



gemeente  
WOERDEN

**handleiding Kostenverhaal**  
richtlijnen bij de  
toepassing van de Grondexploitatiewet (= afdeling 6.4 Wro)  
en de  
bekostiging van haalbaarheidstoetsen

**- 4 OKT. 2011**

**Gemeente Woerden**



**11i.02423**

# Inhoudsopgave

<b>Inleiding</b> .....	<b>3</b>
<b>Aanleiding Grondexploitatiewet</b> .....	<b>4</b>
<b>Toepasselijkheid</b> .....	<b>5</b>
<i>Groot / klein</i>	
<i>Commercieel / maatschappelijk</i>	
<i>Wel / niet in combinatie met verkoop van gemeentegrond</i>	
<i>Perspectief: passieve ontwikkelingen</i>	
<b>A. Wettelijke bepalingen</b> .....	<b>6</b>
1. afdeling 6.4. Wet ruimtelijke ordening (Wro)	
- kostenverhaal niet vrijblijvend, maar verplicht: artikel 6.12 Wro	
2. afdeling 6.2 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)	
- aangewezen bouwplan: artikel 6.2.1 Bro	
- kostensoortenlijst: artikel 6.2.3 t/m 6.2.6 Bro	
<b>B. Gemeentelijk beleid</b> .....	<b>7</b>
1. Voorkeur voor privaatrechtelijk kostenverhaal	
2. Grondexploitatiewet vs. gemeentelijke leges	
3. Publicatie exploitatieovereenkomst	
<b>C. Gemeentelijk instrumentarium</b> .....	<b>8</b>
1. intentie-overeenkomst	
2. exploitatie-overeenkomst	
3. exploitatieplan	
4. plankostenscan	
5. uurtarieven	
6. bovenwijkse kosten: artikel 6.2.4 sub e Bro	
6.1 definitie	
6.2 toerekenbaarheid	
6.3 rekenmethodiek	
6.4 bedragen per m2 bvo	
6.5 inventarisatie voorzieningen (de 'kostenveroorzakers')	
6.6 inventarisatie aangewezen bouwplannen (de 'kostendragers')	
6.7 overige uitgangspunten	
6.8 financiële administratie	
6.9 overgangsregeling	
<b>Bijlagen</b> .....	<b>18</b>
Bijlage 1: het nieuwe werkproces	
Bijlage 2: voorbeeld intentieovereenkomst	
Bijlage 3: voorbeeld exploitatieovereenkomst	
Bijlage 4: artikel 6.12 Wro: kostenverhaal <u>verplicht</u>	
Bijlage 5: artikel 6.2.1 Bro: aangewezen bouwplan	
Bijlage 6: artikel 6.2.3 t/m 6.2.6 Bro: kostensoortenlijst	
Bijlage 7: bestaande bovenwijkse beleid	
Bijlage 8: totaal te verhalen kosten per project	
Bijlage 9: totale bovenwijkse kosten	

## **Inleiding**

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Sindsdien is door de gemeente veel ervaring opgedaan met de toepassing van afdeling 6.4 Wro (ook wel: 'Grondexploitatiewet' of 'afdeling Grondexploitatie'). De door de gemeente ontwikkelde instrumenten (o.a. modelcontracten) zijn met succes getest en verder verbeterd.

Ten behoeve van een eenduidige toepassing van het kostenverhaalsbeleid is in onderhavige handleiding neergelegd welke richtlijnen in de huidige praktijk worden gehanteerd.

Aan de hand van twee jaar ervaring is op de diverse aspecten van het kostenverhaal gaandeweg een integraal uitvoeringsbeleid ontstaan. Dit geldt ten aanzien van de beide pijlers waarop het succesvolle kostenverhaal is gebaseerd:

- I. de inhoud (de juridische en financiële implicaties)
- II. het werkproces (de "verwerking" van vergunningaanvragen en haalbaarheidsverzoeken)

In deze handleiding is de meeste plaats ingeruimd voor de juridische en financiële implicaties (I.).

Daarnaast zijn er echter ook gevolgen voor het dagelijkse werk (II.). De beschrijving van die gevolgen kost minder ruimte, maar is zeker zo belangrijk. Met alle betrokkenen een nieuw, integraal werkproces ontworpen waarbinnen de toepassing van de juridische en financiële kaders optimaal gedijt. Dit werkproces is beschreven in Bijlage 1.

Hieronder wordt eerst geschetst wat voor de wetgever de aanleiding was om een bindend systeem van kostenverhaal te introduceren.

## **Aanleiding Grondexploitatiewet**

Met de Grondexploitatiewet worden de rollen van gemeente en eigenaren bij particuliere grondexploitatie verduidelijkt. Een grondeigenaar mag in beginsel zijn eigen perceel ontwikkelen. De gemeente wil daarentegen de ruimtelijke ontwikkeling sturen en streeft naar kwaliteit en een eerlijke verdeling van de kosten. Afdeling 6.4 Wro biedt de gemeente de mogelijkheid om die kwaliteit en eerlijke kostenverdeling te bereiken.

Hoewel de doelstelling van de Grondexploitatiewet bescheiden is, namelijk een verbetering van het kostenverhaal en de gemeentelijke regie, heeft de wet ingrijpende gevolgen voor de praktijk.

Al geruime tijd was duidelijk dat de oude wettelijke instrumenten voor kostenverhaal, te weten de exploitatieverordening en de baatbelasting, tekort schoten. De Wet op de Ruimtelijke Ordening bood in artikel 42 een wettelijke grondslag voor exploitatieverordeningen, op grond waarvan de gemeente exploitatieovereenkomsten kon sluiten met particuliere eigenaren. Voor het geval geen overeenkomst tot stand kwam kon de gemeente via de baatbelasting op grond van artikel 222 van de Gemeentewet de kosten van voorzieningen van openbaar nut verhalen op alle eigendommen die door de voorzieningen gebaat zijn.

In de praktijk bleek dat de gemeente weinig gebruik maakte van de mogelijkheid tot het sluiten van een exploitatieovereenkomst, omdat het tijd kostte en de gesprekken met particuliere partijen er veel minder gezellig door werden. Aangezien er bovendien geen verplichting bestond om gemeentekosten te verhalen, was het niet moeilijk om ongezien de kosten voor rekening van de gemeente te houden.

Een aanpassing van het wettelijk instrumentarium was dus nodig, zeker nu steeds meer locaties particulier ontwikkeld worden.

In 1994 is voor het eerst om een nieuwe wet voor kostenverhaal gevraagd, toen steeds meer projectontwikkelaars grondposities gingen innemen. In 1998 is een wetsvoorstel, dat voorzag in een grondexploitatieheffing, gestrand na een negatief advies van de Raad van State. In oktober 2004 is het wetsvoorstel voor de Grondexploitatiewet door de Ministerraad vastgesteld. In februari 2005 heeft de Raad van State advies uitgebracht. Het wetsvoorstel heeft op 1 september 2005 de Tweede Kamer bereikt. In de loop van de Tweede-Kamerbehandeling is het nog gewijzigd en is een viertal amendementen aangenomen. Op 22 mei 2007 is het aangenomen door de Eerste Kamer.

Doelstelling van de wet is een goede regeling voor kostenverhaal, binnenplanse verevening en enkele locatie-eisen bij particuliere grondexploitatie. Belangrijk daarbij is dat het stelsel rechtszekerheid biedt en *free riders* niet meer de kans geeft het kostenverhaal te ontwijken. Daarnaast wil de regering ook meer transparantie, zeggenschap voor de consument en concurrentie.

In de wet blijft vrijwillige samenwerking voorop staan, in welke vorm dan ook, omdat gebleken is dat gemeenten en particuliere eigenaren daar de voorkeur aan geven. Daarom is gekozen voor voortzetting van een gemengd stelsel voor grondexploitatie met zowel een privaatrechtelijk als publiekrechtelijk spoor.

## **Toepasselijkheid**

In deze handleiding zijn de gemeentelijke richtlijnen weergegeven met betrekking tot kostenverhaal bij de 'ontwikkeling' van een locatie. Het gaat daarbij om locatie-ontwikkeling in de breedste zin van het woord. In feite betreft het alle plannen, met uitzondering van plannen die reeds 1-op-1 in het geldende bestemmingsplan passen. Voor laatstgenoemde plannen vindt het kostenverhaal uitsluitend plaats via de leges. De regelgeving omtrent leges is opgenomen in de gemeentelijk legesverordening.

### *Groot / klein*

Een locatie-ontwikkeling kan een hele woonwijk betreffen, maar het kan ook om de realisatie van slechts één woning gaan. Zelfs op een aanbouw die niet zonder meer binnen het bestemmingsplan past, kunnen de richtlijnen in deze handleiding van toepassing zijn.

### *Commercieel / maatschappelijk*

De kostenverhaalsrichtlijnen gelden voor zowel commerciële bouw (bijv. woningen, bedrijven) als maatschappelijk te ontwikkelen vastgoed (bijv. sportvelden, scholen).

### *Wel / niet in combinatie met verkoop van gemeentegrond*

Als er een ontwikkeling plaatsvindt in combinatie met verkoop van gemeentegrond worden doorgaans de kosten (waaronder plankosten en bovenwijkse bijdragen) 'verhaald' op koopsom. Omdat deze koopsom niet onuitputtelijk is, verdient het aanbeveling om ook bij ontwikkelingen in combinatie met gemeentegrondverkoop een (plan)kostenscan te maken. Als sprake is van een zogenoemd 'aangewezen bouwplan' ex art. 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, dan is het zelfs verplicht om een dergelijk kosteninzicht te verschaffen, teneinde in de planologische procedure te kunnen aantonen dat het kostenverhaal werkelijk 'anderszins verzekerd' is als bedoeld in art. 6.12 Wro.

### *Perspectief: passieve ontwikkelingen*

Aangezien bij verkoop van gemeentegrond de verantwoording van het kostenverhaal vooral intern is gericht (en derhalve in beginsel minder precair), zijn de richtlijnen in deze handleiding opgesteld met vooral het oog op kostenverhaal bij ontwikkelingen op eigendommen van derden op initiatief van diezelfde derden ('passief ontwikkelen'). Deze invalshoek is gekozen omdat bij ontwikkelingen op gemeentelijke eigendommen ('actief ontwikkelen') de kosten gewoonlijk voldoende zijn verdisconteerd in de grondprijs die door de ontwikkelende partij wordt betaald.

## **A. Wettelijke bepalingen**

### **1. afdeling 6.4 Wet ruimtelijke ordening (Wro)**

Tot 1 juli 2008 kon de gemeente zelf bepalen of kosten van een bouwplan verhaald werden op de belanghebbende bij dat project. Binnen het huidige stelsel van regelgeving moet de gemeente de kosten verhalen. Deze verplichting is neergelegd in afdeling 6.4. Wro, meer in het bijzonder artikel 6.12 van die afdeling.

#### *Kostenverhaal niet vrijblijvend, maar verplicht*

In artikel 6.12 Wro staat dat de gemeente een exploitatieplan moet vaststellen bij alle soorten bouwplannen "aan te wijzen bij algemene maatregel van bestuur". In dat exploitatieplan dienen alle kosten verplicht te zijn gedekt die door de gemeente worden gemaakt. De gemeente kan uitsluitend afzien van het opstellen van een exploitatieplan als de gemeentelijke kosten op een andere manier worden verhaald, bijvoorbeeld door middel van een exploitatieovereenkomst. In het planologische besluit zal in de financiële paragraaf (dat bestaat uit de drie onderdelen 'economische uitvoerbaarheid', 'kostenverhaal' en 'planschade') onder het kopje 'kostenverhaal' moeten worden verklaard hoe het verhaal van kosten is verzekerd.

### **2. afdeling 6.2 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)**

De algemene maatregel van bestuur waarop de wetgever doelt in artikel 6.12 Wro is het Bro. In het Bro zijn onder andere de kostenverhaalsplichtige bouwplannen aangewezen. Daarnaast is een lijst opgenomen van soorten kosten die mogen worden verhaald.

#### *Aangewezen bouwplan*

In artikel 6.2.1 Bro zijn de soorten bouwplannen aangewezen waarop artikel 6.12 Wro van toepassing is, dus voor welke plannen een exploitatieplan moet worden vastgesteld.

#### *Kostensoortenlijst*

Niet alle kosten kunnen worden verhaald, uitsluitend de kostensoorten die zijn genoemd in artikel 6.2.3. t/m 6.2.6 Bro.

## B. Gemeentelijk beleid

### 1. Voorkeur voor privaatrechtelijk kostenverhaal

In artikel 6.12 Wro de mogelijkheid wordt geboden om het kostenverhaal af te dwingen door middel van een exploitatieplan. Kostenverhaal via het exploitatieplan wordt ook wel het publiekrechtelijke kostenverhaal genoemd.

Tegenover de publiekrechtelijke manier staat de privaatrechtelijke manier. De gemeente geeft er de voorkeur aan om via de privaatrechtelijke weg tot het verhaal van gemeentelijke kosten te komen. Uitsluitend indien de privaatrechtelijke route niet leidt tot (voldoende) resultaat zal de gemeente een exploitatieplan vaststellen. Het exploitatieplan vormt zodoende slechts de 'stok achter de deur', precies zoals de wetgever heeft bedoeld.

Doorgaans biedt het voor zowel de gemeente als de particuliere grondeigenaar voordelen om het kostenverhaal privaatrechtelijk te regelen. Het afsluiten van een exploitatieovereenkomst kost minder tijd dan het opstellen van een exploitatieplan. De gemeente is gebaat bij die tijds winst. Anderzijds is het voor de particuliere grondeigenaar voordeliger, omdat het opstellen van een overeenkomst relatief goedkoop is. Het opstellen van een exploitatieplan gebeurt veelal door een gespecialiseerd bedrijf, hetgeen de particulier voor extra (door de gemeente te verhalen) rekenkosten stelt.

### 2. Grondexploitatiewet vs. gemeentelijke leges

In de gemeentelijke legesverordening zijn de producten genoemd waarvoor leges zijn verschuldigd. Ook voor de 'aanvraag omgevingsvergunning' en de 'aanvraag haalbaarheidstoets' zijn legesbedragen opgenomen in de verordening. De leges blijven bestaan naast het kostenverhaal op basis van intentieovereenkomst, exploitatieovereenkomst of exploitatieplan. De leges zien namelijk uitsluitend op de dekking van slechts een zeer klein deel van de kosten (namelijk de directe kosten die verband houden met de feitelijke vergunningverlening resp. haalbaarheidsbeantwoording).

Om niettemin te voorkomen dat bepaalde kosten dubbel in rekening worden gebracht is per 1 januari 2010 in de legesverordening een speciale bepaling opgenomen. Die bepaling stelt dat vrijstelling van leges kan plaatsvinden indien reeds op andere wijze (dus bijvoorbeeld door middel van een overeenkomst) diezelfde kosten worden verhaald.

### 3. Publicatie exploitatieovereenkomst

Het is verplicht om kenbaar te maken dat een overeenkomst van grondexploitatie is gesloten. Op basis van Wro en Bro moet binnen 14 dagen een aankondiging worden gedaan en de zakelijke inhoud beschreven te worden en ter inzage gelegd.

#### *Voorbeeldtekst publicatie:*

"Het college van Burgemeester & Wethouders van de gemeente Woerden maakt bekend dat de gemeente Woerden d.d. .... een exploitatieovereenkomst als bedoeld in artikel 6.24 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening is aangegaan met ..... Deze zogenoemde anterieure exploitatieovereenkomst heeft betrekking op de ontwikkeling en realisatie van ..... nabij ..... te ....., kadastraal bekend gemeente ....., sectie ....., nummer ..... Conform artikel 6.2.12. van het Besluit ruimtelijke ordening ligt vanaf ..... -gedurende zes weken- een korte zakelijke beschrijving van de inhoud van de exploitatieovereenkomst ter inzage bij het Omgevingsloket van de afdeling ..... op het stadhuis.  
Publicatiedatum: .....

#### *Voorbeeldtekst zakelijke beschrijving:*

"De gemeente Woerden heeft op ..... een zogenoemde anterieure exploitatieovereenkomst gesloten voor het bouwplan nabij ..... te ....., kadastraal bekend gemeente ....., sectie .....A, nummer .....

De heer ..... (exploitant) is voornemens om tot de ontwikkeling van ..... over te gaan. De exploitant wil het bouwplan ontwikkelen op gronden bij hem zelf in eigendom. Daarbij is de exploitant zelf verantwoordelijk voor de grond- en opstalexploitatie. Als gevolg van het bouwplan maakt de gemeente kosten. In de overeenkomst zijn afspraken gemaakt met de exploitant, waarmee het verhaal van deze kosten op de exploitant voldoende is verzekerd. Een dergelijke overeenkomst is een wettelijke voorwaarde om bij een wijziging van het vigerende ruimtelijk besluit af te kunnen en mogen zien van de anders verplichte vaststelling van een exploitatieplan. Het betreft een overeenkomst tussen twee partijen op basis van het burgerlijk recht. Het betreft tevens een overeenkomst als bedoeld in artikel 6.24 van de Wet ruimtelijke ordening. Daarmee is het geen besluit in de zin van het bestuursrecht en staat er voor derden geen bezwaar of beroep tegen open. Woerden, ..... (datum)"

## C. Gemeentelijk instrumentarium

### 1. intentie-overeenkomst

De Grondexploitatiewet ziet op het kostenverhaal bij aangewezen bouwplannen waarvoor een omgevingsvergunning wordt aangevraagd. Echter, er komen bij de gemeente heel vaak plannen binnen die niet de vorm van een omgevingsvergunningaanvraag hebben. Het zijn (halve) schetsen en suggesties die nadere uitwerking vergen. Die schetsen gaan vaak gepaard met het verzoek aan de gemeente om te zeggen of en wat voor mogelijkheden zijn om de schets uit te voeren of hoe de schets moet worden aangepast om een kansrijke vergunningaanvraag te kunnen doen.

Dergelijke verzoeken worden ook wel haalbaarheidsverzoeken genoemd. Het beantwoorden van haalbaarheidsverzoeken kost vaak meer tijd dan het afhandelen van een omgevingsvergunningaanvraag. De afhandeling van een haalbaarheidsverzoek vergt o.a.

- intern overleg (stedenbouw, planologie, milieu, verkeer, enz.);
- inhoudelijk beoordelen (externe onderzoeken toetsen, ruimtelijke onderbouwing);
- bedenken van alternatieven ("hoe is het eventueel wel mogelijk");
- extern overleg (opdrachten/onderzoeken uitzetten, alternatief bespreken, e.d.).

Om de kosten te dekken die gemoeid zijn met het uitpluizen en aanpassen van haalbaarheidsverzoeken moet daarom eerst een intentieovereenkomst worden gesloten waarin de verzoeker zich verbindt om alle gemeentelijke kosten te vergoeden.

Direct na ontvangst van een haalbaarheidsverzoek beoordeelt de gemeente -globaal, in een *quickscan*- of de haalbaarheidstoets meer dan 5 uur tijd gaat kosten (5 x € 107,- = € 535,-). Als de toetsing binnen 5 uur kan plaatsvinden, hoeft er geen intentieovereenkomst te worden gesloten, omdat de klant sowieso altijd haalbaarheidsleges moet betalen (€ 400,-) en het legesbedrag kan dienen ter dekking van (een groot deel van) die 5 uur werktijd. Zolang het verschil tussen enerzijds de inkomsten uit de haalbaarheidsleges en anderzijds de werkelijk door de gemeente gemaakte kosten, de orde van grootte van € 135 niet overstijgt, kan het verschil worden opgevat als 'service aan de burger'. Er dient evenwel voor gewaakt te worden dat het aantal werkelijk bestede uren niet telkens substantieel hoger uitvalt dan het aantal uren dat door de klant wordt vergoed. Anders zal het de gemeente 'het product haalbaarheidstoets' wegens onbetaalbaar uit het assortiment moeten halen.

Als direct na ontvangst van een haalbaarheidsverzoek blijkt dat de gemeente meer dan 5 uur nodig zal hebben om de toetsing te voltooien, wordt niet eerder met die toetsing begonnen dan na ondertekening van de intentieovereenkomst. Het doel van de intentieovereenkomst is daarbij voornamelijk om

- de uren te dekken van alle gemeente-medewerkers die betrokken zijn bij beoordeling van de haalbaarheid van het betreffende (schets)plan.

### NB:

De gemeente hoeft haalbaarheidsverzoeken niet in behandeling te nemen. De wet kent de figuur van het haalbaarheidsverzoek niet. Op basis van de wet kan als reactie op een haalbaarheidsverzoek volstaan worden met een besluit om de omgevingsvergunning niet te verlenen.

Binnen onze gemeente is er echter voor gekozen om de haalbaarheidstoetsdienst wel te verlenen, zij het dat dan vooraf zeker moet zijn dat de hoge kosten van de betreffende haalbaarheidstoets zijn gedekt door middel van een intentieovereenkomst.

Kortom, het behandelen van en het kostenverhaal bij haalbaarheidsverzoeken zijn niet wettelijk verplicht, maar onderdeel van het gemeentelijk beleid, waarbij de gemeente (en de klant) gebruik maken van een hoofdbeginsel van het Nederlands recht: de contractsvrijheid.

### 2. exploitatie-overeenkomst

Ten behoeve van het kostenverhaal bij omgevingsvergunningaanvragen wordt een exploitatieovereenkomst afgesloten. De Wro spreekt van een 'overeenkomst van grondexploitatie'. Het gaat dan om het verhaal van met name

- a. uren van gemeente-medewerkers
- b. kosten voor civieltechnisch werk
- c. kosten als gevolg van planschadeclaims en
- d. kosten voor bovenwijkse voorzieningen.

### 3. exploitatieplan

Vooralsnog zijn er geen exploitatieplannen opgesteld door de gemeente. Indien dit in de toekomst nodig mocht blijken, dan zal zoveel mogelijk gebruik gemaakt worden van het model dat sinds 1 juli 2008 door het ministerie van VROM wordt (door)ontwikkeld. De actuele versie van het model-exploitatieplan is te vinden op de website van genoemd ministerie. Het ministerie heeft evenwel kenbaar gemaakt in dit verband nog niet het 'ei van Columbus' te hebben gevonden. Zodoende zijn gemeenten momenteel aan het experimenteren met de ideale opzet van een exploitatieplan. De afgelopen jaren zijn enkele (op onderdelen) zeer geslaagde experimenten verschenen op internet. Ook van die (onderdelen van) voorbeelden kan gebruik gemaakt worden indien het ooit nodig mocht zijn om een exploitatieplan op te stellen.

### 4. plankostenscan

Bij zowel het aangaan van een intentie- als exploitatieovereenkomst wordt een raming gemaakt van de plankosten die gemoed zijn met het haalbaarheidsverzoek resp. de vergunningaanvraag. De inschatting kan gemaakt worden op basis van de eigen ervaringscijfers, waarvan er steeds meer beschikbaar zijn. Toch is het niet altijd makkelijk een begroting van het aantal uren en andere kosten te maken. Er kan dan zonedig gekozen worden gebruik te maken van een vaste formule c.q. plankostenscan, bijvoorbeeld op basis van het model dat door het ministerie van VROM wordt ontwikkeld. Deze scan is beschikbaar via de website van het ministerie van VROM. Ook de door het ministerie ontwikkelde plankostenscan blijkt echter niet altijd geschikt, bijvoorbeeld bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor één woning. Er zal daarom telkens per situatie bepaald worden op welke wijze de plankosten zo goed mogelijk kunnen worden geraamd.

### 5. uurtarieven

Bij de bepaling van de uurtarieven die in rekening worden gebracht, is enerzijds gekeken naar de VROM-richtlijnen, anderzijds naar de 'werkelijke kosten' die intern worden doorberekend. Zodoende is op 16 februari 2010 besloten (collegebesluit A-111) de volgende tarieven te hanteren, per 1 januari 2010:

<i>tarief (in euro's)</i>	
Verwerving/juridisch	107
Stedenbouw	107
Ruimtelijke ordening (incl. Bouwzaken)	107
Civiele en cultuurtechniek	91
Landmeten/vastgoedinformatie	83
Communicatie	91
Gronduitgifte	109
Projectmanagement	124
Projectmanagementassistentie	83
Planeconomie	109

Door het college is besloten om spoedig -doch uiterlijk zodra de VROM-richtlijnen formeel zijn vastgesteld- aan te sluiten bij die VROM-richtlijnen. Tot op heden is die vaststelling door VROM nog niet geschied. Tot op heden worden nog genoemde (relatief lage) bedragen uit februari 2010 bij de klant in rekening worden gebracht. In 2012 zal heroverweging van deze bedragen plaatsvinden.

Feitelijk onderzoek door een derde (bijvoorbeeld t.b.v. een milieukundige of stedenbouwkundige onderbouwing) wordt meestal in opdracht van de aanvrager verricht. De aanvrager betaalt dan rechtstreeks aan de betreffende derde.

## 6. bovenwijkse kosten: artikel 6.2.4 sub e Bro

De soorten van kosten die kunnen worden verhaald zijn limitatief opgesomd in artikel 6.2.3 t/m 6.2.6 (Bro). In artikel 6.2.4 sub e Bro wordt een specifieke kostensoort omschreven die gewoonlijk wordt aangeduid als 'bovenwijkse kosten'. Hieronder is aangegeven op welke manier dergelijke bovenwijkse kosten door de gemeente worden verhaald.

### 6.1 definitie

#### *bovenwijkse kosten*

Onder bovenwijkse kosten wordt verstaan de kosten van werken, werkzaamheden, maatregelen en voorzieningen een functie hebben voor één of meer exploitatiegebieden, onder andere voor het exploitatiegebied ten laste waarvan op dat moment het verhaal van (een deel van) die bovenwijkse kosten plaatsvindt. De voorziening kan buiten het betreffende exploitatiegebied gelegen zijn.

Voorbeelden van bovenwijkse voorzieningen:

- een weg die is aangelegd ten behoeve van de ontsluiting van verschillende woonwijken en waarbij derhalve de onderscheiden bouwplannen/partijen die belang hebben bij de ontsluiting van betreffende woonwijken zullen de kosten van de 'bovenwijkse weg' naar evenredigheid worden verhaald);
- een gezamenlijke waterbergingsfaciliteit die noodzakelijk is als gevolg van de realisatie van een aantal door afzonderlijke partijen ontwikkelde bouwwerken.

In plaats van de term 'bovenwijkse kosten' wordt in de literatuur ook wel gebruikt 'bovenplanse kosten' of 'meerwijkse kosten'. Er wordt dan telkens hetzelfde bedoeld. De termen zijn inwisselbaar. Een verwijzing naar bovenwijkse kosten kan -behalve in 6.2.4 Bro- ook gevonden worden in artikel 6.13 lid 7 Wro en artikel 6.24 lid 1 sub a Wro.

### 6.2 toerekenbaarheid

Kosten die verhaald worden op de degene die een aangewezen bouwplan ontwikkelt, moeten toerekenbaar zijn aan dat plan. De voorwaarde van toerekenbaarheid geldt voor alle kosten die verhaald worden op basis van de kostensoortenlijst (artikel 6.2.3 t/m 6.2.5 Bro).

Ook bovenwijkse kosten (artikel 6.2.4 sub e) mogen dus uitsluitend worden verhaald als die toerekenbaar zijn aan het betreffende bouwplan c.q. exploitatiegebied.

Bij de bepaling *of* en *in hoeverre* bepaalde bovenwijkse kosten kunnen worden toegerekend aan een bepaald exploitatiegebied, worden drie criteria gehanteerd:

<b>PROFIJT</b>
<b>CAUSALITEIT</b>
<b>PROPORTIONALITEIT</b>

#### *Profijt*

Het exploitatiegebied moet nut ondervinden van de te treffen voorziening. Veelal betreft het een fysiek nut voor het exploitatiegebied, zoals bij een gemaalgebouw dat zorgt voor de waterhuishouding. Het kan echter ook een niet-fysiek nut zijn, zoals bij het opheffen van stankcirkels of compensatiemaatregelen buiten een gebied. In dat geval schuilt het profijt in het feit dat dankzij deze ingrepen een groter gebied ontwikkeld kan worden. Controlevraag: heeft de ontwikkeling baat bij de betreffende voorziening?

#### *Causaliteit*

Er moet een causaal verband zijn tussen de kosten van de voorziening en de (beoogde) ontwikkeling. Causaal verband wordt vertaald als een 'oorzaak/gevolg'-relatie. Dit brengt met zich mee dat aangetoond moet kunnen worden dat de betreffende kosten "niet" of "niet als zodanig" zouden zijn gemaakt indien de (beoogde) ontwikkeling niet zou hebben plaatsgevonden. Ook indien de kosten van een voorziening op een andere wijze gefinancierd

worden, bijvoorbeeld via het hanteren van gebruikstarieven, dan zijn deze niet toerekenbaar. Denk bijvoorbeeld aan: kosten van nutsvoorzieningen voor gas, water en elektra en/of gebouwde parkeervoorzieningen. Controlevraag: Zouden de kosten niet of niet als zodanig zijn gemaakt indien de ontwikkeling niet zou hebben plaatsgevonden?

#### *Proportionaliteit*

Als verscheidene exploitatiegebieden profijt hebben van een voorziening, worden de kosten naar rato verdeeld. Naar mate een gebied meer profijt heeft, draagt deze meer bij aan de kosten. Ook dient te worden bekeken in hoeverre bestaande gebieden profiteren. Als 'maatstaf' om de proportionaliteit te kunnen bepalen wordt waar mogelijk aangesloten bij de best beschikbare of geschatte gebruiksgegevens. Denk aan: verkeersintensiteit, bewonersaantal, woningaantal, vierkante meters gebruiksruimte, enz. Controlevraag: in welke mate profiteert het gebied van de voorziening?

### 6.3 Rekenmethodiek

#### *functies en eenheden*

Bij de toerekening van kosten kan onderscheid gemaakt worden in diverse soorten functies, zoals wonen, bedrijvigheid, kantooractiviteit en overige functies (bijv. detailhandel, *leisure* of agrarische functies als kassentuinbouw). Voorts wordt in de praktijk met allerlei verschillende eenheden gerekend (kavels, aantallen, bruto vloeroppervlak, etc.).

#### *gewogen basiseenheid*

Naar analogie van het rekenmodel dat door het ministerie van VROM is gehanteerd (vgl. de 'Handreiking grondexploitatiewet'), is er voor gekozen om in plaats van de verschillende hoeveelheidensorten een zogenoemde 'basiseenheid' te introduceren. Daarbij worden vier functies onderscheiden:

- Woningen
- Kantoren
- Bedrijven
- Overige functies

Om de kostentoedeling tussen deze functies op een eerlijke en evenredige wijze te doen plaatsvinden is een goede verdeelsleutel nodig om tot 'gewogen basiseenheden' te komen.

#### *opbrengstpotentie*

Teneinde de verdeelsleutel objectief te kunnen bepalen is aansluiting gezocht bij de methodiek van het ministerie van VROM, waarbij wordt gekeken naar de 'opbrengstpotentie' van de diverse functies.

Sinds enige jaren hanteren alle gemeenten een Basis Administratie Gebouwen (BAG) waarin kenmerken van gebouwen zijn geregistreerd, waaronder de WOZ-waarde. De BAG is dermate accuraat dat daaruit de gemiddelde (grond)opbrengstpotentie per functie kan worden bepaald.

#### *woningomvang en equivalent bij andere functie*

Uit de BAG blijkt verder dat de gemiddelde woninggrootte in Woerden 118 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak (bvo) bedraagt. Op basis van de onderscheiden opbrengstpotenties kunnen vervolgens de verschillende functies omgerekend naar woning(equivalent)en. De verdeelsleutel is dan als volgt:

1 basiseenheid =	1 woningequivalent =	118 bvo woningen
1 basiseenheid =	1 woningequivalent =	527 m <sup>2</sup> bvo bedrijven
1 basiseenheid =	1 woningequivalent =	219 m <sup>2</sup> bvo kantoren
1 basiseenheid =	1 woningequivalent =	300 m <sup>2</sup> bvo overige functies

### 6.4 Bedragen per m<sup>2</sup> bvo van basiseenheid naar m<sup>2</sup>

Bij de raming van de te verhalen kosten (per project en in totaal) is verondersteld dat alle te realiseren woningen een oppervlakte hebben van 118 m<sup>2</sup> bvo. Dit resulteert in een afdracht aan

de Reserve Bovenwijkse Voorzieningen in 2010 van € 3.241,- per basiseenheid. Vervolgens kan per functie een bedrag per m2 bvo worden vastgesteld:

Bijdrage bovenwijkse kosten per m2 bvo	
woningen	€ 29,01
bedrijven	€ 6,49
kantoren	€ 15,63
overig	€ 11,40

Ten tijde van het vaststellen van onderhavige handleiding zijn nog niet alle details bekend over de exploitatiegebieden die in de berekening zijn betrokken. Te zijner tijd zal de bijdrage per project 'op maat' worden bepaald aan de hand van de daadwerkelijk te realiseren oppervlakten (m2 bvo). Zo dragen grotere woningen meer bij dan kleinere. Ook wordt er rekening gehouden met inbreng (sloop) van bestaande gebouwen, waarvan de oppervlakte (in bvo) in mindering wordt gebracht op het totaal, met een ondergrens van nul.

#### rekenvoorbeelden

De volgende rekenvoorbeelden illustreren de beschreven rekenmethodiek.

**Voorbeeld 1: woningen** (bouw van 20 woningen van 150 m2 bvo)

⇒ bovenwijkse bijdrage voor 20 woningen:  $20 * 150 \text{ m}^2 * € 29,01 = € 87.030,-$

**Voorbeeld 2: kantoren** (bouw van 4000 m2 kantoorruimte)

⇒ bovenwijkse bijdrage voor 4000 m2 kantoor:  $4000 \text{ m}^2 * € 15,63 = € 62.520,-$

**Voorbeeld 3: kantoren naar woningen** (bouw 20 woningen / sloop 4000 m2 kantoor)

+/- bouw van 20 woningen:  $20 * 150 \text{ m}^2 * € 29,01 = € 87.030,-$

-/- sloop 4000 m2 kantoor:  $4000 \text{ m}^2 * € 15,63 = € 62.520,-$

⇒ saldo bijdrage: € 24.510,-

## 6.5 Inventarisatie voorzieningen ('kostenveroorzakers')

### structuurvisie

Bij de inventarisatie van de kosten van bovenwijkse voorzieningen is als uitgangspunt gehanteerd Ruimtelijke structuurvisie die in 2009 is vastgesteld. Deze structuurvisie zal de komende jaren de basis vormen voor de verdere ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Woerden. In de structuurvisie is ook aangegeven welke bovenwijkse voorzieningen zijn beoogd te realiseren.

### voortblik: 10 jaar

De visie zal uitgewerkt worden door middel van 'instrumenten' als het bestemmingsplan, (ontwerp-)exploitatieplan en eigen (actieve) grondexploitatie. Deze instrumenten hebben veelal een looptijd van 10 jaar. In deze handleiding zijn daarom de voorzieningen betrokken waarvan de verwachting is dat die hun (realisatie)startdatum kennen in het komende decennium, dat wil zeggen in de periode 1 januari 2010 t/m 31 december 2019.

De inventarisatie zal jaarlijks worden geactualiseerd, zodat de voortblik steeds één kalenderjaar opschuift. De voorzieningen die pas in de verre toekomst worden gerealiseerd, zijn wel opgenomen in de lijst van voorzieningen, maar nog niet verwerkt in het tarief. Door de periodieke actualisatie zullen ook die toekomstige voorzieningen uiteindelijk worden betrokken in de calculaties.

### beoordeling toerekenbaarheid

Na genoemde inventarisatie is per voorziening de toerekenbaarheid gemeten en beoordeeld of de voorziening kan worden gekwalificeerd als 'bovenwijkse voorziening' of 'bijdrage ruimtelijke ontwikkeling'. Een en ander heeft geleid tot

- de
- BOVENWIJKSE VOORZIENINGEN**
- 1 Uitvoering A12 BRAVO (project 1t/m 9)
  - 2 Uitbreiding en opheffen knelpunten recreatief netwerk (wandelfiets)
    - 35 km nieuwe fietsroutes
    - 2 fietsverbindingen over het spoor
    - 1 fietsverbinding over de A12
    - 1 fiets/voetgangersbrug tussen Zegveld en Kamerik
    - 1 fiets/voetgangersbrug in route vanuit Molenvliet over de Middelwetering
  - 3 Herinrichting stationsgebied als poort Groene Hart

**BIJDRAGE RUIMTELIJKE ONTWIKKELING**

- 1 Inrichting recreatieve oever recreatieplas (openbaar gebied)
- 2 Opheffen knelpunten vaarroute Oude Rijn (bruggen)
- 3 Groene zoom Zegveld
- 4 Groene zoom Kamerik
- 5 Vergroten bergingscapaciteit stedelijk gebied
- 6 Uitbreiding Cattenbroekerplas 1)
- 7 Terugbrengen water in Rijnstraat
- 8 Vaarverbinding Cattenbroekerplas - Oude Rijn
- 9 Revitalisering Honthorst
- 10 Revitalisering Barwoutswaarder
- 11 Revitalisering Middelland Noord

De bovenwijkse voorzieningen onder 1 t/m 3 worden generiek toegerekend aan de kostendragers.

*onvoorziene voorzieningen*

Omdat is uitgegaan van de voorzieningen die zijn benoemd in de Ruimtelijke structuurvisie zijn de meeste voorzieningen 'voorzien'. Toch kunnen er 'onvoorziene' voorzieningen zijn. Die voorzieningen kunnen alsnog deel uit gaan maken van de voorzieningen door de voorziening bij de eerstvolgende periodieke actualisatie in de berekeningen te betrekken. Naast de eerder berekende (generieke) exploitatiebijdrage, wordt ten tijde van het project (c.q. de projecten) een extra bijdrage bepaald, uiteraard voor zover de kosten van de voorziening toerekenbaar zijn op basis van de criteria 'profijt', 'causaliteit' en 'proportionaliteit'. Uiteindelijk wordt ook dan de voorziening betrokken in periodieke (jaarlijkse) actualisatie.

**6.6 Inventarisatie aangewezen bouwplannen ('kostendragers')**

Tegenover de bovenwijkse voorzieningen staan de 'aangewezen bouwplannen' (hier genoemd: 'kostendragers'), dat wil zeggen de bouwplannen waarvoor ex Wro de kosten mogen worden verhaald, dus ook kosten voor bovenwijkse voorzieningen.

Ook bij de inventarisatie van de kostendragers is de Ruimtelijke structuurvisie gebruikt en de daarin opgenomen -meer of minder gedetailleerde- gegevens over komende projecten.

**Wonen**

- 1 Afronding Waterrijk (Eiland 4 (Drijvend wonen))
- 2 Snellerpoort Oost
- 3 Defensie Eiland
- 4 **Hoge Rijndijk**
- 5 **Campinaterrein eerste fase**
- 6 Campinaterrein tweede fase (Pels)
- 7 **Transformatie kop Honthorst naar woningen eerste fase**  
**Transformatie kop Honthorst naar woningen tweede fase**
- 8 Transformatie Breeveld tot wonen (grond gemeente)
- 9 Transformatie Breeveld tot wonen (grond particulier)  
**Transformatie bedrijven Rietveld naar wonen**
- 10 Haanwijk eerste fase  
**Haanwijk tweede fase**
- 11 Hof van Harmelen (zuid)  
**Hof van Harmelen (noord)**

#### **Ontwikkeling Vijverbosgebied dmv landschapsbouw**

- 12 Uitbreiding Zegveld Zuidwest
- 13 Uitbreiding Zegveld Noordoost
- 14 Uitbreiding Kamerik Noordoost II
- 15 Uitbreiding Kamerik Noordoost III
- 16 Landschapsbouw op oeverwal
- 17 Kleine particuliere projecten (andere gebieden)

#### **Niet wonen**

- 18 **Snellerpoort West (FNV locatie)**
- 19 **Snellerpoort Minkema locatie**
- 20 Uitbreiding Barwoutswaarder
- 21 Transformatie Middelland Noord (heruitgifte kavels)
- 22 Uitbreiding Putkop Zuidoost
- 23 Uitbreiding Nijverheidsbuurt Zegveld
- 24 **Uitbreiding Handelsweg Kamerik**
- 25 Kleine particuliere projecten (andere gebieden)
- 26 **Kantoorontwikkeling NS Poort**
- 27 Ontwikkeling hotel aan A12
- 28 Golfbaan
- 29 Jachthaven
- 30 Leisure bij recreatieplas
- 31 Kleine particuliere projecten (andere gebieden)

#### *onvoorziene bouwplannen*

Net als bij de bovenwijkse voorzieningen, geldt voor de kostendragers dat er onvoorziene bouwplannen zullen worden gerealiseerd. De Ruimtelijke structuurvisie houdt bijvoorbeeld geen rekening met de kleinere bouwplannen, terwijl die plannen wel (wettelijk) gelden als aangewezen bouwplan en dus (verplicht) kostendrager zijn. Om te komen tot een evenredig kostenverhaal dienen ook deze plannen te worden meegerekend. Uit ervaringscijfers kan worden opgemaakt hoeveel onvoorziene bouwplannen jaarlijks worden gerealiseerd. Een en ander is verwerkt in de calculaties.

#### *toerekening aan bestaande bebouwing*

Bij de toerekening van bovenwijkse kosten aan nieuwe bouwplannen is rekening gehouden met de mate waarin de reeds uitgevoerde plannen ('de bestaande gebieden') profiteren van nieuwe voorzieningen. Bestaande gebieden dragen bij door bijvoorbeeld onroerende-zaakbelasting aan de beheers- en onderhoudslasten van voorzieningen.

Ten behoeve van evenredig kostenverhaal dient ook het 'bestaande gebied' te worden betrokken in het verhaal van de nieuwe voorzieningen. Aan de hand van de beschikbare gegevens uit (wederom) de BAG is de grootte van bestaand gebied afgezet tegen de te ontwikkelen bouwplannen.

#### *bijdrage ruimtelijke ontwikkeling*

In artikel 6.24 lid 1 sub a Wro wordt gerefereerd aan de mogelijkheid om ook een bijdrage in de kosten te vragen voor voorzieningen die niet binnen het exploitatiegebied worden getroffen en tevens niet toerekenbaar zijn. Voor deze kosten kan de gemeente aan de initiatiefnemer van een project een 'bijdrage ruimtelijke ontwikkeling' vragen, mits in de structuurvisie de betreffende ruimtelijke ontwikkeling is voorzien. Aangezien de bijdrage ruimtelijke ontwikkeling niet wettelijk afdwingbaar is, wordt algemeen aangenomen dat de inkomsten uit deze bron geen grote vlucht zullen nemen. Voor de volledigheid zijn evenwel de (mogelijke) revenuen per m<sup>2</sup> bvo becijferd. Er is daarbij net als bij de eerdergenoemde 'bovenwijkse kosten' rekening gehouden met bestaande bebouwing, zodat niet de gehele ruimtelijke ontwikkeling op uitsluitend nieuwbouw wordt verhaald. Dit resulteert in de volgende tarieven:

Bijdrage ruimtelijke ontwikkeling per m <sup>2</sup> bvo	
woningen	€ 9,63
bedrijven	€ 2,16
kantoren	€ 5,19
overig	€ 3,79

## 6.7. Overige uitgangspunten

### *netto-investeringskosten*

Bij het bepalen van de kosten van voorzieningen is uitgegaan van de zogenoemde netto-investeringskosten. Er is rekening gehouden met de eventuele bijdragen en subsidies van derden en de gemeente zelf.

### *macro-aftopping*

Bij de toerekening van bovenwijkse kosten aan de kostendragers geldt –net als voor alle andere kosten ex artikel 6.2.3 t/m 6.2.5 Bro- dat sprake kan zijn van ‘macro-aftopping’. Dit betekent dat er als het ware een ‘plafond’ is aan het mogelijke kostenverhaal. Dat plafond wordt bepaald door de opbrengsten van het bouwplan. Alle kosten die uitstijgen boven dit plafond, kan de gemeente niet verhalen. De gemeentelijke (al dan niet bovenwijkse) kosten zullen dan op een andere manier moeten worden gedekt.

Een voorbeeld waarbij soms sprake kan zijn van macro-aftopping is de zogenoemde ruimte-voor-ruimte-aanvraag. Daarbij berekenen we ter bepaling van de bovenwijkse kosten enerzijds de oppervlakte die nieuw wordt gerealiseerd ten behoeve van de woning, anderzijds de oppervlakte die verdwijnt aan bedrijfsruimte. De gemeentelijke ruimte-voor-ruimte-regeling biedt grondeigenaren de mogelijkheid om relatief makkelijk een planologische wijziging / woonbestemming te verkrijgen, mits een bepaald oppervlak aan bedrijfsopstallen wordt verwijderd. De gemeente beschouwt bedrijfsopstallen namelijk als ontsierender dan woningopstallen.

Indien sprake is van sloop moet een taxatie plaatsvinden van het te slopen object om de ‘inbrengwaarde’ van de te slopen opstallen te kunnen bepalen. Deze inbrengwaarde wordt in mindering gebracht op de ‘verdien capaciteit’ als gevolg van de toepassing van de ruimte-voor-ruimte-regeling, welke regeling immers een extra (doorgaans zeer lucratieve) woningbouw mogelijk maakt.

Als de verdien capaciteit minus de (getaxeerde) inbrengwaarde kleiner is dan de totale kosten die de gemeente in rekening brengt, dan moet ‘macro-aftopping’ plaatsvinden. Dat wil zeggen dat de gemeente niet meer kosten in rekening mag brengen dan het saldo van de verdien capaciteit en inbrengwaarde.

### *werkelijke kosten*

Een ander uitgangspunt is het principe van verhaal van werkelijke kosten. De gemeente wil er niet aan verdienen, doch ook niet op verliezen. De in deze handleiding genoemde bedragen vormen de ondergrens. Als wordt afgezien van verhaal van kosten, dus ook bovenwijkse kosten, geldt dat als een ‘bijdrage in de exploitatie van de private partij’ (vgl. artikel 6:24 Wro). Er zal dan in de besluitvorming moeten worden aangegeven waarom die bijdrage plaatsvindt en hoe die wordt gefinancierd uit gemeente-middelen.

## 6.8 Financiële administratie

### *‘Reserve bovenwijkse voorzieningen’ en ‘Reserve bijdragen ruimtelijke ontwikkeling’*

De bijdragen die vanaf de vaststelling van deze handleiding worden geïnd, zullen gestort worden in de (nieuw te maken) ‘Reserve bovenwijkse voorzieningen’ respectievelijk en ‘Reserve bijdragen ruimtelijke ontwikkeling’. Deze reserves gelden als zogenoemde bestemmingsreserves.

De huidige ‘fondsen’, dat wil zeggen de ‘Reserve Infrastructurele Werken’ respectievelijk het ‘Groenfonds’ blijven (voorlopig) bestaan naast de nieuwe reserves, omdat die voor een deel dezelfde doelbestemmingen dienen. Een en ander in verband met de destijds in rekening

gebrachte bedragen en de realisatie van de voorzieningen waarvoor die bedragen zijn bestemd. Zodra alle oude fondsbijdragen zijn geïnd, vervallen laatstgenoemde fondsen.

*bijdragen uit eigen (gemeentelijke) exploitatiegebieden*

Niet alleen de passieve (niet-gemeentelijke) grondexploitaties worden belast met bovenwijkse bijdragen, ook de eigen aangewezen bouwplannen dragen bij aan de bekostiging van de bovenwijkse voorzieningen. Er is derhalve sprake van gelijke behandeling.

*besteding reserves*

Om te voorkomen dat claims worden ingediend, zal binnen de financiële administratie van de gemeente goed moeten worden afgebakend hoe beheer, storting en onttrekking zal plaatsvinden.

6.9 Inwerkingtreding

*periodieke aanpassing van bedragen*

De periodieke aanpassing (vgl. basiseenheid) geschiedt door het college van burgemeester en wethouders en wordt ter kennis gebracht van de gemeenteraad. Dat betekent dat hiervoor dezelfde procedure geldt als voor de 'Grondprijsbrief', waarin de gemeentegrondprijzen jaarlijks worden vastgesteld.

*overgangsbepaling*

De bedragen in deze handleiding gelden direct na eerste vaststelling van de bedragen door het college van burgemeester en wethouders.

Bouwplannen waarover de gemeente ten tijde van de vaststelling reeds in gesprek is met de initiatiefnemer, zullen conform het oude bovenwijkse beleid worden behandeld, tenzij onderhavige handleiding tot een lagere bijdrage voor initiatiefnemer leidt.

Indien ten behoeve van het bouwplan een exploitatieplan wordt opgesteld, zullen de nieuwe uitgangspunten en bedragen worden toegepast.

## Bijlage 1

Het nieuwe werkproces:

### A. werkproces haalbaarheidsverzoeken

1. Degene die als eerste kennis neemt (kan overal binnen de organisatie zijn) van het haalbaarheidsverzoek zorgt voor het inboeken in BWT4all bij het Omgevingsloket.

2. Omgevingsloket geleidt verzoek door naar clustermanager Vergunningen, Toezicht en Handhaving (VTH); is volgens hem sprake van “een groter iets” (bijvoorbeeld een haalbaarheidsverzoek voor een ‘aangewezen bouwplan’ of met veel ruimtelijke aspecten of anderszins complex)?

**nee** → clustermanager VTH wijst één persoon (“het poppetje”: ♀ / ♂ ) van zijn cluster aan die van begin tot eind verantwoordelijk is voor het dossier (incl. verslaglegging in BWT4all en correspondentie) → in BWT4all wordt de naam van deze persoon gekoppeld aan het dossier → naar 3.

**ja** → clustermanager VTH verzoekt aan afdelingshoofd Ruimte om één persoon (“het poppetje”: ♀ / ♂ ) aan te wijzen die van begin tot eind verantwoordelijk is voor het dossier (incl. verslaglegging in BWT4all en correspondentie) → naar 3.

3. Het eindverantwoordelijke poppetje legt het haalbaarheidsverzoek voor aan de Coördinatiecommissie (Coco) teneinde in een *quickscan* aldaar te bepalen of minder dan 5 uur\* nodig is om het verzoek af te handelen:

**ja** → eindverantwoordelijk poppetje zorgt voor inhoudelijke beoordeling door alle betrokken vakdeskundigen en factureert uitsluitend haalbaarheidsleges → het poppetje maakt aan verzoeker het haalbaarheidsoordeel kenbaar en sluit het dossier (er is geen aanvullend kostenverhaal c.q. intentieovereenkomst nodig)

**nee** → eindverantwoordelijk poppetje vraagt aan de afdeling Ondersteuning om een fcl-nummer en verzoekt aan de afdeling Vastgoed (het team Verwerving & Uitgifte\*\*) om een intentieovereenkomst\*\*\* op te stellen en stuurt deze ter ondertekening naar verzoeker en bewaakt ondertekening/terugzending (contract + bijlagen) binnen 2 weken, waarna de afdelingsmanager Vastgoed een afdelingsbesluit neemt en de overeenkomst ondertekent → naar 4.

4. Ondertekend intentiecontract ontvangen van verzoeker?

**nee** → poppetje neemt haalbaarheidsverzoek niet in behandeling en factureert haalbaarheidsleges → geen inhoudelijke beoordeling van het haalbaarheidsverzoek → dossier sluiten

**ja** → poppetje zorgt voor inhoudelijke beoordeling door de betrokken vakdeskundigen en laat alle betrokkenen uren schrijven op het fcl-nummer → afdeling Vastgoed factureert conform intentiecontractafspraken → privaatrechtelijk handhaven

\* De 5-uur-grens is gebaseerd op de gemiddelde duur van afhandeling van een eenduidig en eenvoudig haalbaarheidsverzoek. Die afhandeling kost gewoonlijk 5 uur: 0,5 uur Coco-overleg x 6 personen + 2 uur brief opstellen = 5 uur x € 107,- (≈tarief haalbaarheidsleges per 1/1/2010: € 400,-);

\*\* De contractjurist verzoekt aan de planeconoom om advies; afhankelijk van de situatie maakt de planeconoom een plankostenscan of berekent op andere wijze (in de overlegdriehoek planeconoom-contractjurist-poppetje) de kosten in de haalbaarheidsfase; indien nodig wordt tevens een ‘doorkijk’ gegeven door middel van het opstellen van een plankostenraming voor de procedurefase; de plankosten voor de procedurefase worden in rekening gebracht via de exploitatieovereenkomst, waarbij kosten die eventueel in de haalbaarheidsfase reeds in rekening zijn gebracht in mindering kunnen worden gebracht op de totale plankosten;

\*\*\* Benodigd voor contract: kopie haalbaarheidsverzoek, situatietekening plangebied, BWT4all-nummer, fcl-nummer, planning, beoogd aantal bvo's (i.v.m. waarschuwing voor bovenwijkse kosten), specificatie werkzaamheden.

## B. werkproces omgevingsvergunningaanvragen

1. Degene die als eerste kennis neemt van een vergunningaanvraag zorgt voor

- het inboeken in BWT4all bij het Omgevingsloket

Indien de vergunningaanvraag het vervolg is op een haalbaarheidsverzoek zorgt het Omgevingsloket tevens voor:

- het koppelen van de vergunningaanvraag (in BWT4all) aan het bijbehorende haalbaarheidsdossier
- het koppelen aan het bestaande fcl-nummer door afdeling Ondersteuning.  
→ naar 2.

2. Clustermanager VTH wijst één persoon ("het poppetje": ♀ / ♂ ) aan die van begin tot eind verantwoordelijk is voor het dossier (incl. verslaglegging in BWT4all en correspondentie) → in BWT4all wordt de naam van deze persoon gekoppeld aan het dossier → naar 3.

3. Is sprake van een 'aangewezen bouwplan' ex artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening?

**ja** → eindverantwoordelijk poppetje vraagt een fcl- nummer aan bij afdeling Ondersteuning en verzoekt afdeling Vastgoed (team Verwerving&Uitgifte\*) om een exploitatieovereenkomst\*\* op te stellen en stuurt deze ter ondertekening naar verzoeker en bewaakt

ondertekening/terugzending (contract + bijlagen) binnen 2 weken, waarna de afdelingsmanager Vastgoed een afdelingsbesluit neemt en de overeenkomst ondertekent → naar 4.

**nee** → eindverantwoordelijke persoon zorgt voor inhoudelijke beoordeling door alle betrokken vakdeskundigen en factureert uitsluitend omgevingsvergunningleges → het poppetje draagt zorg voor vergunningverlening en sluit het dossier (er is geen aanvullend kostenverhaal c.q. exploitatieovereenkomst of exploitatieplan nodig)

4. Is de exploitatieovereenkomst ondertekend retour ontvangen?

**ja** → aanvraag inhoudelijk afhandelen en na vergunningverlening de contractafspraken (o.a. betaling) privaatrechtelijk handhaven → in planologisch besluit opnemen: "het kostenverhaal is anderszins verzekerd";

**nee** → afdelingshoofd Ruimte verzoekt afdelingshoofd Vastgoed om een exploitatieplan op te stellen → aanvraag inhoudelijk afhandelen en bij vergunningverlening een exploitatiebijdrage factureren op basis van het exploitatieplan → betaling van exploitatiebijdrage en overige voorwaarden in de vergunning publiekrechtelijk handhaven

\* De contractjurist verzoekt aan de planeconoom om advies; afhankelijk van de situatie maakt de planeconoom een plankostenscan of berekent op andere wijze (in de overlegdriehoek planeconoom-contractjurist-poppetje) de plankosten; de plankosten worden in rekening gebracht via de exploitatieovereenkomst, waarbij kosten die eventueel in de haalbaarheidsfase reeds in rekening zijn gebracht in mindering kunnen worden gebracht op de totale plankosten; bij de plankosten wordt vermeld welke werkzaamheden worden verricht, dan wel op welke periode de plankosten betrekking hebben;

\*\* Benodigd voor contract: situatietekening plangebied, BWT4all-nummer, fcl-nummer, planning, aantal te realiseren bvo's (i.v.m. bovenwijkse kosten)

## Bijlage 2

### voorbeeldtekst intentie-overeenkomst

(per situatie op maat maken, uitgangspunt/ondergrens is volledig kostenverhaal)

### intentieovereenkomst

haalbaarheidstoets ten behoeve van  
een woning met praktijkruimte ter plaatse van .....

#### Ondergetekenden:

1. De gemeente Woerden, krachtens artikel 171 van de Gemeentewet vertegenwoordigd door haar burgemeester de heer mr. H.W. Schmidt, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van Burgemeester en Wethouders d.d. ....  
hierna te noemen: "**de Gemeente**";

en

2. ....,  
hierna verder te noemen: "**initiatiefnemer**",

hierna gezamenlijk ook te noemen: "**partijen**";

#### In aanmerking nemende:

- dat initiatiefnemer aan de gemeente kenbaar heeft gemaakt op de aan hem in eigendom toebehorende gronden, welke gelegen zijn aan de ..... te ....., kadastraal bekend gemeente ....., sectie ..... nummer ....., een ..... te willen realiseren;
- dat het beoogde bouwplan niet past in het vigerende bestemmingsplan '.....' en derhalve een ruimtelijke planwijziging benodigd is;

#### Verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

- A. Gemeente zal zich inspannen om de haalbaarheid te verkennen van de beoogde bouwplanontwikkeling van initiatiefnemer voor de onderhavige locatie. De gemeente zal zich daarbij inspannen met inachtneming van haar publiekrechtelijke taken en verantwoordelijkheden. Bedoelde taken en verantwoordelijkheden van de gemeente kunnen met zich meebrengen dat de gemeente (en haar organen) – bijvoorbeeld naar aanleiding van standpunten, visies, etc. van andere overheden en/of uitspraken van de (bestuurs)rechter – besluiten neemt of anderszins (rechts)handelingen verricht, die nadelig kunnen zijn voor (de uitvoering van) deze overeenkomst. Alsdan is gemeente niet gehouden haar (inspannings)verplichtingen uit deze overeenkomst na te komen.
- B. Initiatiefnemer zal zijn plannen nader vormgeven. Gemeente zal haar randvoorwaarden en uitgangspunten zo spoedig mogelijk schetsen, vanuit de diverse betrokken vakdisciplines. Wijzigingen in de planontwikkeling door initiatiefnemer kunnen leiden tot wijzigingen van randvoorwaarden en uitgangspunten en vice versa. Partijen zullen over en weer gegevens en onderzoeksresultaten tijdig en volledig aanleveren en elkaar tijdig informeren omtrent gewijzigde plannen, randvoorwaarden en/of uitgangspunten.
- C. In deze 'haalbaarheidsfase' - voorafgaand aan de indiening van een eventuele definitieve bouwaanvraag door initiatiefnemer - wil de gemeente met inachtneming van haar publieke taken en verantwoordelijkheden de haalbaarheid verkennen in overleg met initiatiefnemer. Een eventuele verlening van een omgevingsvergunning wordt echter bepaald op basis van de geldende wettelijke procedures met de daaraan verbonden waarborgen van rechtsbescherming voor belanghebbenden. Aan de inspanningen van de gemeente in het kader van deze overeenkomst kan initiatiefnemer dan ook geen enkele toezegging, recht en of andere (financiële) aanspraak ontlenen. De inspanning van de gemeente is erop gericht de kans te vergroten op een goede ruimtelijke inpassing van de plannen van initiatiefnemer in de omgeving, evenals de kans op het verkrijgen van een onherroepelijke omgevingsvergunning.
- D. Alle kosten die de Gemeente maakt gedurende de haalbaarheidsfase zijn voor rekening van initiatiefnemer, ook indien uiteindelijk blijkt dat de beoogde ontwikkeling niet mogelijk is.
- E. De (plan)kosten van gemeente zijn geraamd op € ....., excl. BTW. Initiatiefnemer zal dit bedrag - binnen 30 dagen na wederzijdse ondertekening van het contract- overmaken op rekeningnummer

28.50.09.672 ten name van Gemeente Woerden en onder vermelding van “haalbaarheidsonderzoek .....”. Bij niet-tijdige betaling is initiatiefnemer een direct opeisbare rente verschuldigd ter hoogte van 6%. De gemeente start niet eerder met de beoordeling van de haalbaarheid dan nadat het volledige bedrag op de rekening van Gemeente Woerden is bijgeschreven.

- F. Indien na beoordeling door de Gemeente van de haalbaarheid er door initiatiefnemer een omgevingsvergunningaanvraag wordt aangevraagd, zal -indien een exploitatieplan of exploitatieovereenkomst wordt opgesteld- op de uiteindelijke exploitatiebijdrage (via een voorwaarde in de omgevingsvergunning dan wel via een tussen partijen nog nader te sluiten exploitatieovereenkomst) de in voorgaande artikel bepaalde kostenvergoeding in mindering worden gebracht, met dien verstande dat het totale (gemeentelijk) kostenverhaal voldoende is verzekerd.
- G. Deze overeenkomst gaat in bij ondertekening en eindigt zodra partijen een nadere overeenkomst van grondexploitatie sluiten, ofwel indien een exploitatieplan wordt vastgesteld door de gemeente, ofwel - indien geen exploitatieplan of exploitatieovereenkomst wordt opgesteld- zodra partijen aan alle verplichtingen uit deze overeenkomst hebben voldaan.
- H. Partijen kunnen elk tussentijds deze intentieovereenkomst opzeggen, onder opgaaf van reden. Opzegging dient schriftelijk te geschieden, met inachtneming van een opzegtermijn van twee weken. Indien deze overeenkomst eindigt door (eenzijdige of wederzijdse) opzegging dan is initiatiefnemer onverkort de in artikel E bepaalde kostenvergoeding verschuldigd.
- I. Het is initiatiefnemer niet toegestaan haar contractpositie in welke vorm dan ook (waaronder mede is begrepen het aangaan van (een) samenwerkingsverband(en) met (een) derde(n) alsmede een rechtsopvolging onder algemene titel) over te dragen aan derden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente. De gemeente kan aan een eventuele toestemming nadere voorwaarden verbinden.
- J. Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing. Alle geschillen, welke mochten ontstaan naar aanleiding van de onderhavige overeenkomst dan wel van nadere overeenkomsten, die daarvan het gevolg mochten zijn, zullen worden voorgelegd aan de daartoe bevoegde rechter.

Aldus overeengekomen en in tweevoud opgemaakt en ondertekend te Woerden d.d. ....

Gemeente Woerden

de heer mr. H.W. Schmidt  
burgemeester

naam wederpartij

bijlagen:

- haalbaarheidsverzoek d.d. ....
- situatietekening/kadastrale kaart .....

## Bijlage 3

### voorbeeldtekst exploitatie-overeenkomst

(per situatie op maat maken, het uitgangspunt/ondergrens is volledig kostenverhaal)

### exploitatieovereenkomst

(anterieure overeenkomst van grondexploitatie ex artikel 6:24 Wet ruimtelijke ordening)

betreffende ..... te.....

#### Ondergetekenden:

1. De **gemeente Woerden**, krachtens artikel 171 van de Gemeentewet vertegenwoordigd door haar burgemeester, de heer mr. H.W. Schmidt, handelende ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders d.d.....- ..... - 2010 hierna te noemen: "**(de) gemeente**",

en

2. ...., geregistreerd bij de Kamer van Koophandel onder nummer ....., statutair gevestigd te (postcode.....) ..... aan de ..... nummer.... en kantoorhoudende aldaar, welke vennootschap te dezer zake rechtsgeldig vertegenwoordigd wordt door ..... hierna verder te noemen: "**(de) exploitant**"

gemeente en exploitant hierna gezamenlijk te noemen: **partijen**

#### In aanmerking nemende:

- dat exploitant aan de gemeente kenbaar heeft gemaakt een ..... te willen realiseren op (delen van) de percelen - welke gelegen zijn nabij de ..... te ....., welk percelen (grond) kadastraal bekend zijn als gemeente .....Zegveld, sectie ..... nummer .....
- dat exploitant op het moment van het aangaan van deze (anterieure) overeenkomst van grondexploitatie als bedoeld in artikel 6:24 Wet ruimtelijke ordening (Wro) eigenaar is van de grond alwaar hij zijn bouwplan heeft voorzien;
- dat voor het realiseren van het bouwplan een planologische wijziging noodzakelijk is, evenals een omgevingsvergunning;
- dat de gemeente in het kader van de Wet ruimtelijke ordening verplicht is uitvoering te geven aan de afdeling 6.4 van de Wro ("afdeling grondexploitatie") en een anterieure overeenkomst van grondexploitatie wenst te sluiten met exploitant;
- dat het door exploitant beoogde bouwplan geldt als een in het Besluit ruimtelijke ordening in artikel 6.2.1 'aangewezen bouwplan';
- dat daarom gelijktijdig met de vaststelling van de ruimtelijke planwijziging de gemeente ingevolge artikel 6:12 van de Wet ruimtelijke ordening gehouden zal zijn om een exploitatieplan vast te stellen conform afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening, om zodoende haar eventuele eigen kosten, alsmede ook de kosten van andere overheden, welke gemoeid zijn met onderhavige 'particuliere ontwikkeling' van exploitant op de exploitant te verhalen;
- dat de gemeente op basis van 6:12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) kan afzien van de vaststelling van een exploitatieplan, indien het kostenverhaal "anderszins is verzekerd", bijvoorbeeld in een tussen exploitant en Gemeente te sluiten (anterieure) overeenkomst van grondexploitatie;
- dat partijen met onderhavige overeenkomst een "anterieure overeenkomst van grondexploitatie" sluiten als bedoeld in artikel 6.24 van de Wro;
- dat exploitant en gemeente eerder een "intentieovereenkomst" hebben gesloten, aangaande de onderhavige locatie
- dat met genoemde intentieovereenkomst het kostenverhaal nog onvoldoende "anderszins is verzekerd" om af te kunnen zien van de vaststelling van het exploitatieplan;
- dat partijen derhalve de benodigde aanvullende afspraken wensen vast te leggen in onderhavige (anterieure) overeenkomst van grondexploitatie.
- dat deze overeenkomst van grondexploitatie alleen betrekking heeft op de locatie c.q. het exploitatiegebied zoals hierna vermeldt in artikel 2 en weergegeven op de aan deze overeenkomst (bijlage 1) gehechte tekening,

en dat deze overeenkomst verder onverlet laat de afspraken zoals gemaakt in de intentieovereenkomst voor zover deze betrekking hebben op andere afspraken.

Verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

#### **Artikel 1: Doel van de overeenkomst**

Het doel van deze overeenkomst van grondexploitatie is gericht op:

- het vastleggen van afspraken betreffende het verhalen door de gemeente van kosten als gevolg van het door exploitant beoogde bouwplan
- het stellen van nadere eisen en randvoorwaarden met betrekking tot de door exploitant beoogde ontwikkeling van het exploitatiegebied (als omschreven in artikel 2) en bouwplan (als omschreven in artikel 3).

#### **Artikel 2: Exploitatiegebied**

Het exploitatiegebied omvat (delen van) de percelen - welke gelegen zijn nabij de ..... te ..... welke percelen kadastraal bekend staan als gemeente ..... sectie ..... nummers ....., zoals aangegeven met streeparcering op de aan deze overeenkomst (bijlage 3) gehechte tekening d.d..... met kenmerk ....., welk gebied hierna wordt aangeduid als **“het exploitatiegebied”**.

#### **Artikel 3: Bouwplan**

Het bouwplan is gesitueerd binnen het exploitatiegebied als bedoeld in artikel 2 en omvat de bouwmogelijkheden binnen het (ontwerp)bestemmingsplan met titel ..... d.d. .... opgesteld door ..... te ....., hierna te noemen **“(ontwerp)bestemmingsplan”**, welke als bijlage 4 is gevoegd aan deze overeenkomst en het document **“.....”** d.d..... (kenmerk ..... opgesteld door ..... te ....., hierna te noemen **“(het) inrichtingsplan”**, welke als bijlage 5 is gevoegd aan deze overeenkomst, welk bestemmingsplan en inrichtingsplan hierna samen te noemen: **“(het) bouwplan”**.

#### **Artikel 4: Kostenverhaal en locatie-eisen**

1. Als bijdrage ter dekking van de door de gemeente als gevolg van het bouwplan te maken kosten is de exploitant aan gemeente een exploitatiebijdrage verschuldigd opgebouwd uit de onderdelen zoals genoemd in artikel 4 en 5 van deze overeenkomst.
2. Ter dekking van de kosten van het ambtelijk apparaat is exploitant een bedrag verschuldigd van € 43.635,- euro (zegge: drieënveertigduizend zeshonderdvijfendertig euro). Dit bedrag is als volgt opgebouwd:

<b>Discipline</b>	<b>Product/rol</b>	<b>Uren</b>	<b>Tarief (€)</b>	<b>Totaal (€)</b>
Stedenbouw	Beoordeling stedenbouwkundig ontwerp	40	107	4.280
	Beoordeling inpassing omgeving	5	107	535
RO	Beoordeling bestemmingsplan	10	107	1.070
	Behandelen zienswijzen	20	107	2.140
	Bestemmingsplanprocedure	10	107	1.070
Milieu	Beoordeling onderzoeken	20	107	2.140
Verkeer	Beoordeling wegstructuur	5	107	535
	Beoordeling parkeersituatie	5	107	535
Civiele-/cultuurtechniek	PM	50	91	4.550
Grondzaken	Intentieovereenkomst	40	109	4.360
	Exploitatieovereenkomst	40	109	4.360
	Exploitatieberekening	20	109	2.180
Landmeten/Geo	Kaartmateriaal ovk/ inmeten	20	83	1.660
Communicatie	Divers	20	91	1.820
Projectmanagement	Begeleiding	100	124	12.400
<b>Totaal</b>		<b>360</b>		<b>43.635</b>

Voornoemd bedrag is bepaald op basis van een urenraming ten opzichte van het (voorlopig) ontwerp bouwplan en inrichtingsplan zoals genoemd in artikel 3. Het uitgangspunt is dat er geen grote wijzigingen meer optreden in het bouwplan. Indien dit op initiatief van de exploitant of als gevolg van enige andere niet aan de gemeente toe te rekenen oorzaak toch wijzigt en dit extra kosten met zich meebrengt voor de gemeente, dan zal exploitant een deze extra kosten vergoeden.

3. De exploitant zorgt zelf voor de aanleg van de benodigde voorzieningen binnen het exploitatiegebied ter ontsluiting van het exploitatiegebied op de omliggende omgeving. De eisen van de gemeente ter zake de

ontsluiting zijn neergelegd in het in artikel 8 van deze overeenkomst genoemde programma van eisen, welke als bijlage 6 gevoegd is bij deze overeenkomst.

4. De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan komen reeds direct voor rekening van exploitant, daar exploitant zelf het bestemmingsplan opstelt c.q. opdracht verstrekt tot het op laten opstellen en dit plan tijdig aanlevert aan de gemeente. Gemeente heeft een regie- en beoordelingsrol ten aanzien van het opstellen van het bestemmingsplan. De ambtelijke uren voor haar regie- en beoordelingsrol zijn meegenomen in het geraamde bedrag genoemd in het tweede lid van dit artikel. Indien op enig moment alsnog kosten voor rekening van de gemeente komen, dan zal de exploitant deze alsnog aan gemeente voldoen.
5. Voor wat betreft de kosten van alle - voor het opstellen van het bestemmingsplan benodigde - (randvoorwaardelijke) onderzoeken is er van uitgegaan dat deze tijdig en volledig worden aangeleverd door de exploitant aan de gemeente en dat daarmee de aan deze onderzoeken verbonden kosten reeds rechtstreeks door exploitant gedragen worden. De gemeente beoordeelt de aangeleverde gegevens, welke ambtelijke uren voor haar beoordelingsrol zijn meegenomen in het bedrag genoemd in het tweede lid van dit artikel. Indien op enig moment alsnog kosten voor rekening van de gemeente komen, dan zal de exploitant deze alsnog aan gemeente voldoen.
6. Kosten van eventuele ambtelijke uren voor de afhandeling van bezwaren en beroepen zijn uitdrukkelijk niet meegenomen in het in het tweede lid genoemde bedrag. Deze kosten c.q. taken behoren toe aan de gemeente. Alle andere kosten (gevolg- en verdragingschade, kosten van juridische bijstand en/of welke kosten of schaden onder welke benaming ook) als gevolg van eventuele (juridische) procedures betreffende de bestemmingsplanwijziging en/of een latere vergunningaanvraag zijn voor rekening en risico van exploitant.
7. Het in het tweede lid bedoelde bedrag voor de kosten van het ambtelijk apparaat is exclusief verschuldigde leges op basis van de vigerende legesverordening, waaronder leges voor het verlenen van de omgevingsvergunning.

#### **Artikel 5: Bijdrage bovenwijkse voorzieningen**

1. Naast de in artikel 4 bepaalde bedragen dient de exploitant op basis van de gemeentelijke 'handleiding Kostenverhaal' tevens een bijdrage te voldoen van € 300.550,- (zegge: driehonderdduizend vijfhonderdvijftig euro) als bijdrage in de gemeentelijke kosten voor de aanleg van bovenwijkse voorzieningen, welke voorzieningen buiten het exploitatiegebied gelegen zijn, maar waarvan het bouwplan (mede-)profiteert.
2. De in het eerste lid genoemde bijdrage zal worden gestort in de bestemmingsreserve ..... c.q. de bestemmingsreserve ....., ofwel indien deze bestemmingsreserves anders worden genoemd of op enig moment ophouden te bestaan, de dan meest vergelijkbare bestemmingsreserves, welke reserves voorzien in de uiteindelijke bekostiging van deze voorzieningen.
3. Het in het eerste lid genoemde bedrag is opgebouwd op basis van de bruto vloeroppervlak van de bouwwerken.
4. Over het in lid één genoemde bedrag vindt geen verrekening, afrekening of nacalculatie plaats.

#### **Artikel 6: Betaling**

1. Het (in artikel 4) genoemde bedrag aan plankosten wordt als volgt voldaan:  
50% direct na totstandkoming overeenkomst  
25% direct na vaststelling bestemmingsplan  
25% direct na onherroepelijk worden bestemmingsplan  
Het in (artikel 5) genoemde bedrag als bijdrage bovenwijkse voorzieningen is verschuldigd en zal in het geheel worden voldaan op het moment dat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden. Uiterlijk bij vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad van Woerden zal exploitant een onvoorwaardelijke bankgarantie aan gemeente overleggen ter hoogte van ditzelfde bedrag.
2. Indien tussen het aangaan van deze overeenkomst en het moment van onherroepelijk worden van het bestemmingsplan het bouwinitiatief van exploitant om enige reden in het geheel geen doorgang vindt of kan vinden, dan is exploitant conform ook hetgeen bepaald is in de eerder gesloten intentieovereenkomst de plankosten (100%) verschuldigd. Indien aantoonbaar bepaalde activiteiten door het ambtelijke apparaat niet of niet geheel zijn verricht, dan zal naar redelijkheid verrekening plaatsvinden van de plankosten. Bedoeling van partijen is dat de plankosten van gemeente daarbij te allen tijde gedekt zijn.
3. Ter betaling van de genoemde bijdragen stuurt de gemeente aan exploitant facturen, welke de exploitant zal voldoen op de op de factuur vermelde wijze.
4. Voor het moment van totstandkoming van deze overeenkomst door exploitant reeds betaalde bedragen (op basis van de intentieovereenkomst) worden op de eerste factu(u)r(en) m.b.t. de plankosten verrekend - voor zover deze betrekking hebben op kosten met betrekking tot het bouwplan binnen het exploitatiegebied als bedoeld in deze overeenkomst.
5. Voor de leges als bedoeld in artikel 4 lid 7 geldt dat de betaling geschiedt conform de vigerende legesverordening in de gemeente Woerden.
6. In geval van gehele of gedeeltelijke te late betaling is exploitant tot aan het tijdstip van daadwerkelijke betaling, naast de verschuldigde bijdrage, een boeterente verschuldigd ter hoogte van de wettelijke rente voor handelstransacties ex artikel 6:119a Burgerlijk Wetboek. De rente is terstond opeisbaar.

### **Artikel 7: Planschade**

1. Aanvragen om vergoeding van planschade die voortvloeien uit het bouwplan van de exploitant neemt het college van burgemeester en wethouders van de gemeente in behandeling conform de vigerende gemeentelijke procedureregeling planschadevergoeding: "Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade gemeente Woerden 2008" (raadpleegbaar via de gemeentelijke website [www.woerden.nl](http://www.woerden.nl))
2. De exploitant zal in de gelegenheid worden gesteld om haar visie over de aanvraag om vergoeding van planschade bij de hiertoe door de gemeente ingeschakelde adviseur kenbaar te maken en vervolgens in de gelegenheid te worden gesteld te reageren op het conceptadvies van de adviseur.
3. Het college van burgemeester en wethouders van gemeente besluit uiteindelijk over de aanvraag tot vergoeden van planschade met inachtneming van het daartoe opgestelde eindadvies van de adviseur en de visie van de exploitant. De exploitant zal, indien het college een vergoeding van planschade heeft vastgesteld en uitgekeerd, het alsdan uitgekeerde bedrag aan het college vergoeden.
4. Als degene die een aanvraag om vergoeding van planschade heeft ingediend het oordeel van de rechter vraagt, dan is dat oordeel, wanneer het onherroepelijk is geworden voor partijen bindend.
5. Het staat de exploitant vrij om met degene die een aanvraag om vergoeding van planschade heeft ingediend te onderhandelen over een te treffen minnelijke regeling, welke regeling alsdan door het college van burgemeester en wethouders van gemeente dient te worden goedgekeurd. Komen partijen tot overeenstemming dan betaalt de exploitant het overeengekomen bedrag rechtstreeks aan de verzoeker.

### **Artikel 8: Bouwrijp maken en aansluiting op de openbare omgeving**

1. Exploitant zal het exploitatiegebied aansluiten op de omliggende openbare ruimte en de openbare (nuts)voorzieningen met inachtneming van het "Programma van Eisen Openbare Ruimte" met bijbehorende tekening zoals opgesteld door de gemeente Woerden, welk document als bijlage 6 aan deze overeenkomst is gehecht.
2. Exploitant zal het exploitatiegebied bouwrijp maken met inachtneming van het "Programma van Eisen Openbare Ruimte" met bijbehorende tekening zoals opgesteld door de gemeente Woerden, welk document als bijlage 6 aan deze overeenkomst is gehecht.
3. Voorafgaande aan de uitvoering van de werkzaamheden als bedoeld in het eerste en tweede lid van dit artikel zal exploitant de bestekken ter goedkeuring aanbieden aan de gemeente ter toetsing aan het in voorgaande leden bedoelde programma van eisen. De werkzaamheden vinden plaats onder directie van exploitant. De gemeente wordt in staat gesteld voldoende toezicht te houden. Exploitant draagt zelf zorg voor verkrijging van de voor de werkzaamheden benodigde vergunningen.
4. De verplichtingen als bedoeld in dit artikel alsmede dit beding moeten bij elke vervreemding van het registergoed gemeente ..... sectie ... nummer ..... of een gedeelte daarvan, alsmede bij elke toekenning van een zakelijk genotsrecht daarop of op een gedeelte daarvan, aan de opvolgende eigena(a)r(en) en/of zakelijk gerechtigde(n) worden opgelegd en worden bedongen ten behoeve van de gemeente, tenzij de bedoelde bepalingen inmiddels zijn uitgewerkt; bij niet-, niet tijdige of niet behoorlijke nakoming van deze bepalingen verbeurt de nalatige partij die, na door de gemeente behoorlijk in gebreke te zijn gesteld, langer dan gedurende de in de ingebrekestelling aan te geven termijn in gebreke blijft in de nakoming van deze bepalingen, ten behoeve van de gemeente voor iedere overtreding een boete van € 500,- (zegge: vijfhonderd euro) per dag dat de niet-nakoming voortduurt, of een eenmalige boete van € 25.000,- (zegge: vijf en twintig duizend euro) indien er naar het oordeel van de gemeente sprake is van een niet te herstellen en aan de nalatige toe te rekenen niet-nakoming, een en ander onverminderd het recht van de gemeente om in geval van herstelbare niet-nakoming alsnog nakoming te vorderen. De boete is dadelijk opeisbaar, indien en zodra een door de gemeente in de ingebrekestelling vermelde termijn is verstreken zonder dat de nalatige partij alsnog aan zijn desbetreffende verplichting(en) zal hebben voldaan.

### **Artikel 9: Openbaarheid overeenkomst**

1. De exploitant erkent dat de gemeente als publiekrechtelijk orgaan de wetgeving dient na te leven, waaronder de Wet openbaarheid van bestuur. De gemeente is jegens de exploitant danwel andere partijen die een belang bij deze overeenkomst hebben in dit kader niet tot enig schadevergoeding -hoe ook genaamd- gehouden vanwege haar handelen op grond van deze of andere wetgeving.
2. De exploitant is zich ervan bewust dat de gemeente op grond van artikel 6.24 lid 3 Wro moet publiceren dat deze overeenkomst is gesloten. Deze publicatie zal bestaan uit onder meer een zakelijke omschrijving omvattende de vermelding van de kadastrale percelen waar de overeenkomst betrekking op heeft, het exploitatiegebied, vermelding van de datum van de overeenkomst en de naam (namen) van de wederpartij van de gemeente.

### **Artikel 10: Toepasselijkheid bepalingen intentieovereenkomst**

De bepalingen van de tussen partijen eerder gesloten intentieovereenkomst zijn van overeenkomstige toepassing, in welk verband deze bepalingen hier als herhaald en ingelast dienen te worden beschouwd, een en ander tenzij in deze exploitatieovereenkomst uitdrukkelijk anders is bepaald.

### **Artikel 11: Wijzigingen**

Wijzigingen van deze overeenkomst, de bijlage(n) daaronder mede begrepen, dienen schriftelijk tussen partijen te worden overeengekomen en behoeven schriftelijk goedkeuring.

### **Artikel 12: Geschillenregeling**

Alle geschillen, die naar aanleiding van deze exploitatieovereenkomst mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die, welke slechts door een der partijen als zodanig worden beschouwd, zullen worden voorgelegd aan de Rechtbank te Utrecht.

### **Artikel 13: Overdracht contractpositie**

1. De exploitant is niet gerechtigd om zijn rechten en plichten, voortvloeiend uit deze overeenkomst, aan derden in welke vorm dan ook over te dragen, tenzij hij hiervoor voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente heeft ontvangen. De gemeente zal niet op onredelijke gronden haar goedkeuring onthouden aan een verzoek tot een dergelijke overdracht. De gemeente is bevoegd om – ingeval zij bereid is deze toestemming te verlenen – daaraan redelijke voorwaarden te verbinden, die zij nodig acht voor de juiste nakoming van de verplichtingen als neergelegd in deze overeenkomst.
2. Indien de exploitant in strijd handelt met het hiervoor in het eerste lid bepaalde, en zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente rechten en/of verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst vervreemdt of overdraagt, verbeurt de exploitant aan de gemeente een zonder rechterlijke tussenkomst of ingebrekestelling direct opeisbare boete ter hoogte van tweemaal de totale bijdragen als genoemd in artikel 4 en 5 (cumulatief); zulks onverminderd het recht van de gemeente om nakoming dan wel schadevergoeding te vorderen.

### **Artikel 14: Onvoorziene omstandigheden**

1. Indien de omstandigheden waaronder deze overeenkomst is gesloten onvoorzien zodanig extreme wijzigingen ondergaan, dat overeenkomstig de bedoelingen van artikel 6:258 BW van partijen of van een der partijen in redelijkheid niet meer gevergd kan worden dat deze de overeenkomst ongewijzigd geheel of gedeeltelijk nakomt of deze de overeenkomst niet meer kan nakomen, heeft de meest gerede partij het recht om van de andere partij te verlangen dat tussen partijen een ontbindingsovereenkomst wordt gesloten.
2. Onder ontbindingsovereenkomst -als bedoeld in het vorige lid- wordt verstaan: een overeenkomst waarin wordt bepaald of en zo ja op welke wijze deze exploitatieovereenkomst tussen partijen kan worden voortgezet. Indien de overeenkomst niet kan worden voortgezet bepaalt de ontbindingsovereenkomst op welke wijze de financiële afwikkeling tussen partijen en hoe de concrete realisering van het bouwplan eventueel verder zal dienen te geschieden.
3. Indien partijen niet tot overeenstemming komen, heeft de meest gerede partij het recht een beroep te doen op de geschillenregeling overeenkomstig het bepaalde in artikel 12.
4. Onder onvoorziene omstandigheden in de zin van dit artikel wordt mede verstaan:
  - de onmogelijkheid om de ter zake van de uitvoering van wezenlijke delen van het project benodigde vergunningen van hogere overheden te verkrijgen;
  - het wegvallen van eventuele voor de haalbaarheid van het bouwplan noodzakelijke subsidies van overheidswege.

### **Artikel 15: Ontbindende voorwaarden**

1. Deze overeenkomst wordt gesloten onder de navolgende ontbindende voorwaarden:
  - dat de bestemmingsplanprocedure voor het bouwplan als bedoeld in deze exploitatieovereenkomst op onoverkomelijke bezwaren stuit, en/of;
  - wanneer zich de situatie voordoet dat de in deze overeenkomst opgenomen bepalingen strijdig zijn met de latere besluitvorming/uitkomst ten aanzien van toekomstige publiekrechtelijke handelingen, andere publiekrechtelijke besluiten en uitspraken van de bestuursrechter over ruimtelijke maatregelen.
2. Indien één van de in het eerste lid genoemde situaties zich voordoet, dan heeft de meest gerede partij het recht om van de andere partij te verlangen dat tussen partijen een ontbindingsovereenkomst wordt gesloten als bedoeld in artikel 14 lid 2.
3. In het sluiten van een dergelijke ontbindingsovereenkomst trachten partijen tot een minnelijke oplossing te komen en tot een reële kostenverdeling.

### **Artikel 16: Borgstelling (bankgarantie)**

1. Tot zekerheid en ter nakoming van alle in deze overeenkomst genoemde (financiële) verplichtingen van exploitant jegens de gemeente staat borg ..... voor al hetgeen de Gemeente te vorderen heeft of zal hebben van exploitant op basis van deze overeenkomst.
2. De in het vorige lid genoemde borgstelling blijkt uit een door exploitant aan gemeente overlegde schriftelijke verklaring afgegeven door de borgstellende rechtspersoon.

3. Het planschaderisico als gevolg van de bestemmingsplanwijziging is door exploitant voorzien op € 60.000,- Ter aanvullende zekerheid staat de in het eerste lid genoemde rechtspersoon tevens borg en garant voor alle eventuele planschadeclaims, conform hetgeen verder in dit artikel is bepaald.
4. De borgstelling kan komen te vervallen als het bouwplan is opgeleverd en tevens alle werken definitief conform de gemaakte afspraken zijn opgeleverd en de betreffende exploitatiebijdragen geheel zijn voldaan. Voor wat betreft de borgstelling betreffende het planschaderisico geldt dat deze pas vervalt na verloop van de wettelijke termijn waarbinnen planschadeclaims zouden kunnen worden ingediend en als zodanig ontvankelijk zijn en er geen planschadeclaims meer in behandeling zijn conform hetgeen bepaald in artikel 7.

**Artikel 17: Exploitant staat garant**

Deze overeenkomst is een overeenkomst van grondexploitatie als bedoeld in artikel 6:24 Wet ruimtelijke ordening. Exploitant staat in jegens gemeente voor de verplichtingen voortvloeiende uit deze overeenkomst voor zowel de percelen waarvan hij eigenaar is als voor eventueel nog te verwerven percelen.

**Artikel 18: Slotbepalingen**

1. Waar in deze overeenkomst enige beslissing of handeling van de gemeente wordt verlangd, is het daartoe aangewezen orgaan het college van burgemeester en wethouders, tenzij in deze overeenkomst of bij of krachtens wettelijk voorschrift uitdrukkelijk anders is bepaald.
2. Nietigheid van enige bepaling van deze overeenkomst tast de rechtsgeldigheid van de overige bepalingen niet aan. In het geval een van de bepalingen van deze overeenkomst nietig blijkt te zijn, zullen partijen in redelijk overleg een vervangende bepaling overeenkomen, die zoveel als mogelijk aansluit bij de bedoeling, aard en strekking van deze overeenkomst.
3. De bij deze overeenkomst gevoegde, en door beide partijen geparafeerde, bijlagen maken onlosmakelijk deel uit van de deze overeenkomst:
  - Bijlage 1:.....
  - Bijlage 2:.....
  - Bijlage 3: tekening exploitatiegebied, kenmerk ..... d.d.....
  - Bijlage 4: (ontwerp)bestemmingsplan “.....” d.d. ...., opgesteld door ..... te .....
  - Bijlage 5: inrichtingstekening “.....” d.d. .... (kenmerk.....) opgesteld door ..... te .....
  - Bijlage 6: Programma van eisen openbare ruimte van d.d..... (met bijbehorende tekening)

Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud,

de heer mr. H.W. Schmidt  
burgemeester

naam exploitant

handtekening:

handtekening:

.....

.....

datum:

datum:

.....

.....

plaats:

plaats:

.....

.....

## Bijlage 4

### verplichting om alle gemeentelijke kosten te verhalen:

#### Artikel 6.12 Wro

1. De gemeenteraad stelt een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen.
2. In afwijking van het eerste lid kan de gemeenteraad bij een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan, een wijziging als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, of naar aanleiding van een omgevingsvergunning waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van het bestemmingsplan of de beheersverordening wordt afgeweken besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, in bij algemene maatregel van bestuur aangegeven gevallen of indien:
  - a. het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of de vergunning begrepen gronden anderszins verzekerd is;
  - b. het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is, en
  - c. het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.
3. Met betrekking tot een omgevingsvergunning als bedoeld in het tweede lid alsmede bij een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder a, kan de gemeenteraad de bevoegdheden, bedoeld in het eerste en tweede lid, delegeren aan burgemeester en wethouders.
4. Een exploitatieplan wordt gelijktijdig bekendgemaakt met het bestemmingsplan of de wijziging, bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, waarop het exploitatieplan betrekking heeft. Een beslissing omtrent een exploitatieplan die betrekking heeft op een omgevingsvergunning wordt tegelijk met die vergunning bekendgemaakt.
5. De gemeenteraad kan in samenwerking met de raden van aangrenzende gemeenten een intergemeentelijk exploitatieplan vaststellen. Burgemeester en wethouders van deze gemeenten leggen het vastgestelde plan gelijktijdig ter inzage. In afwijking van artikel 3.8, derde lid, vangt de in dat lid genoemde termijn aan na vaststelling van het exploitatieplan door alle betrokken gemeenteraden.

## Bijlage 5

### aangewezen bouwplan:

#### Artikel 6.2.1

Als bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, van de wet, wordt aangewezen een bouwplan voor:

- 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 m<sup>2</sup> 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 1000 m<sup>2</sup> bedraagt;
- f. de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1000 m<sup>2</sup>.

## Bijlage 6

### de kostensoortenlijst:

#### 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.

#### Artikel 6.2.6

Met betrekking tot de kostensoorten, bedoeld in artikel 6.2.4, onder a en g tot en met j, kunnen bij ministeriële regeling regels worden gesteld met betrekking tot de hoogte en de begrenzing van de via het exploitatieplan verhaalbare kosten. Bij deze regels kan een onderscheid worden gemaakt naar type locatie en de aard en omvang van een project.

## Bijlage 7

### bestaande/oude bovenwijkse beleid:

(d.w.z. de bestendige uitvoeringspraktijk op basis van de nota Grondbeleid 2006, welke praktijk is vastgelegd in een ambtelijke notitie d.d. 1 januari 2007)

“Het kostenverhaal dient te geschieden op basis van een door de gemeente opgestelde raming van kosten die in een exploitatieovereenkomst of exploitatieplan worden vastgelegd.

Dergelijke kosten kunnen o.a. bestaan uit:

- a. door ambtenaren gewerkte uren (anders dan die reeds worden gedeclareerd d.m.v. de leges)
- b. kosten aanleg van openbare voorzieningen binnen exploitatiegebied, zoals riolering, wegen, openbaar groen
- c. planschadekosten (vergoeding, doorgaans aan omwonenden, vanwege bestemmingswijziging)
- d. kosten als gevolg van voorzieningen gelegen buiten het exploitatiegebied

### Uitvoeringspraktijk

In de Woerdense uitvoeringspraktijk worden t.a.v. laatstgenoemde kosten (sub d.) drie soorten onderscheiden:

\* kosten m.b.t. de (Bravo-)randwegen: 31 euro / m2 uitgeefbare grond

\*\* kosten m.b.t. wijkoverstijgende groenvoorzieningen: 7 euro / m2 uitgeefbare grond

\*\*\* kosten ten behoeve van overige bovenwijkse voorzieningen

Het onder \* genoemde bedrag wordt door de vergunningaanvrager aan de gemeente overgemaakt en aldaar gereserveerd in een apart potje (het “fonds infrastructurele werken”).

Het onder \*\* genoemde bedrag wordt door de vergunningaanvrager aan de gemeente overgemaakt en aldaar gereserveerd in een apart potje (het “groenfonds”).

De ontvangen vergoeding op basis van onder \*\*\* genoemde kosten komt doorgaans ten goede van de Algemene Dienst.

### Berekening oppervlakte (grondslag)

Het aantal uitgeefbare m2 wordt bepaald aan de hand van de zogeheten *footprint* van het uitgeefbare gebied d.w.z. een weergave van de contouren van het uitgeefbare gebied op een situatietekening/bovenaanzicht. NB: een tuin die als semi-openbaar kan worden gekwalificeerd (d.w.z. ten minste overdag toegankelijk voor alle publiek), wordt door de gemeente niet beschouwd als onderdeel van de *footprint*. Een ondergrondse opstelplaats/parkeergarage voor auto's met daarboven openbaar gebied, wordt eveneens niet beschouwd als uitgeefbaar gebied.

### Groter oppervlak of bestemmingswijziging

De bijdrage voor de fondsen (RIW resp. Groenfonds) wordt uitsluitend geheven indien het aantal uitgeefbare m2 als gevolg van het uit te voeren bouwplan toeneemt ten opzichte van de bestaande situatie. De bijdrage wordt ook geheven indien sprake is van een bestemmingswijziging en de nieuwe bestemming een winstgevender exploitatie mogelijk maakt. Bijvoorbeeld:

Agrarisch → Woningbouw (vgl. ruimte voor ruimte)

Bedrijf → Detailhandel (vgl. Aldi)

Openbaar gebied → Woningbouw

Agrarisch → Maatschappelijk

Bedrijf → Woningbouw

Maatschappelijk → Woningbouw

De fondsbijdrage wordt geheven over uitsluitend de *footprint* van uitgeefbaar (=commercieel te exploiteren) gebied op maaiveldniveau, dus ongeacht de hoogte of het aantal verdiepingen van de bebouwing”

## Bijlage 8

Totaal te verhalen bovenwijkse kosten (per project)

WONEN	aantal m2 bvo	€ per m2 bvo
1 Afronding Waterrijk (Eiland 4 (Drijvend wonen)	8.850	€ 29,01
2 Snellerpoort Oost	90.506	€ 29,01
3 Defensie Eiland	28.556	€ 29,01
4 Campinaterrein tweede fase (Pels)	29.500	€ 29,01
5 Transformatie Breeveld tot wonen (grond gemeente)	11.328	€ 29,01
6 Transformatie Breeveld tot wonen (grond particulier)	14.115	€ 29,01
7 Haanwijk eerste fase	32.450	€ 29,01
8 Hof van Harmelen (zuid)	13.275	€ 29,01
9 Uitbreiding Zegveld Zuidwest	8.732	€ 29,01
10 Uitbreiding Zegveld Noordoost	7.080	€ 29,01
11 Uitbreiding Kamerik Noordoost II	8.024	€ 29,01
12 Uitbreiding Kamerik Noordoost III	10.148	€ 29,01
13 Landschapsbouw op oeverwal	35.400	€ 29,01
14 Kleine particuliere projecten (andere gebieden)	5.900	€ 29,01

NIET WONEN	aantal m2 bvo	€ per m2 bvo
15 Uitbreiding Barwoutswaarder	1.730	€ 6,49
16 Transformatie Middelland Noord (heruitgifte kavels)	10.000	€ 15,63
17 Uitbreiding Putkop Zuidoost	3.000	€ 6,49
18 Uitbreiding Nijverheidsbuurt Zegveld	6.667	€ 6,49
19 Kleine particuliere projecten (andere gebieden)	5.000	€ 6,49
20 Ontwikkeling hotel aan A12	7.500	€ 11,40
21 Golfbaan	1.000	€ 11,40
22 Jachthaven	1.000	€ 11,40
23 Leisure bij recreatieplas	3.500	€ 11,40
24 Kleine particuliere projecten (andere gebieden)	2.000	€ 11,40

afdracht per m2 bvo	
woningen	€ 29,01
bedrijven	€ 6,49
kantoren	€ 15,63
overig	€ 11,40

## Bijlage 9

Totale bovenwijkse kosten en dekkingstekort\*

<b>Totale bovenwijkse kosten (Netto Contante Waarde 1-1-2010)</b>		€	<b>95.448.000</b>
Niet te verhalen bovenwijkse kosten (→ voor rekening van bestaande stad)		€	86.198.739 90%
Wel te verhalen bovenwijkse kosten		€	9.249.000 10%
- te verhalen op particuliere projecten **	€ 4.663.000 5%		
- te verhalen op gemeentelijke projecten	€ 4.586.000 5%		
extra afdracht aan Reserve Bovenwijkse Voorzieningen uit gemeentelijke grondexploitaties ***		€	2.486.000
eerdere afdrachten (oude fonds Reserve Infrastructurele Werken per 31-12-2009)		€	21.026.071
<b>Totale dekking uit Reserve Bovenwijkse Voorzieningen</b>		€	<b>32.761.071</b>
<b>Benodigde dekking uit Algemene Middelen</b>		€	<b>62.686.929</b>

<b>Totaal bijdragen ruimtelijke ontwikkeling (Netto Contante Waarde 1-1-2010)</b>		€	<b>32.050.000</b>
- te verhalen op particuliere projecten ****			-
- te verhalen op gemeentelijke projecten / afdracht uit grondexploitaties *****		€	814.658
<b>Benodigde dekking vanuit Algemene Middelen</b>		€	<b>31.235.342</b>

\* Alle bedragen: netto contante waarde (per 1 januari 2010)

\*\* Het effect van 'macro-aftopping' kan leiden tot het niet of onvolledig verhalen van kosten.

\*\*\* In de gemeentelijke grondexploitaties is rekening gehouden met een afdracht aan de Reserve Bovenwijkse Voorzieningen (oude Fonds RIW) ter hoogte van € 31 'per m2 uitgeefbaar oppervlak op maaiveld'. In de nieuwe gemeentelijke systematiek wordt de afdracht niet meer bepaald op basis van uitgeefbaar oppervlak (in m2) op maaiveld, maar op basis van 'te realiseren m2 bruto vloeroppervlak (bvo)'. Als vervolgens het totaal te realiseren oppervlak (in m2 bvo) wordt vergeleken met het totaal oppervlak op maaiveld (in m2), blijkt dat in de nieuwe systematiek het tarief per m2 uitgeefbaar maaiveld-oppervlak slechts € 8,79 zou bedragen. Het verschil met de oude systematiek bedraagt daarmee (31,00 - 8,79 =) € 22,21 per m2 uitgeefbaar gebied. Om dit verschil te compenseren, zal de komende tijd separaat nog een extra afdracht vanuit de gemeentelijke grondexploitaties plaatsvinden van € 22,21 per m2 uitgeefbaar gebied. Hiertoe moet per bouwplan dus niet alleen *het aantal m2 bvo* worden becijferd, maar daarnaast *ook het aantal m2 uitgeefbaar gebied* op maaiveldniveau. Binnen het plan worden zodoende de twee verschillende grondslagen gehanteerd om het gat met eerdere dekkingsplannen te dichten.

\*\*\*\* Bijdragen Ruimtelijke Ontwikkeling zijn bij particuliere projecten niet afdwingbaar. Daarom is er in bovenstaand saldo geen rekening gehouden met deze bijdragen uit particulier projecten. Als er toch inkomsten uit die bijdragen worden gerealiseerd, is dat een meevaller.

\*\*\*\*\* Voor de vulling van de Reserve Bijdragen Ruimtelijke Ontwikkeling wordt een afdracht vanuit de gemeentelijke grondexploitaties gedaan ter hoogte van € 7,-. Dit bedrag werd ook in het oude beleid afgedragen (namelijk als 'bijdrage Groenfonds'). In deze bedragen is tevens rekening gehouden met een extra afdracht vanuit de toekomstige grondexploitaties Honthorst en Middelland, onder voorbehoud van een voldoende positief resultaat. Vergelijk programmabegroting 2010 Woerden blz. 103, die over de jaren 2009 t/m 2014 uitgaat van een afdracht uit de gemeentelijke grondexploitaties aan de RIW en het Groenfonds van in totaal circa € 6,4 miljoen.