

Bijlage 1

Relevante begrippen

Bijlage 1 Relevante begrippen

Aangewezen bouwplannen:

De in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening opgenomen overzicht van de categorieën bouwplannen, waarvoor de wettelijke kostenverhaalsplicht geldt. Dit overzicht bestaat uit:

- 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 1000 m² 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 1500 m² bruto-vloeroppervlakte bedraagt;
- f. de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1000 m² bruto-vloeroppervlakte.

Aangewezen categorieën ontwikkelingen ter verbetering van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving

In artikel 13.23 Omgevingswet is bepaald dat in het Omgevingsbesluit het overzicht van de aangewezen categorieën van ontwikkelingen ter verbetering van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving wordt opgenomen wordt vastgelegd. Dit voor de toepassing van publiekrechtelijk verhaal van financiële bijdragen.

In het ontwerpbesluit voor publiekrechtelijk afdwingbare financiële bijdragen¹ wordt voorgesteld het volgende overzicht op te nemen in het Omgevingsbesluit:

- 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

¹ Ontwerpbesluit van 8 januari 2021

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.

Aangewezen planologische besluiten

De wettelijke kostenverhaalsplicht geldt voor aangewezen bouwplannen die worden opgenomen in aangewezen categorieën planologische besluiten. Deze categorieën planologische besluiten zijn opgenomen in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening en artikel 2.15 van de Crisis- en herstelwet. Het gaat om de volgende categorieën:

- a. Een bestemmingsplan;
- b. Een wijzigingsplan (artikel 3.6 eerste lid Wet ruimtelijke ordening);
- c. Een omgevingsvergunning voor planologisch afwijken met ruimtelijke onderbouw (artikel 2.12 eerste lid onder a 3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht);
- d. Een omgevingsvergunning voor planologisch afwijken in de gevallen die daartoe aangewezen zijn in het Besluit omgevingsrecht (artikel 2.12 eerste lid onder a2 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht);
- e. Een projectuitvoeringsbesluit (artikel 2.10 Crisis- en herstelwet).

Bruto-vloeroppervlak:

Het bruto vloeroppervlak is de som van de vloeroppervlakte van alle bouwlagen van een gebouw, gemeten langs de buitenomtrek².

Criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit

Deze criteria zijn van toepassing bij het publiekrechtelijk kostenverhaal van (onder meer) voorzieningen en zijn vastgelegd in artikel 6.13 lid 6 Wet ruimtelijke ordening. In de wettelijke regeling is geen omschrijving van deze drie criteria opgenomen. Onderstaande omschrijving is ontleend aan de Memorie van toelichting van het wetsvoorstel Grondexploitatiewet³:

- *profijt*: de grondexploitatie moet nut ondervinden van de te treffen voorzieningen.
- *toerekenbaarheid*: er bestaat een causaal verband (de kosten van de voorzieningen zouden niet gemaakt worden zonder het plan voor de ontwikkellocatie) of de kosten worden mede gemaakt ten behoeve van het plan voor de ontwikkellocatie. Kosten van voorzieningen die op een andere grondslag gefinancierd worden (bijvoorbeeld door een subsidie of bij nutsvoorzieningen voor elektra via de verbruikstarieven) zijn niet toerekenbaar.

² Zie Kenniscentrum Infomil (www.infomil.nl) en nadere uitwerking in NEN normblad 2580

³ Memorie van Toelichting (Tweede Kamer, vergaderjaar 2004-2005, 30218 nr 3 blz 23)

- *proportionaliteit*: als meerdere locaties profijt hebben van een voorziening worden de kosten naar rato van profijt verdeeld. Aan elke profijt hebbende ontwikkellocatie wordt zodoende een evenredig deel van de kosten toegerekend.

Kostensoortenlijst

De lijst van via een exploitatieplan verhaalbare kosten van de grondexploitatie is opgenomen in de artikelen 6.2.3 tot en met 6.2.5 Besluit ruimtelijke ordening. Deze artikelen zijn hieronder opgenomen.

Artikel 6.2.3

Tot de kosten, bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, ten eerste, van de wet, worden, voor zover deze redelijkerwijs zijn toe te rekenen aan de inbrengwaarde van de gronden, gerekend de ramingen van:

- a. de waarde van de gronden in het exploitatiegebied;
- b. de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt;
- c. de kosten van het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkt recht en zakelijke lasten;
- d. de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied.

Artikel 6.2.4

Tot de kosten, bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, ten tweede, van de wet, worden gerekend de ramingen van:

- a. de kosten van het verrichten van onderzoek, waaronder in ieder geval begrepen grondmechanisch en milieukundig bodemonderzoek, akoestisch onderzoek, ander milieukundig onderzoek, archeologisch en cultuurhistorisch onderzoek;
- b. de kosten van bodemsanering, het dempen van oppervlaktewateren, het verrichten van grondwerken, met inbegrip van het egaliseren, ophogen en afgraven;
- c. de kosten van de aanleg van voorzieningen in een exploitatiegebied;
- d. de kosten van maatregelen, plannen, besluiten en rechtshandelingen met betrekking tot gronden, opstallen, activiteiten en rechten in het exploitatiegebied, waaronder mede begrepen het beperken van milieuhygiënische contouren en externe veiligheidscontouren;
- e. de in artikel 6.2.3 en de onder a tot en met d en g tot en met n bedoelde kosten met betrekking tot gronden buiten het exploitatiegebied, waaronder mede begrepen de kosten van de noodzakelijke compensatie van in het exploitatiegebied verloren gegane natuurwaarden, groenvoorzieningen en watervoorzieningen;
- f. de in artikel 6.2.3 en de onder a tot en met d bedoelde kosten, voor zover deze noodzakelijk zijn in verband met het in exploitatie brengen van gronden die in de naaste toekomst voor bebouwing in aanmerking komen;
- g. de kosten van voorbereiding en toezicht op de uitvoering, verband houdende met de aanleg van de voorzieningen en werken, bedoeld onder a tot en met f, en in artikel 6.2.3, onder c en d;
- h. de kosten van het opstellen van gemeentelijke ruimtelijke plannen ten behoeve van het exploitatiegebied;
- i. de kosten van het opzetten en begeleiden van gemeentelijke ontwerpcompetities en prijsvragen voor het stedenbouwkundig ontwerp van de locatie, en de kosten van vergoedingen voor deelname aan de prijsvraag;
- j. de kosten van andere door het gemeentelijk apparaat of in opdracht van de gemeente te verrichten werkzaamheden, voor zover deze werkzaamheden rechtstreeks verband houden

- met de in dit besluit bedoelde voorzieningen, werken, maatregelen en werkzaamheden;
- k. de kosten van tijdelijk beheer van de door of vanwege de gemeente verworven gronden, verminderd met de uit het tijdelijk beheer te verwachten opbrengsten;
 - l. de kosten van tegemoetkoming van schade, bedoeld in artikel 6.1 van de wet;
 - m. niet-terugvorderbare BTW, niet-gecompenseerde compensabele BTW, of andere niet-terugvorderbare belastingen, over de kostenelementen, genoemd onder a tot en met l;
 - n. rente van geïnvesteerde kapitalen en overige lasten, verminderd met renteopbrengsten.

Artikel 6.2.5

Tot de voorzieningen, bedoeld in artikel 6.2.4, onder c, worden gerekend:

- a. nutsvoorzieningen met bijbehorende werken en bouwwerken, voor zover de aanlegkosten bij of door de gemeente in rekening worden gebracht en niet via de verbruikstarieven kunnen worden gedekt;
- b. riolering met inbegrip van bijbehorende werken en bouwwerken;
- c. wegen, ongebouwde openbare parkeergelegenheden, pleinen, trottoirs, voet- en rijwielpaden, waterpartijen, watergangen, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, bruggen, tunnels, duikers, kades, steigers, en andere rechtstreeks met de aanleg van deze voorzieningen verband houdende werken en bouwwerken;
- d. infrastructuur voor openbaar vervoervoorzieningen met bijbehorende werken en bouwwerken, voor zover de aanlegkosten bij of door de gemeente in rekening worden gebracht en niet via de gebruikstarieven kunnen worden gedekt;
- e. groenvoorzieningen, waaronder begrepen openbare parken, plantsoenen, speelplaatsen, trapvelden en speelweiden, natuurvoorzieningen en openbare niet-commerciële sportvoorzieningen;
- f. openbare verlichting en brandkranen met aansluitingen;
- g. straatmeubilair, speeltoestellen, sierende elementen, kunstobjecten en afrasteringen in de openbare ruimte;
- h. gebouwde parkeervoorzieningen, voor zover deze leiden tot optimalisering van het grondgebruik en verbetering van de kwaliteit van de openbare ruimte, openbaar toegankelijk zijn en voornamelijk worden gebruikt door bewoners en gebruikers van het exploitatiegebied, voor zover de aanlegkosten bij of door de gemeente in rekening worden gebracht en niet via de gebruikstarieven kunnen worden gedekt;
- i. uit een oogpunt van milieuhygiëne, archeologie of volksgezondheid noodzakelijke voorzieningen.

Netto contante waarde

De netto contante waarde is de huidige waarde van toekomstige (in de tijd gespreide) investeringen of kosten. De berekening van de netto contante waarde gebeurt door het totaal van toekomstige kosten en opbrengsten terug te rekenen naar het prijspeil van nu, met behulp van een gehanteerde rente. Het zogenaamde disconteren (uitdrukken op het prijspeil van nu) maakt het mogelijk om financiële resultaten die op verschillende momenten in de tijd plaatsvinden, onderling vergelijkbaar te maken.



**Gemeente
Haarlem**

Postbus 511
2003 PB Haarlem
Tel. 14 023

haarlem.nl