.

Winkels, horeca en voorzieningen

Het Beleidskader voorzieningen Bodegraven-Reeuwijk (2012) geeft de koers aan die de gemeente voor het voorzieningenniveau wil ingaan. Het Integraal Huisvestingsplan (IHP) bevat verder richtlijnen voor de investeringen in scholen. De gemeente is verantwoordelijk voor het niveau van de maatschappelijke voorzieningen. Deze worden veelal door de gemeente gefinancierd en kunnen betrekking hebben op gebouwde en ongebouwde voorzieningen. Voorbeelden zijn scholen, de bibliotheek en het gemeenschapshuis (Bij Everts), een begraafplaats, maar ook bepaalde groenvoorzieningen zoals een verblijfspark. Dit zijn geen kostendragende projecten. Particuliere initiatieven kunnen wel kostendragend zijn, bijvoorbeeld de ontwikkeling van een commerciële sportvoorziening of winkelcentrum. Indien een kostendragende voorziening wordt gerealiseerd, kan er sprake zijn van samenhang met de thema's zoals toegelicht in onderstaande tabel.

Voorzieningen	Samenhang thema Voorzieningen met andere thema's
Wonen	geen samenhang
Kwaliteit van de leefomgeving	Investerings in de kwaliteit van de leefomgeving zijn vooral gericht op het versterken en verduurzamen van de openbare ruimte. Kwaliteitsimpulsen van de dorpscentra en het vergroenen van de openbare ruimte zijn hier voorbeelden van. Deze investeringen dragen bij aan de aantrekkelijkheid van de straat, wijk of de gemeente als geheel als vestigingsplaats voor commerciële voorzieningen. Om die reden kan een bijdrage worden gevraagd aan commerciële voorzieningen. De bijdrage is afhankelijk van het verzorgingsgebied van de betreffende investering.
Bedrijvigheid/economie	geen samenhang
Winkels, horeca en voorzieningen	geen samenhang
Bereikbaarheid/mobiliteit	De gemeente is verantwoordelijk voor een goede bereikbaarheid. De bereikbaarheid is van essentieel belang voor het optimaal functioneren van de gemeente. De aansluiting op het OV-netwerk en de snelweg A12 dragen bij aan de aantrekkelijkheid van de gemeente als vestigingsplaats voor winkels, horeca en voorzieningen. Investerings in de (lokale) infrastructuur zijn nodig om optimaal ontsloten te blijven en om verkeersoverlast te verminderen en te voorkomen. Zo investeren we onder andere in een rondweg, het recreatie- en fietspadennetwerk worden verbeterd en krijgt het OV-knooppunt de nodige aandacht. De bereikbaarheidsprojecten zijn niet kostendekkend. Gezien de relatie, kan een bijdrage gevraagd worden aan kostendragende (commerciële) voorzieningen.
Landbouw	geen samenhang
Bodem en klimaat	Een belangrijk thema om veilig en prettig te kunnen werken in onze gemeente zijn maatregelen om bodemdaling tegen te gaan en de effecten van klimaatverandering op te kunnen vangen. Op projectniveau is hier aandacht voor. Voor ingrepen op grotere schaal kan een bijdrage worden gevraagd aan kostendragende commerciële voorzieningen in het betreffende gebied.
Recreatie en natuur	De gemeente Bodegraven-Reeuwijk heeft een omvangrijk buitengebied. Gemeentelijke investeringen in recreatie en natuur dragen bij aan een prettige leef- en werkomgeving waar de gemeente als geheel van profiteert. Voor dergelijke ingrepen kan een bijdrage gevraagd worden aan kostendragende commerciële voorzieningen.
Energie	Om commerciële voorzieningen in onze gemeente duurzaam van energie te kunnen blijven voorzien is onderzoek naar de haalbaarheid van meer duurzame en grootschaligere energieconcepten van belang zoals benoemd in de visie. Van eventuele projectoverstijgende oplossingen die gerealiseerd worden, profiteren mede de toekomstige commerciële voorzieningen in het gebied en daarom kan een bijdrage gevraagd worden.

Overige thema's

De thema's leefomgeving, bereikbaarheid/mobiliteit, landbouw, bodem en klimaat, recreatie en natuur en energie bestaan naar verwachting vooral uit investeringen (kostenvragende projecten). De samenhang met de kostendragende projecten (binnen de thema's wonen, bedrijvigheid/economie en voorzieningen) is reeds aan de orde gekomen bij die thema's.

Besteding bovenplanse kosten

De gemeente verwacht in de toekomst kosten te moeten maken die kunnen worden verhaald via fondsbijdragen. De gemeente heeft volgende fondsen ingesteld:

- **Parkeerfonds**
Het parkeerfonds is opgezet om openbare parkeervoorzieningen te creëren wanneer blijkt dat een ontwikkeling om praktische redenen niet voldoende parkeergelegenheid kan realiseren. In dat geval moet de initiatiefnemer een bepaald bedrag per niet gerealiseerde parkeerplaats storten in het parkeerfonds. Uit dit fonds worden later de compenserende parkeerplaatsen (binnen een vastgestelde straal) bekostigd. Nadere details zijn vastgelegd in de Nota Parkeernormen. De doelstellingen van het fonds zijn erop gericht om de parkeerbalans in de directe omgeving van een ontwikkellocatie op orde te krijgen, zodat de totale parkeerdruk in de gemeente in balans blijft. Daarmee is er samenhang met alle ontwikkellocaties, inclusief particuliere initiatieven.
- **Fonds Volkshuisvesting**
Dit fonds kent zijn basis in de structuurvisie 2012 en de woonvisie Woonvisie 2015-2020. Deze woonvisie kent twee, voor deze nota, belangrijke doelstellingen. De eerste doelstelling betreft de ambitie op het gebied van sociale woningbouw. Om deze reden is in de woonvisie de norm opgenomen dat nieuw toe te voegen woningbouwprojecten binnen de gemeente

uit 20% sociale huurwoningen (qua aantal) moeten bestaan. Indien deze norm niet gehaald wordt, wil de gemeente het mogelijk maken om dit onder voorwaarden financieel te compenseren, zodat deze bijdrage ingezet kan worden in andere projecten om zo overall de norm van 20% te halen.

De tweede doelstelling betreft de bevordering van de doorstroming op de woningmarkt. In de woonvisie is aangegeven dat op de koopmarkt een belangrijk knelpunt zit bij de doorstromers. Om de woningmarkt en doorstroming daarop te stimuleren wil de gemeente actief inzetten op een aantal maatregelen die bijdragen aan het verminderen van de knelpunten. De nota Fonds Volkshuisvesting regelt dit.

Inmiddels is de woonvisie in 2020 geactualiseerd vastgesteld, waarbij de hoofdlijn is: een meer dorpsgericht woonbeleid, meer regie op het woningbouwprogramma, meer aandacht voor de bestaande voorraad en meer integratie van wonen, zorg, welzijn en leefbaarheid. Het aandeel sociale huur is daarin verhoogd naar 25%. De nota fonds volkshuisvesting wordt momenteel geactualiseerd op basis van deze woonvisie 2021-2025.

De doelstellingen van het fonds zijn van belang voor de gehele woningvoorraad van de gemeente. Daarmee is er samenhang met alle ontwikkellocaties, inclusief particuliere initiatieven.

- **Landschapsfonds sierteeltontwikkeling**
Voor grootschalige kassenbouw dienen ondernemers landschappelijke compensatie te realiseren. Dit kan ook worden afgekocht, waarbij de gelden in het Landschapsfonds sierteeltontwikkeling worden gestort. Hiervoor is een regionale beleidsnota opgesteld. De gelden kunnen worden aangewend voor projecten die zijn opgenomen in de ISV en landschap gerelateerd zijn, waaronder het gebied “De Lansing”. De bestedingen uit het fonds worden afgestemd met de Greenport regio Boskoop. De verwachting is dat het fonds slechts incidenteel zal worden gevoed. De doelstellingen van dit fonds hebben betrekking op het sierteeltgebied. Derhalve beperkt de samenhang zich tot ontwikkelingen in dit gebied.

Aan de slag

In het laatste hoofdstuk van de toekomstvisie, aan de slag, is vermeld hoe het proces verder gaat na vaststelling van deze toekomstvisie.

Bijlage 1 kostenverhaal Wro

De Wro verplicht de gemeente om over te gaan tot kostenverhaal op de initiatiefnemer van een gebiedsontwikkeling wanneer een initiatief mogelijk wordt gemaakt via een bestemmingsplan(herziening), een omgevingsvergunning met ruimtelijke onderbouwing of een wijzigingsplan én er sprake is van een bouwplan (conform artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro)).

In deze gevallen is de gemeente verplicht haar kostenverhaal zeker te stellen middels een exploitatieplan (conform artikel 6.12 Wro), tenzij het kostenverhaal anderszins is zeker gesteld¹. Dit is het geval wanneer de gemeente zelf gronden uitgeeft (kostenverhaal verdisconteerd in de uitgifteprijs) of wanneer de gemeente en de initiatiefnemer een exploitatieovereenkomst sluiten. Een exploitatieovereenkomst kan zowel voor (anterieure overeenkomst) als na (posterieure overeenkomst) het eventueel vaststellen van een exploitatieplan worden gesloten. Anterieur geeft aan dat de overeenkomst wordt gesloten alvorens er sprake is van een vastgesteld exploitatieplan op basis van vrijwilligheid. Ook na het vaststellen van een exploitatieplan kan alsnog een overeenkomst worden gesloten. Dit is de zogenaamde posterieure overeenkomst. Deze overeenkomst moet voldoen aan de kaders van het dan reeds vastgestelde exploitatieplan. Ten opzichte van de anterieure overeenkomst is er in een posterieure overeenkomst minder contractsvrijheid.

Verhaalbare kosten

De kosten die de gemeente moet verhalen worden onderverdeeld in direct en niet-direct toerekenbare of toewijsbare kosten. Directe kosten zijn bijvoorbeeld (aanpassingen aan) de ontsluiting van het ontwikkelgebied op openbare infra of planologische aanpassingen die direct het gevolg zijn van de ontwikkeling. Voor deze kosten is geen basis in de structuurvisie vereist. Wanneer het gaat om kosten die niet direct aan het initiatief toe te rekenen of toe te wijzen zijn, is in een aantal gevallen wel een basis in de structuurvisie vereist. Deze kosten hebben een planoverstijgend karakter en zijn van belang voor het functioneren van meerdere gebieden binnen de gemeente.

Voor het verhalen van deze planoverstijgende kosten zijn met name drie artikelen uit de Wro en het Bro van belang. Dit zijn:

- Bovenwijkse voorzieningen (Art. 6.2.4 onder e Bro)
- Bovenplanse kosten (Art. 6.13 lid 7 Wro)
- Bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen (Art. 6.24 lid 1 onder a Wro)

De laatste twee begrippen worden ook wel geschaard onder de overkoepelende term *bovenplanse verevening*.

De wet zelf geeft geen duidelijke definities van bovenstaande begrippen. Duidelijk is wel dat alle drie de kostensoorten betrekking hebben op kosten buiten de directe grens van het exploitatiegebied.

Hierna gaan we nader in op de begrippen.

Bovenwijkse voorziening

Bovenwijkse voorzieningen betreffen kosten van werken, maatregelen en voorzieningen die van belang zijn voor meerdere exploitatiegebieden. Bij bovenwijkse voorzieningen dient er in het geval van een exploitatieplan aan de drie criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit (PTP-criteria) voldaan te worden:

- *Profijt*: De locatie moet nut ondervinden van de te treffen werken, maatregelen of voorzieningen;

¹ Niet alleen het kostenverhaal moet zijn verzekerd, tevens geldt dat locatie-eisen en regels voor woningbouwcategorieën eveneens niet nodig zijn of anderszins zijn geregeld.

- *Toerekenbaarheid*: Er bestaat een causaal verband tussen de gebiedsontwikkeling en de kosten; de werken, maatregelen en voorzieningen zouden niet aan de orde zijn zonder dat plan of de kosten worden mede gemaakt ten behoeve van het plan;
- *Proportionaliteit*: Als meerdere locaties profijt hebben van een voorziening, worden de kosten naar rato verdeeld; naarmate een locatie er meer profijt van heeft, draagt het meer bij aan de kosten. Onder die meerdere locaties worden ook bestaande locaties zoals woonwijken of bedrijventerreinen verstaan.

Bovendien kunnen er geen andere kosten in beschouwing worden genomen dan die vallen onder artikel 6.2.3 t/m 6.2.5 Bro (limitatieve kostensoortenlijst, zie bijlage 1). Voorzieningen zijn onder andere infrastructuur van aard, zoals een ontsluitingsweg of een rotonde. Voorzieningen kunnen verder zijn bovenwijks groen, parken, openbare parkeerplaatsen etc. Staat de investering niet op deze lijst, dan is er geen sprake van een voorziening en daarmee ook niet van een bovenwijkse voorziening.

Voor bovenwijkse voorzieningen vereist de wet geen basis in de gemeentelijke structuurvisie. Dit geldt zowel voor het privaatrechtelijke als publiekrechtelijke kostenverhaal van bovenwijkse voorzieningen. Derhalve worden deze kosten niet verder beschouwd in deze uitvoeringsparagraaf.

Bovenplanse verevening

De Wro geeft de mogelijkheid voor gemeenten om bovenplans te verevenen. Dit houdt in dat het is toegestaan om het eventuele overschot van een ontwikkeling in te zetten voor ontwikkelingen met een voorzienbaar tekort. Het is wel van belang dat deze ontwikkelingen een duidelijke onderlinge relatie hebben welke is geduid in de structuurvisie. Een veel genoemd voorbeeld is het verevenen van de kosten van de herstructurering van een bedrijventerrein met een samenhangend nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein. Maar ook de kosten voor belangrijke fysieke maatschappelijke functies als bijvoorbeeld natuur, waterberging, recreatie, infrastructuur, culturele en maatschappelijke voorzieningen kunnen worden verevend.

Bij bovenplans verevenen wordt een onderscheid gemaakt in :

1. Bovenplanse kosten via fondsvorming (Art. 6.13 lid 7 Wro)
2. Bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen (Art. 6.24 lid 1 onder a Wro)

Ad 1. De bijdragen voor *bovenplanse kosten* kunnen worden gevraagd bij exploitatieplannen in de vorm van een fondsbijdrage. Deze vorm van verevenen betreft de publiekrechtelijke variant van bovenplanse verevening. Bij het bepalen van de bijdrage gelden de criteria profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid. Bovendien moet de structuurvisie aanwijzingen bevatten over de bestedingen die ten laste van het fonds kunnen komen. Bovenplanse kosten kunnen ook in een anterieur contract worden gevraagd. In dat geval gelden de drie criteria niet.

Ad 2. Naast bovenplanse kosten kunnen in een anterieure overeenkomst tevens *bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen* worden gevraagd. Het gaat hierbij om kostenposten die niet genoemd zijn in de kostensoortenlijst, maar om een bijdrage aan belangrijke fysieke maatschappelijke functies. Deze bijdrage kan niet publiekrechtelijk worden gevraagd. Hiervoor is een basis vereist in de structuurvisie, waarbij de ruimtelijke en/of functionele samenhang wordt aangegeven. De bijdrage wordt op basis van vrijwilligheid afgesproken. Wel gelden de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en de algemene eisen van het Burgerlijk Wetboek.

Onderstaande tabel geeft de kenmerken weer van de drie kostensoorten.

Kostensoort	Afdwingbaar	PTP-criteria van toepassing?	Structuurvisie vereist?	Hoe verhaalbaar
Bovenwijkse voorziening	Ja	Ja	Nee	Publiek- en privaatrechtelijk
Bovenplanse kosten	Ja	Ja	Ja	Publiek- en privaatrechtelijk
Ruimtelijke ontwikkeling	Nee	Nee	Ja	Privaatrechtelijk

