



Nota bovenwijkse voorzieningen Gemeente Gooise Meren

Stappenberekening bovenwijkse voorzieningen

Stap 1

Bepalen netto investeringsopgave in bovenwijkse (netwerk)voorzieningen.

Bovenwijkse voorzieningen

Bussum	17,1 mln	39,3 mln	52,4 mln
Muiden	2,7 mln		
Muiderberg	11,4 mln		
Naarden	8,0 mln		
Gehele gemeente	39,3 mln		

Stap 2

Toerekenen investeringen aan bestaande en nieuwe stad op investeringsniveau op basis van vastgoedwaarde / profijt

(Profijt wordt bepaald op basis van het programma ruimtelijke ontwikkelingen en de vastgoedwaarde per m²)

Bovenwijkse voorzieningen

		bestaande stad		nieuwe stad	
Bussum	16,0 mln	94%	1,1 mln	6%	
Muiden	2,6 mln	98%	0,1 mln	2%	
Muiderberg	11,4 mln	100%	0,0 mln	0%	
Naarden	7,3 mln	91%	0,7 mln	9%	
Gehele gemeente	37,4 mln	95%	1,9 mln	5%	
Kernoverstijgende bovenwijkse voorzieningen	12,2 mln	93%	0,9 mln	7%	

Stap 3

Bepalen wegingsfactor op basis van WOZ-vastgoedwaarde per m² bvo.

(De WOZ-waarde van een m² wonen wordt gespiegeld aan de WOZ-waarde van een m² niet - wonen.)

Functie

Wegingsfactor

Wonen	1,00
Kantoren	0,25
Bedrijventerrein	0,25
Detailhandel	0,25
Horeca	0,25
Maatschappelijk	0,25
Recreatie	0,25

Stap 4

Bepalen gewogen programma van de nieuwe stad

Gewogen programma

Bussum	140.000	m² bvo
Muiden	17.000	m² bvo
Muiderberg	0	m² bvo
Naarden	109.000	m² bvo
Gehele gemeente	266.000	m² bvo

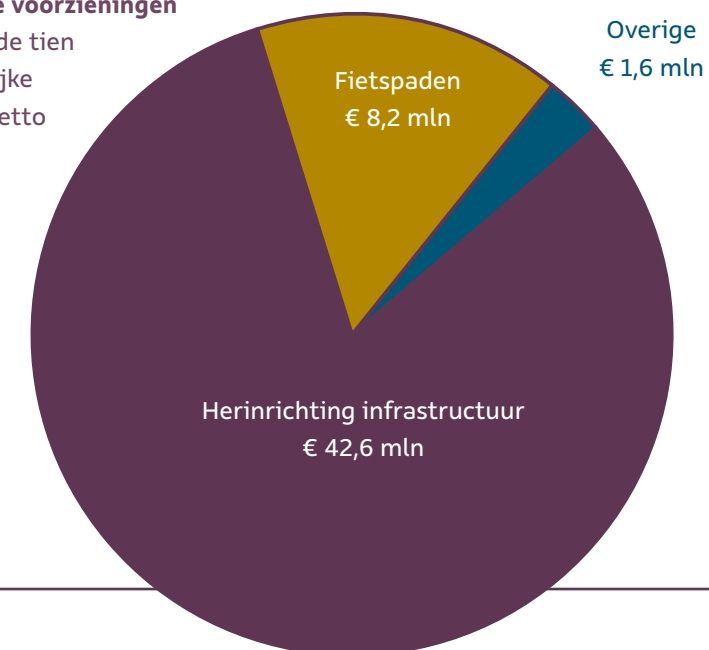
Stap 5

Berekenen bijdrage bovenwijkse voorzieningen:
Aandeel nieuwe stad investeringen/ totaal gewogen programma nieuwe stad

Bovenwijkse voorzieningen	aandeel nieuwe stad	gewogen programma	bijdrage per gewogen eenheid
Bussum	1,1 mln/	140.000=	7,63
Muiden	0,1 mln/	17.000=	3,35
Muiderberg	0,0 mln	0	-
Naarden	0,7 mln/	109.000=	6,80
Gehele gemeente	1,9 mln/	266.000=	7,02
Kernoverstijgende bovenwijkse voorzieningen	0,9 mln/	266.000=	3,43

Investeringsopgave in bovenwijkse voorzieningen

Gooise Meren investeert de komende tien jaar € 52,4 mln. om een aantrekkelijke woon- en werkstad te blijven. De netto investeringsopgave kent verschillende stadia, namelijk hard (€ 51,9 mln.) en zacht (€ 1 mln. x 50% = € 0,5 mln.). Van de € 52,4 mln. geïnvesteerd Gooise meren 42,6 mln. in de herstructurering van de infrastructuur. Daarnaast geïnvesteerd Gooise Meren voor 8,2 mln. in fietspaden. De overige 1,6 mln. wordt geïnvesteerd in natuur en doorstroming van het verkeer.



Hoe worden de investeringen in bovenwijkse voorzieningen gefinancierd?

Naast de bestaande stad heeft ook de nieuwe stad profijt van of een functionele samenhang met de bovenwijkse investeringen

Overige financiering

Nieuwe stad € 2,3 mln

Ontwikkelande partijen en gemeentelijke grondexploitaties

Bestaande stad € 40,9 mln

algemene dienst gemeente

Onderhoudsvoorzieningen, subsidies, bijdrage derden

Bovenwijkse bijdrage per kern
+
kernoverstijgende bijdrage
=
Totale bijdrage
Zie voorbeeld bijlage VII

**Netto investering
€ 52,4 miljoen**







Inhoudsopgave

1	Inleiding	7
2.	Wettelijk kader	11
3.	Investeringsopgave	15
4.	Financiering	17
5.	Berekening bijdrage	19
6.	Uitvoering	23
	Bijlage I: Begrippen	25
	Bijlage II: Nadere uitleg verhaalbare kosten	27
	Bijlage III: Kostensoortenlijst artikel 6.2.3 t/m 6.2.5	29
	Bijlage IV: Verandering in Omgevingswet	31
	Bijlage V: Specificatie ontwikkelopgave	33
	Bijlage VI: Voorbeeld berekeningen	37
	Bijlage VII: Voorbeeld berekeningen	39

Colofon



In samenwerking met



Niets uit deze publicatie mag worden gereproduceerd, verspreid of overgedragen in welke vorm of op welke manier dan ook, met inbegrip van fotokopiëren, opnemen, of andere elektronische of mechanische wijze, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Gemeente Gooise Meren en GrondGidsen.



1

1. Inleiding

Groeiopgave

Gooise Meren is een aantrekkelijk gemeente met een hoge leefkwaliteit. De gemeente is centraal gelegen en goed bereikbaar. De druk op de woningmarkt is hoog. Dat zal de komende jaren niet afnemen. Daarom wil de gemeente tot 2025 ongeveer 2.800 woningen toevoegen aan de woningvoorraad¹. Hiervan moeten er ongeveer 350 sociale woningen zijn. Dit om het percentage sociale woningen op peil te houden. De gemeente verwacht dat Gooise Meren in 2040 ongeveer 59.000 inwoners telt. Een groei van 2.000 inwoners ten opzichte van het inwoneraantal van ongeveer 57.000 in 2020. De groeiopgave voor woningbouw na 2025 zal daarom blijven bestaan².

Investeren voor een leefbare en gezonde leefomgeving

De groei van Gooise Meren zorgt voor een druk op de voorzieningen. Gooise Meren wil goed bereikbaar blijven en de leefomgeving nog mooier en gezonder maken. Daarom zijn investeringen in openbare infrastructuur en voorzieningen essentieel om dit leefklimaat te houden. De gemeente zet de komende jaren in op de klimaatadaptie en energietransitie. Daarnaast werkt de gemeente aan een gezonde leefomgeving waarbij de openbare ruimte uitnodigend wordt om te verblijven en te recreëren. De duurzame bereikbaarheid en doorstroming van het verkeer door het versterken en verbeteren van de verkeersinfrastructuur blijft voor Gooise Meren ook een belangrijk onderwerp voor de investeringsagenda.

Bovenwijkse voorzieningen op kernniveau en kern overstijgend

Deze investeringen betreffen zogenaamde 'bovenwijkse voorzieningen'. Dit betreffen bovenwijkse voorzieningen op kernniveau voor de verschillende kernen en kern overstijgende voorzieningen. De kern overstijgende voorzieningen zijn voorzieningen waar meerdere gebieden³ en kernen profijt van hebben.

Een aantrekkelijke leefomgeving heeft een positief effect op de waarde van vastgoed, bijvoorbeeld woningen en kantoren. Een woning in een wijk met goede voorzieningen (onderwijs, winkels, medische voorzieningen), en in een aantrekkelijke woonomgeving met veel groen, mogelijkheden om er plezierig te verblijven en een goede bereikbaarheid, is meer waard dan een woning waar de leefomgeving van een minder niveau is. Bij commercieel vastgoed geldt dit ook; een kantoor is meer waard als het bereikbaar is met openbaar vervoer, een snelle fiets- of autoverbinding heeft en omgeven is door aantrekkelijke horeca en veel groen. Het is gerechtvaardigd om alle partijen, die baat hebben bij de investeringen in bovenwijkse voorzieningen, een bijdrage hiervoor te laten betalen. Zowel de bestaande stad als de nieuwe vastgoedontwikkelingen, de nieuwe stad, dragen hierin bij. De bestaande stad draagt het grootste deel van deze investeringen. De bestaande stad betreft de bestaande woningen, maatschappelijke voorzieningen, commerciële voorzieningen en bedrijven. Daarnaast vraagt Gooise Meren aan nieuwe vastgoedontwikkelingen een bijdrage voor bovenwijkse voorzieningen⁴. En onder de nieuwe stad verstaan we de ontwikkeling van nieuwe woningen⁵, kantoren, bedrijven en commerciële voorzieningen.

Financiering

De investeringen in de beoogde bovenwijkse voorzieningen dekt de gemeente op verschillende manieren. De gemeente dekt het merendeel uit de algemene middelen. Voor een aantal voorzieningen kan de gemeente subsidies ontvangen.

Maar ook de nieuwe stad gaat een steentje bijdragen om de investeringen in bovenwijkse voorzieningen te kunnen realiseren. De nieuwe stad vergroot de druk op de bovenwijkse voorzieningen, waardoor eerder en meer investeringen nodig zijn dan wanneer de groei van de stad niet of minder snel verloopt. De nieuwe stad betaalt mee als ze profijt heeft. Zonder de investeringen in de bovenwijkse voorzieningen ontstaan er knelpunten met betrekking tot bereikbaarheid en een goede leefomgeving. De bestaande en nieuwe stad dragen samen bij aan de door de gemeente te realiseren bovenwijkse voorzieningen. De bijdrage aan investeringen in bovenwijkse voorzieningen van de nieuwe stad vindt zijn grondslag in het kostenverhaal.

Kostenverhaal

Overheden zijn wettelijk verplicht om bij het ruimtelijk mogelijk maken van een bouwplan de gemeentelijke kosten te verhalen. Ook de kosten voor investeringen in bovenwijkse voorzieningen kan een gemeente verhalen.

Waarvoor dient deze nota?

Deze beleidsnota geeft het kader voor het verhaal van de bovenwijkse voorzieningen. Zo is het voor initiatiefnemers van een bouwplan helder welke bovenwijkse kosten de gemeente aan hen gaat doorrekenen en hoe ze de hoogte van de bijdrage bepaalt.

Deze nota schetst de investeringsopgave, die nodig is voor de groeiopgave van Gooise Meren en voor het behoud van een kwalitatief hoogwaardige leefomgeving. Zowel kwalitatief (welke investeringen?) als kwantitatief (wat kost het?). Vervolgens geeft de nota een helder beleidskader voor de financiering van deze investeringen; Wie draagt bij en hoe hoog is de bijdrage?

Het vaststellen van een nota bovenwijkse voorzieningen is wettelijk niet verplicht. Maar deze nota is wel nodig als kader voor het kostenverhaal, omdat de gemeente kosten van de bovenwijkse voorzieningen doorberekent aan particuliere grondexploitanten. De nota geeft een duidelijk kader om de bijdrage te bepalen. Dit geeft ontwikkelende partijen vooraf duidelijkheid over de te betalen bijdrage voor de bovenwijkse voorzieningen. Het schrijft een uniforme werkwijze voor, die geldt voor ieder nieuw aangewezen bouwplan binnen de gemeente. Na het vaststellen van deze nota verhaalt de gemeente op ontwikkelende partijen een uniforme en transparante bijdrage aan bovenwijkse voorzieningen. De nota bovenwijkse voorzieningen vormt ook de basis voor een bijdrage vanuit de gemeentelijke grondexploitaties aan de investeringsopgave. Ook gemeentelijke grondexploitaties dragen namelijk bij aan de investeringsopgave van Gooise Meren.

De nota bovenwijkse voorzieningen wordt bij de invoering van de Omgevingswet een onderdeel van het programma kostenverhaal. De aanvulling van het programma Kostenverhaal komt vanuit de nota bovenwijkse voorzieningen, de gebiedseigen kosten en de financiële bijdrage verbetering kwaliteit fysieke leefomgeving⁶

1 Omgevingsvisie Gooise Meren Deel A (ontwerp versie maart 2022)

2 Omgevingsvisie Gooise Meren Deel A (ontwerp versie maart 2022)

3 exploitatiegebieden

4 bouwplannen waar de gemeente al een overeenkomst over kostenverhaal sloot, voordat deze nota werd vastgesteld, worden ook tot de bestaande stad gerekend

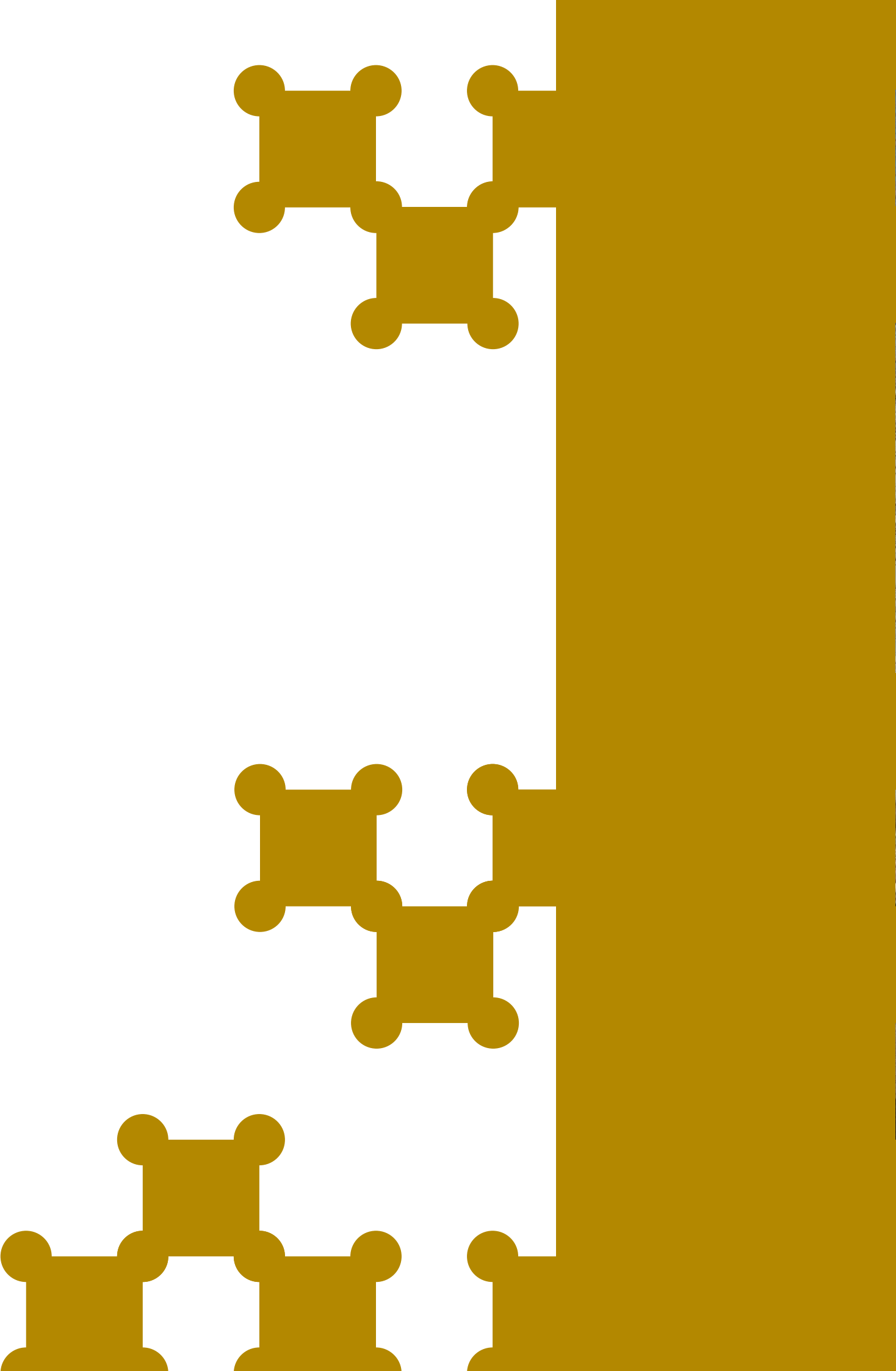
5 behalve sociale huurwoningen

6 Financiële bijdragen verbetering kwaliteit fysieke leefomgeving is geregeld in Artikel 13.22 t/m 13.24 Ow

Leeswijzer

Deze nota is compact en gaat in op hoe Gooise Meren haar bovenwijkse kosten verhaalt. De bijlagen gaan dieper in op de materie. Deze nota beschrijft het kostenverhaal op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Deze worden naar verwachting op 1 januari 2023 vervangen door de Omgevingswet (Ow) en het Omgevingsbesluit (Ob). Deze nota sorteert hierop voor. In de tekst en de tekstblokken staat aangegeven hoe het kostenverhaal onder de nieuwe wetgeving er uit komt te zien. Voor zover dat mogelijk is. Achtereenvolgens komt aan bod wat bovenwijkse voorzieningen zijn, wat de investeringsopgave is, hoe deze wordt gefinancierd, hoe de bijdrage wordt berekend en tenslotte wordt afgesloten met de regels voor de uitvoering. De bijlagen gaan dieper in op de materie.

Hoofdstuk 2 Wettelijk kader Welke kosten mogen verhaald worden en op wie? Wat wordt verstaan onder bovenwijkse voorzieningen?
Hoofdstuk 3 Investeringsopgave Welke bovenwijkse voorzieningen worden de komende jaren gerealiseerd en wat kost dit?
Hoofdstuk 4 Financiering Wie draagt bij aan de financiering?
Hoofdstuk 5 Berekening bijdrage Hoe wordt de bijdrage berekend en wat is de bijdrage voor 2022/2023?
Hoofdstuk 6 Uitvoering Governance, wie mag wat?







2

2. Wettelijk kader

Sinds de invoering van de Wro op 1 juli 2008 is de overheid verplicht om het verhaal van haar kosten te verzekeren. Dit geldt dus ook voor de gemeente Gooise Meren. Kostenverhaal betekent dat de gemeente de gebiedseigen kosten, die zij maakt om een bouwplan mogelijk te maken, 'in rekening brengt' bij degene die er baat bij heeft. Daarnaast bestaat de mogelijkheid om gebiedsoverstijgende kosten deels door te rekenen aan nieuwe bouwplannen. Denk bij bouwplannen aan woningbouw, bedrijvigheid en overig vastgoed. Het in rekening brengen van deze kosten heet het verhalen van kosten ofwel kostenverhaal. Onder de Wro valt dit onder afdeling 6.4 'grondexploitatie'. Onder de Ow valt het onder de afdelingen 13.6 'kostenverhaal' en afdeling 13.7 'financiële bijdragen'.

Dit hoofdstuk geeft een korte uitleg van het kostenverhaalinstrumentarium in brede zin en gaat daarna specifiek in op de kostenverhaalsmogelijkheden voor de bovenwijkse voorzieningen van Gooise Meren.

Wettelijke kader

De Wro en Bro geven het wettelijk kader voor het kostenverhaal tot de in werking treding van de Ow. Naar verwachting treedt op 1 januari 2023 de Ow en Ob in werking. De Wro, Bro, Ow en Ob vormen het wettelijk kader waarop deze nota is gebaseerd.

Profijt

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

Toerekenbaarheid

Er moet een causaal verband zijn tussen de nieuwe ontwikkeling en de kosten.

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

Wanneer verhaalt een gemeente kosten?

Gemeenten zijn sinds de invoering van de Wro op 1 juli 2008 verplicht om de kosten te verzekeren⁷ bij een aangewezen bouwplan⁸, waarvoor een planologische maatregel⁹ nodig is. Denk hierbij aan nieuwbouw van woningen, kantoor, detailhandel of horeca waarvoor een bestemmingsplanherziening nodig is. Of de splitsing van een kavel met extra bouwmogelijkheden. Of de transformatie van een voormalig onderwijsgebouw naar woningen. Ook de grotere verbouwingen vallen hieronder. Deze plicht geldt alleen voor het zogenaamde 'reguliere kostenverhaal', dus voor de kosten, die passen binnen de 'kostensoortenlijst'¹⁰ en toe te rekenen op basis van profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit¹¹ (hierna: PTP). Aanvullend op het 'reguliere kostenverhaal' mogen gemeenten ook een financiële bijdrage¹² vragen.

Voorzieningen

De kostensoortenlijst geeft aan wat verstaan wordt onder investeringen in voorzieningen; zie bijlage III. De kostensoortenlijst is limitatief en dit betekent dat investeringen dan wel kosten voor werken en werkzaamheden die niet op deze lijst staan, volgens het wettelijk kader niet verhaald mogen worden. Maatschappelijke voorzieningen, zoals een theater of een school, zijn geen voorziening volgens dit wettelijk kader en daarom kan de gemeente de kosten voor deze voorzieningen niet verhalen. De kostensoortenlijst gaat over de kosten van aanleg van (openbare) voorzieningen, zoals wegen, groen, water, inclusief eventuele verwerving en sloop van opstallen. Onderhoudskosten of vervangingsinvesteringen vallen hier niet onder. De term 'voorziening' is in de Ow vervangen door 'werken, werkzaamheden en maatregelen'.

Bovenwijkse voorzieningen

Een voorziening is een bovenwijkse voorziening als de voorziening ten dienste staat aan meer dan één exploitatiegebied. (Bij kostenverhaal via het publiekrechtelijke spoor, dus met een exploitatieplan, schrijft het wettelijk kader voor dat een bovenwijkse voorziening moet voldoen aan de PTP-criteria).

Bij kostenverhaal via het privaatrechtelijke spoor is de gemeente niet verplicht deze criteria toe te passen. Wel worden deze criteria vaak als maatstaf gebruikt om de redelijkheid van het kostenverhaal te toetsen. Deze nota bovenwijkse voorzieningen geeft de bijdrage voor bovenwijkse voorzieningen als onderdeel van het privaatrechtelijke spoor¹³. De bijdrage is redelijk en billijk. De methode en de berekening van de bijdrage staan beschreven in hoofdstuk 4 en 5.

Bovenwijkse voorzieningen op kernniveau en kern overstijgend niveau

De investeringsopgave betreft bovenwijkse voorzieningen voor de kernen van Gooise Meren, te weten Naarden, Bussum, Muiden en Muiderberg. Daarnaast kent de investeringsopgave ook bovenwijkse voorzieningen die kern overstijgend zijn. Hierbij heeft men gemeentebreed profijt van de te realiseren opgaven.

De kern overstijgende bovenwijkse voorzieningen zijn voorzieningen die belangrijk zijn voor de hele gemeente zoals de doorstroming van verkeer. De kern overstijgende bovenwijkse voorzieningen zijn onder de Ow te verhalen via de financiële bijdrage (zie tekstblok 'Wat verandert er onder de Ow?'). In deze nota sorteren we voor op deze toekomstige mogelijkheid. De groei van de stad rechtvaardigt dat Gooise Meren ontwikkelende partijen een bijdrage vraagt voor bovenwijkse voorzieningen. De bijdrage voor kern overstijgende bovenwijkse voorzieningen worden via het privaatrechtelijke spoor verhaald.

7 afdeling 6.4 Wro, onder de Ow betreft dit het reguliere kostenverhaal afdeling 13.6 Ow, artikel 13.14 en 13.15 Ow

8 artikel 6.2.1 Bro en artikel 8.13 Ob

9 denk hierbij aan de vaststelling of herziening van een bestemmingsplan, een projectbesluit of een projectafwijkingbesluit (besluit tot afwijking van de beheersverordening) en onder de Ow het omgevingsplan, het projectbesluit of omgevingsvergunning voor buitenplanse omgevingsplanactiviteiten.

10 artikel 6.2.3 t/m 6.2.5 Bro en artikel 8.15 (tabel A en B van bijlage IV) Ob, zie bijlage III.

11 artikel 6.13 lid 6 Wro en artikel 13.11 lid 1 Ow

12 Artikel 6.24 lid onder a Wro en afdwingbare financiële bijdragen – artikel 13.23 en 13.24 Ow en vrijwillige financiële bijdragen – artikel 13.22 Ow

13 indien de gemeente het kostenverhaal van bovenwijkse voorzieningen publiekrechtelijk met een exploitatieplan en/of posterieure overeenkomst wil borgen dan kan een aanvullende onderbouwing van de proportionaliteit nodig zijn.

Hoe verhaalt een gemeente kosten?

De gemeente kan haar kosten op twee manieren verhalen op particuliere grondexploitanten, namelijk via het privaatrechtelijke of het publiekrechtelijke spoor.

Publiekrechtelijk spoor

Om het kostenverhaal publiekrechtelijk te borgen, stelt de gemeente onder de Wro tegelijk met de planologische maatregel een exploitatieplan vast. Het kostenverhaal met een exploitatieplan is beperkt tot het 'reguliere kostenverhaal'. Dit is vastgelegd in de zogenaamde kostensoortenlijst. Dit betekent dat de gemeente de investeringen of kosten voor werken en werkzaamheden, die niet op deze lijst staan, niet publiekrechtelijk mag verhalen¹⁴. Een gemeente past in het exploitatieplan voor de toerekening van de kosten de PTP toe. Onder de Ow is het in tegenstelling tot de Wro mogelijk om publiekrechtelijk financiële bijdragen voor ruimtelijke ontwikkelingen¹⁵ te verhalen. De financiële bijdragen zijn niet beperkt tot de kostensoortenlijst of de PTP.

Wanneer het 'reguliere kostenverhaal' anderszins is verzekerd, bijvoorbeeld met een anterieure overeenkomst bij een private ontwikkeling of met de uitgifte van bouwgrond bij een gemeentelijke grondexploitatie dan vervalt de verplichting om een exploitatieplan (of onder de Ow kostenverhaalsregels/voorschriften) vast te stellen.

Privaatrechtelijke spoor

De wetgever en ook Gooise Meren geven de voorkeur aan het privaatrechtelijke spoor, ook wel het anterieure spoor genoemd. Dit houdt in dat de gemeente met de ontwikkelende partij afspraken maakt over het (voorgenomen) bouwplan. De afspraken betreffen de ruimtelijke kaders, het te realiseren programma, de fasering en ook het kostenverhaal. Deze afspraken leggen de gemeente en de ontwikkelende partij vast in een anterieure overeenkomst. Dit is een privaatrechtelijke overeenkomst, die de gemeente en de ontwikkelende partij ondertekenen, voordat de planologische maatregel wordt vastgesteld. De anterieure overeenkomst is vormvrij en vrijwillig voor beide partijen. Dit betekent dat de gemeente en de ontwikkelende partij maatwerk kunnen toepassen. Dit betekent ook dat de mogelijkheden voor kostenverhaal ruimer zijn. Hier gelden wel grenzen. In de eerste plaats kunnen onderhoudskosten en vervangingsinvesteringen niet doorberekend worden. In tweede plaats moeten gemeente altijd de algemene beginselen van behoorlijk bestuur volgen en moet het kostenverhaal redelijk en billijk zijn. Het vaststellen van deze nota geeft transparant de kaders voor het verhaal van bovenwijkse voorzieningen. Dit geeft aan particuliere grondexploitanten vooraf duidelijkheid. Dit is een belangrijke voorwaarde om te voldoen aan de beginselen van behoorlijk algemeen bestuur en om de redelijkheid en billijkheid te waarborgen. In de derde plaats mogen gemeente geen baatafoming plegen, dus de verkregen bijdragen dienen te zijn gebaseerd op concrete kosten die de gemeente maakt of gaat maken. Deze nota geeft duidelijkheid over de doelbestemming van bijdragen en sluit hiermee baatafoming uit.

Onder de Ow worden het publiekrechtelijk kostenverhaal geïntegreerd met kostenverhaalsregels in het omgevingsplan, het projectbesluit of met kostenverhaalsvoorschriften bij een omgevingsvergunning voor buitenplanse omgevingsplanactiviteiten. Het kostenverhaal betreft hier het reguliere kostenverhaal en kan het kostenverhaal van financiële bijdragen bevatten.

Ook onder de OW blijft Gooise Meren voorkeur houden voor het privaatrechtelijke kostenverhaal



¹⁴ artikel 6.2.5 Bro omschrijft wat verstaan wordt onder voorzieningen. In de Ow worden ze 'werken, werkzaamheden en maatregelen' genoemd en omschreven in onderdeel A8 van bijlage IV Ob.

¹⁵ er is een voorhangversie bekend van het ontwerpbesluit nieuwe publiekrechtelijke afdwingbare financiële bijdrage. Deze versie is in januari 2021 vrijgegeven. Er is inmiddels een nieuwe versie in de besluitvorming, maar deze is nog niet openbaar

Figuur 1 Publiekrechtelijk of privaatrechtelijk spoor





3

3. Investeringsopgave

Om de gevolgen van de nieuwbouwplannen op te vangen, het leefklimaat in haar kernen op niveau te houden en daarnaast te anticiperen op de klimaatveranderingen, investeert Gooise Meren de komende twintig jaar in haar openbare ruimte. De investeringsopgave bedraagt naar verwachting € 52,4 mln en omvat het versterken en verbeteren van de verkeersinfrastructuur, meer groen en bomen, waterberging, energie en recreatie.

De (beoogde) investeringen verdelen we in twee groepen, namelijk:

Groep		% meegenomen in investeringsopgave
1. Hard	Er is een bestuurlijk besluit genomen over de uitvoering en het investeringsbedrag is bekend.	100%
2. Zacht	Bestuurlijk zeer wenselijke investeringen, waarover nog geen bestuurlijk besluit genomen is.	50%

De investeringsbedragen zijn gebaseerd op een kostenraming. De ramingen variëren van een globale raming tot een definitieve raming als het werk aanbesteed of uitgevoerd is¹⁶. De raming bevat de eventuele verwervingskosten, de eventuele sloopkosten, de aanlegkosten, de plankosten en VTU (voorbereiding, toezicht en uitvoering). De investeringsbedragen betreffen netto bedragen en dit betekent dat eventuele subsidies, bijdrage van derden en bijdragen uit een onderhoudsfonds in mindering op het investeringsbedrag zijn of worden gebracht.

Dit bedrag is als volgt opgebouwd.

16 Dit betreft reeds aangelegde investeringen in de periode 2017 – 2022.

Bovenwijkse voorzieningen kernen		Netto investering, waarvan	hard 100%	zacht 50%
Bussum				
<u>Doorstrooming en verkeersveiligheid verbeteren</u>		17,1 mln	0,2 mln	0,0 mln
Centrum Bussum autoluw maken				
Verkeersmaatregelen Bollelaan				
<u>Fietspaden</u>		3,1 mln	0,0 mln	0,0 mln
Fietsroute hocras/franse kampweg				
Fietsroute Spiegelstraat e.o.				
Fietsroute vesting Naarden				
Herenstraat Bussum omvormen tot fietsstraat		13,8 mln	0,0 mln	0,0 mln
<u>Herinrichting infrastructuur</u>				
Herinrichting Beerensteinerlaan e.o.				
Herinrichting Graaf Wichmanlaan e.o.				
Herinrichting Slochterenlaan e.o.				
Herinrichting Spiegelstraat e.o.				
Restauratie Brug Oud-Blaricumerweg				
Naarden				
<u>Doorstrooming en verkeersveiligheid verbeteren</u>		8,0 mln	0,2 mln	0,0 mln
Centrum Bussum autoluw maken				
Verkeersmaatregelen Bollelaan				
<u>Fietspaden</u>		3,1 mln	0,0 mln	0,0 mln
Fietsroute hocras/franse kampweg				
Fietsroute Spiegelstraat e.o.				
Fietsroute vesting Naarden				
Herenstraat Bussum omvormen tot fietsstraat		4,7 mln	0,0 mln	0,0 mln
<u>Herinrichting infrastructuur</u>				
Herinrichting Slochterenlaan e.o.				
Herinrichting Spiegelstraat e.o.				
Openbare ruimte Centrumplan Keverdijk				
Restauratie Brug Oud-Blaricumerweg				
Muiden				
<u>Fietspaden</u>		2,7 mln	1,2 mln	0,0 mln
Fietsroute Amsterdamsestraatweg				
Fietsroute Muiden vesting oost				
<u>Herinrichting infrastructuur</u>		1,5 mln	0,0 mln	0,0 mln
GOMM Muiden Vesting-Oost				
GOMM Muiden Zuidpolderweg				
Muiderberg				
<u>Herinrichting infrastructuur</u>		11,4 mln	11,4 mln	0,0 mln
GOMM Muiderbeg Van Der Helstpark e.o.				
GOMM Muiderberg Brink e.o.				
GOMM Muiderberg Dorpsstraat e.o.				
GOMM Muiderberg Eikenlaan				
GOMM Muiderberg Tesselschadelaan e.o.				
Bovenwijkse netwerkvoorzieningen				
Netwerkvoorziening				
<u>Aanleg natuurbegraafplaats</u>		0,2 mln	0,2 mln	0,0 mln
Natuurbegraafplaats Nieuw-Valkeveen				
<u>Doorstrooming en verkeersveiligheid verbeteren</u>		0,8 mln	0,8 mln	0,0 mln
Stimuleren gebruik deelauto's en deelfietsen				
Uitbreiden 30-km zones				
Verbeterprogramma veiligheid verkeer		0,9 mln	0,6 mln	0,3 mln
<u>Fietspaden</u>				
Implementeren fietsstraten				
Realiseren hoogwaardig fietsroutenetwerk		11,0 mln	11,0 mln	0,0 mln
<u>Herinrichting infrastructuur</u>				
CB Herinrichting Brinklaan				
CB Herinrichting Herenstraat				
CB Herinrichting Kloosterstraat				
CB Herinrichting kruispunten Landstraat				
CB Herinrichting Olmenlaan				
CB Herinrichting Veerstraat				
CB Herinrichting Vlietlaan e.o.				
CB Herinrichting Buitenruimte gemeentehuis				
<u>Natuur</u>		0,2 mln	0,0 mln	0,2 mln
Versterking biodiversiteit				
<u>Wegen</u>		0,1 mln	0,0 mln	0,0 mln
Parkeerverwijssysteem				
Verkeersveilig maken schoolomgevingen				

39,3 mln

52,4 mln

13,1 mln

15

4



4. Financiering

Bovenwijkse en kern overstijgende voorzieningen

Om de investeringskosten tussen de bestaande en nieuwe stad te verdelen, is op investeringsniveau gekeken in hoeverre de bestaande en nieuwe stad profiteren van de bovenwijkse voorziening (zie bijlage V). Aan de hand van de vastgoedwaarde¹⁷ van de bestaande en de nieuwe stad leidt dit tot de onderstaande verdeling.

Bovenwijkse voorzieningen	bestaande stad	nieuwe stad
Bussum	94%	6%
Muiden	98%	2%
Muiderberg	100%	0%
Naarden	91%	9%
Gehele gemeente	95%	5%

Verdeling naar functies in de nieuwe stad¹⁸

De aangewezen bouwplannen betreffen een toevoeging van circa 3.400 woningen en 36.000 m² bvo kantoren, bedrijven en overig commercieel vastgoed. Hierin is de groeiopgave tot 2025 opgenomen en de verwachte groei na 2025. Bijlage VI geeft een specificatie van het ontwikkelprogramma.

Om de bijdrage te bepalen, wordt gewerkt met een wegingsfactor per categorie. Er zijn vier categorieën, namelijk wonen, kantoren, bedrijven en overig commercieel vastgoed. De wegingsfactor is bepaald aan de hand van de gemiddelde vastgoedwaarde van deze categorieën. Voor de niet-wonen functies is in overleg met de gemeente een inschatting gemaakt op basis van de gemiddelde vastgoedwaarde in de regio. Dit resulteert in de volgende wegingsfactoren.

Functie	Wegingsfactor
Wonen	1
Kantoren & bedrijven	0,25
Overig commercieel vastgoed	0,25

Vrijstellingen Binnen de categorie wonen hoeft voor de toevoeging van sociale huurwoningen geen bijdrage betaald te worden en voor de toevoeging van maatschappelijk vastgoed geldt eveneens geen bijdrage.

Mogelijk kostenverhaal nieuwe stad

Woningen

Van groeiopgave 3.400 woningen tot ongeveer 2030 dragen maximaal circa 1.300 woningen bij aan de bovenwijkse voorzieningen. Voor circa 1.550 woningen zijn reeds overeenkomsten gesloten en circa 550 woningen betreffen sociale huurwoningen en deze zijn vrijgesteld.

Niet-wonen

Voor het overige geldt dat maximaal circa 8.500 m² bvo bijdraagt aan de bovenwijkse voorzieningen. De overige 28.000 m² bvo betreft niet commercieel maatschappelijk vastgoed en dit is vrijgesteld.

¹⁷ WOZ-waarden

¹⁸ De omvang van de ontwikkelopgave betreft een inschatting op basis van de inzichten medio 2021.

5



5. Berekening bijdrage

Hieronder volgt een stappenplan om de bijdrage voor investeringen in bovenwijkse voorzieningen te bepalen en de berekening voor de bijdrage 2022/2023. Bijlage VII geeft twee fictieve berekeningen van de bijdrage voor investeringen bovenwijkse voorzieningen.

Stappenberekening bovenwijkse voorzieningen

Stap 1

Bepalen netto investeringsopgave in bovenwijkse (netwerk)voorzieningen.

Bovenwijkse voorzieningen

Bussum	17,1 mln	39,3 mln	52,4 mln
Muiden	2,7 mln		
Muiderberg	11,4 mln		
Naarden	8,0 mln		
Gehele gemeente	39,3 mln	13,1 mln	
Kernoverstijgende bovenwijkse voorzieningen			

Stap 2

Toerekenen investeringen aan bestaan- de en nieuwe stad op investeringsniveau op basis van vastgoedwaarde / profijt

(Prijft wordt bepaald op basis van het programma ruimtelijke ontwikkelingen en de vastgoedwaarde per m²)

Bovenwijkse voorzieningen	bestaande stad		nieuwe stad	
Bussum	16,0 mln	94%	1,1 mln	6%
Muiden	2,6 mln	98%	0,1 mln	2%
Muiderberg	11,4 mln	100%	0,0 mln	0%
Naarden	7,3 mln	91%	0,7 mln	9%
Gehele gemeente	37,4 mln	95%	1,9 mln	5%
Kernoverstijgende bovenwijkse voorzieningen	12,2 mln	93%	0,9 mln	7%

Stap 3

Bepalen wegingsfactor op basis van WOZ-vastgoedwaarde per m² bvo.

(De WOZ-waarde van een m² wonen wordt gespiegeld aan de WOZ-waarde van een m² niet – wonen.)

Functie	Wegingsfactor
Wonen	1,00
Kantoren	0,25
Bedrijventerrein	0,25
Detailhandel	0,25
Horeca	0,25
Maatschappelijk	0,25
Recreatie	0,25

Stap 4

Bepalen gewogen programma van de nieuwe stad

Gewogen programma		
Bussum	140.000	m² bvo
Muiden	17.000	m² bvo
Muiderberg	0	m² bvo
Naarden	109.000	m² bvo
Gehele gemeente	266.000	m² bvo

Stap 5

Berekenen bijdrage bovenwijkse voorzieningen:

Aandeel nieuwe stad investeringen/ totaal gewogen programma nieuwe stad

Bovenwijkse voorzieningen	aandeel nieuwe stad	gewogen programma	bijdrage per gewogen eenheid	bijdrage per woning*
Bussum	1,1 mln/	140.000=	7,63	€ 992
Muiden	0,1 mln/	17.000=	3,35	€ 435
Muiderberg	0,0 mln	0	-	€ -
Naarden	0,7 mln/	109.000=	6,80	€ 883
Gehele gemeente	1,9 mln/	266.000=	7,02	€ 912
Kernoverstijgende bovenwijkse voorzieningen	0,9 mln/	266.000=	3,43	€ 446

* Bij een gemiddelde woning van 130m² bvo

Bijdrage bovenwijkse voorzieningen per aangewezen bouwplan of gebruikswijziging

De bijdrage per aangewezen bouwplan is afhankelijk van het programma dat per saldo wordt toegevoegd. Het betreft dus nieuwbouw vermindert met sloop of bij transformatie de gebruikswijziging. Bijlage VII geeft twee fictieve berekeningen van de bijdrage bovenwijkse voorzieningen. Bij het sluiten van de anterieure overeenkomst wordt de bijdrage voor het aangewezen bouwplan berekend op basis van de mogelijkheden in de beoogde planologische maatregel en aan de hand van het op het moment van het sluiten van de anterieure overeenkomst geldende bijdrage per gewogen eenheid uit de nota bovenwijkse voorzieningen.

Het profijt en toerekenbaarheid beginsel zijn toegepast voor het berekenen van een evenredige bijdrage per kern. Elke kern heeft namelijk zijn eigen lokale en specifieke investeringen, waarvan de aangewezen bouwplannen in die kern ook het meeste profijt van hebben. Deze aangewezen bouwplannen vergroten de druk op de bovenwijkse voorzieningen in die kern, waardoor eerder en meer investeringen nodig. Elke kern heeft zijn eigen specifieke opgave en bijhorende investeringen. Het betreffen dus investeringen waarvan de aangewezen bouwplannen uit andere kernen geen profijt hebben. Op basis het toerekenbaarheid uit de PTP-criteria kunnen deze investeringen niet worden verhaald op de plannen uit die andere kernen. Elke kern heeft dus een eigen dynamiek in de investeringsopgave en aangewezen bouwplannen. Daarom geldt er ook per kern een aparte bijdrage.

De kern overstijgende voorzieningen hebben betrekking op investeringen die voor de hele gemeente gelden. Dit is een investeringsopgave die dus kernoverstijgend zijn. Alle aangewezen bouwplannen binnen de gemeente dienen aan deze kern overstijgende investeringen bij te dragen.

Maatwerk

De hoofdregel is dat ieder nieuw aangewezen bouwplan bijdraagt. Het college kan in bijzondere situaties, waarbij de ontwikkelende partij objectief met een taxatie kan aantonen dat de gebiedsontwikkeling financieel niet haalbaar is (en de gemeente komt tot dezelfde conclusie), maatwerk toepassen. Het maatwerk houdt in dat het college in uitzonderlijke situaties een lagere of geen bijdrage voor investeringen in bovenwijkse voorzieningen kan vragen. Dit vormt wel een uitzondering en verlangt een gemotiveerd collegebesluit.

Lopende projecten

Bij een aantal lopende ruimtelijke projecten zijn al met verschillende eigenaren privaatrechtelijke afspraken gemaakt over (bovenwijks) kostenverhaal. De basis van dit bovenwijks kostenverhaal bij deze ontwikkelingen is gelegen in op dat moment reeds vastgestelde publiekrechtelijke documenten. Dit doet zich onder andere voor bij de projecten De Krijgsman, Bensdorp en Stork.

Actualisatie en indexatie

Het college indexeert jaarlijks de bijdrage gebiedsoverstijgende kosten met de algemene kostenindex. Periodiek actualiseert het college de bijdrage voor bovenwijkse voorzieningen. Vanwege het dynamische karakter is een periodieke actualisatie, indicatief iedere 2 jaar, van de investeringen in bovenwijkse voorzieningen en de aangewezen bouwplannen (de nieuwe stad) het uitgangspunt. Bij de actualisatie worden de hierboven genoemde stappen uitgevoerd. Bij stap 1 omvat dit een bijstelling van de netto investeringsbedragen, aanvulling met nieuwe investeringen en het verwijderen van investeringen die onverhoopt niet doorgaan. Bij stap 4 betekent dit het programma bijstellen, aanvulling met nieuwe ruimtelijke initiatieven en verwijderen van initiatieven die niet doorgaan.

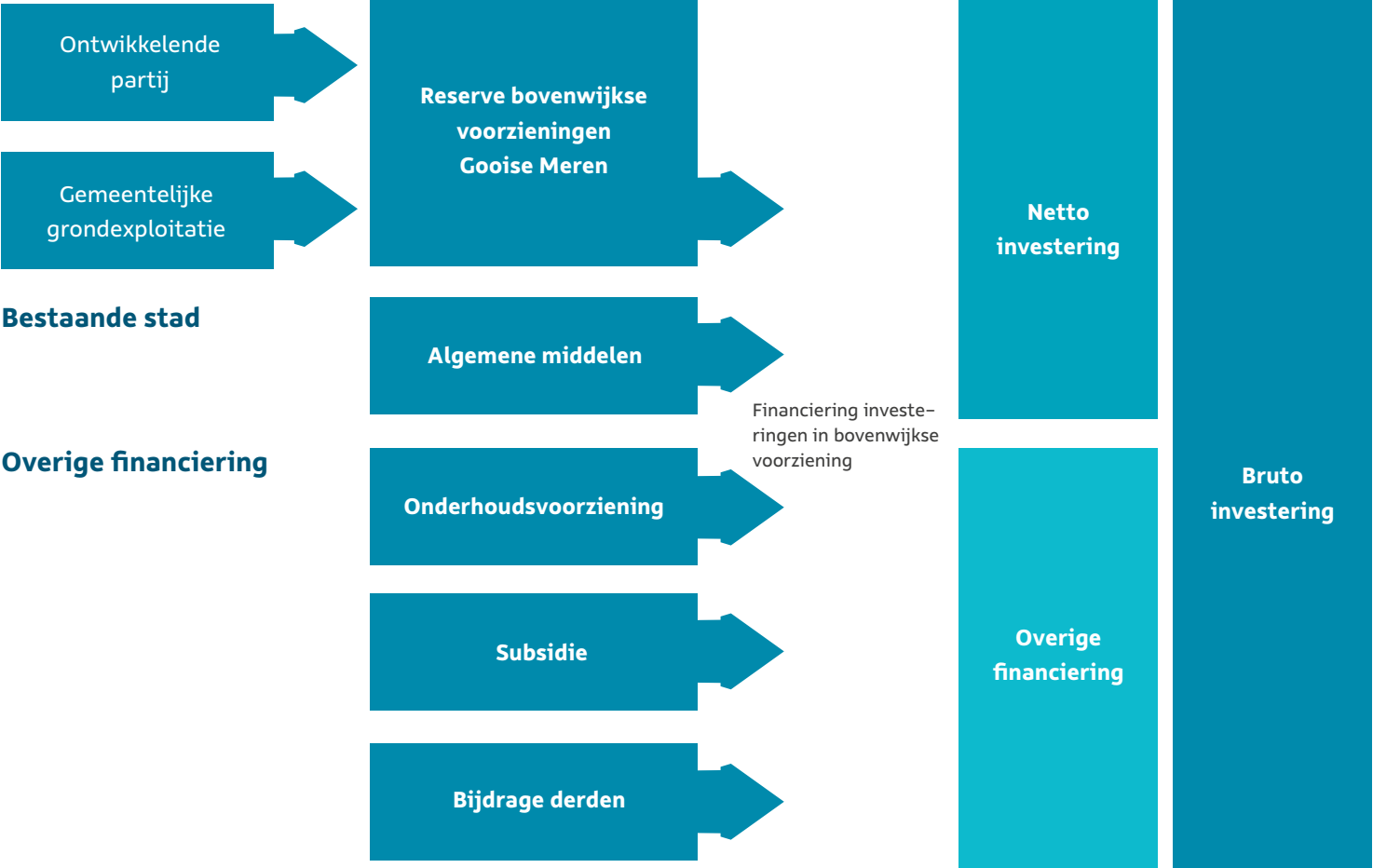
Financiële zekerheid

Gooise Meren kan om de betaling van de te verhalen bovenwijkse voorzieningen, zoals beschreven in dit hoofdstuk, te verzekeren de ontwikkelende partij vragen om een bankgarantie of waarborgsom. De zekerheid wordt verstrekt binnen maximaal 2 weken na ondertekening van de anterieure overeenkomst. Gemeente kan besluiten om zonder deze financiële zekerheid de planologische maatregel niet in procedure te brengen. Op het moment dat de planologische maatregel onherroepelijk is, is de ontwikkelende partij de bijdrage verschuldigd. De gemeente bepaalt in de anterieure overeenkomst of de ontwikkelende partij de te verhalen kosten in termijnen mag voldoen. Bij de facturatie gelden de gemeentelijke betaaltermijnen en betalingsvoorwaarden.

Administratie bovenwijkse bijdragen

Bij facilitaire projecten worden de bijdragen van ontwikkelende partijen vastgelegd in de financiële administratie op de balanspost Reserve bovenwijkse voorzieningen Gooise Meren. De bijdragen vanuit de actieve grondexploitaties worden gelabeld en vervolgens geleverd via de algemene middelen. Het investeringsvoorstel voor de realisatie van een bovenwijkse voorziening bevat een onderbouwing van de dekking van de investering. Een deel van de dekking vindt plaats via ontvangen en toekomstige bijdragen van ontwikkelaars, het andere deel van de algemene middelen. Daarbij is een deel van dekking uit de algemene middelen te relateren aan de bestaande stad. Het andere deel is gelabeld en afkomstig uit de actieve grondexploitaties (nieuwe stad).

Nieuwe stad







6

6. Uitvoering

Dit hoofdstuk geeft de bevoegdheden van de raad en het college ten aanzien van de nota bovenwijkse voorzieningen.

Governance

Wie	Wat
Raad	Vaststellen van de nota bovenwijkse voorzieningen
College	Periodiek vaststellen van de bijdrage voor investeringen in bovenwijkse voorzieningen
College	Jaarlijkse rapportage via programmabegroting en programmarekening over de balanspost 'Vooruit betaalde bijdragen bovenwijkse voorzieningen'.
College	Bepalen van de hoogte, in rekening brengen, innen en stellen van zekerheden voor de betaling van de bijdrage voor investeringen in bovenwijkse voorzieningen bij een specifiek aangewezen bouwplan
College	Maatwerk toepassen, onderbouwd met een onafhankelijke taxatie.

Bijlage I



Bijlage I: Begrippen

In deze begrippenlijst staan de artikelen uit de Wro en Bro. Zodra de Ow in werking treedt, worden de artikelen vervangen door artikelen uit de Ow en Awg.

Anterieure overeenkomst

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

Bestaande stad

Bestaande woningen en niet-woningen, zoals kantoren, bedrijven en overig commercieel vastgoed, de ruimtelijke initiatieven waarvoor de gemeente al een anterieure overeenkomst sloot voor de vaststelling van de nota bovenwijkse voorzieningen inclusief de vrijgestelde functies.

Bouwplan

Artikel 6.12 Wro juncto of in samenhang gelezen met artikel 6.2.1 Bro:

- a. de bouw van een of meer woningen;
- b. de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- c. de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte of met een of meer woningen;
- d. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- e. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.500 m² bruto-vloeroppervlakte bedraagt;
- f. de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte.

Bovenwijkse voorziening

Een voorziening volgens de Bro kostensoortenlijst (artikel 6.2.3 tot en met 6.2.5) waarvan meer dan één exploitatiegebied profijt heeft.

Kernoverstijgende bovenwijkse voorziening

Een voorziening volgens de Bro kostensoortenlijst (artikel 6.2.3 tot en met 6.2.5) waarvan de hele gemeente profijt heeft.

BVO

Bruto vloeroppervlakte conform NEN2580.

Exploitatieplan

Een plan als bedoeld in artikel 6.12 Wro.

Maatschappelijk vastgoed

Maatschappelijke voorzieningen zijn voorzieningen op het gebied van sport, onderwijs, religie, opvang, welzijn, zorg en medisch, waarbij de bestemming in het planologisch besluit Maatschappelijk is.

Nieuwe stad

Woningen en niet-woningen die (naar verwachting) worden toegevoegd aan de bestaande stad. Het betreft nieuwbouw vermindert met sloop¹⁹.

Sociale huur

Sociale huurwoningen met een maandhuur tot maximaal de liberalisatiegrens en verhuurd door een toegelaten instelling (Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting en Woningwet).

Bijlage II



Bijlage II: Nadere uitleg verhaalbare kosten

WRO				
Kosten	Uitleg	Privaat-rechtelijk verhaalbaar	Publiek-rechtelijk verhaalbaar	Opnemen in de structuurvisie?
Gebiedseigen kosten (artikel 6.13 lid 1 onder c Wro)	Dit zijn de kosten die de gemeente maakt om een bouwplan (fysiek) mogelijk te maken. Denk hierbij aan kosten van aanleg en aanpassingen van voorzieningen, zoals wegen, riolering, groen, de plankosten voor de planologische procedure en plan-schadevergoedingen.	Ja	Ja	Nee
Bovenwijkse voorzieningen (artikel 6.13 lid 6 Wro)	Bovenwijkse voorzieningen zijn voorzieningen van openbaar nut waarvan het nut zich uitstrekt over een groter gebied dan een bepaald exploitatiegebied. De voorziening kan zowel binnen als buiten het exploitatiegebied liggen. Denk hierbij aan infrastructuurele werken en openbaar groen. Voorbeelden zijn rondwegen, rotondes, snelfietspaden en een stadspark.	Ja	Ja, mits voldaan aan PTP	Kan, maar niet verplicht.
Bovenplanse kosten (artikel 6.13 lid 7 Wro)	Verevening van kosten en opbrengsten tussen locaties met ruimtelijke en functionele samenhang. Locaties met een positief resultaat dragen bij aan locaties met een negatief resultaat.	Ja	Ja, mits voldaan aan PTP	Verplicht om ruimtelijke en functionele samenhang aan te geven en bestedingen ten laste van het fonds te laten komen
Bijdragen voor ruimtelijke ontwikkelingen (artikel 6.24 lid 1 onder a Wro)	Dit is een vrijwillige bijdrage voor fysieke en maatschappelijke functies zoals natuur, recreatie en sport voorzieningen.	Ja	Nee	Ja, verplicht om koppeling tussen opgaven en ontwikkelingen aan te geven

WRO				
Kosten	Uitleg	Privaat-rechtelijk verhaalbaar	Publiek-rechtelijk verhaalbaar	Opnemen in de omgevingsvisie- of programma?
Gebiedseigen kosten (artikel 8.15 Ob, bijlage IV)	Dit zijn de kosten die de gemeente maakt om een bouwplan (fysiek) mogelijk te maken. Denk hierbij aan kosten van aanleg en aanpassingen van voorzieningen, zoals wegen, riolering, groen, de plankosten voor de planologische procedure en na-deelcompensatie.	Ja, verplicht	Ja, verplicht	Nee
Bovenwijkse voorzieningen (artikel)	Bovenwijkse voorzieningen zijn voorzieningen van openbaar nut waarvan het nut zich uitstrekt over een groter gebied dan een bepaald exploitatiegebied. De voorziening kan zowel binnen als buiten het exploitatiegebied liggen. Denk hierbij aan infrastructuurele werken en openbaar groen.	Ja, verplicht	Ja, mits voldaan aan PTP, verplicht	Kan, maar niet verplicht.

Financiële bijdragen voor de kwaliteit fysieke leefomgeving (artikel 13.23 Ow, artikel 8.21 Ob)	"Dit is een bijdrage voor investeringen om de kwaliteit van de fysieke leefomgeving te verbeteren. Hieronder vallen: * het herstellen en verbeteren van landschappelijke waarden * aanleg en wijziging van natuurgebieden * aanleg van infrastructuur voor verkeers- en openbaar vervoersnetwerken van gemeentelijk of regionaal belang * aanleg van recreatieve voorzieningen die behoren tot de gemeentelijke of regionale groenstructuur * ontwikkelingen gericht om het bereiken van een naar prijsklassen evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad"	Ja, bevoegdheid	Ja, bevoegdheid	Ja, verplicht, er is een functionele samenhang en de bekostiging is niet anderszins
--	---	-----------------	-----------------	---

Bijlage III



Bijlage III: Kostensoortenlijst artikel 6.2.3 t/m 6.2.5

Kostensoortenlijst – artikel 6.2.3 Bro

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.

Kostensoortenlijst – artikel 6.2.4 Bro

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.
- o. 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;
- p. riolering met inbegrip van bijbehorende werken en bouwwerken;
- q. 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;
- r. 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;
- s. groenvoorzieningen, waaronder begrepen openbare parken, plantsoenen, speelplaatsen, trapvelden en speelweiden, natuuroorzieningen en openbare niet-commerciële sportvoorzieningen;
- t. openbare verlichting en brandkranen met aansluitingen;
- u. straatmeubilair, speeltoestellen, sierende elementen, kunstobjecten en afrasteringen in de openbare ruimte;
- v. 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;
- w. uit een oogpunt van milieuhygiëne, archeologie of volksgezondheid noodzakelijke voorzieningen.



Bijlage IV

Bijlage IV: Verandering in Omgevingswet

Kostenverhaal

Het kostenverhaal in de Ow wordt bij voorkeur via een (anterieure) overeenkomst en dus privaatrechtelijk geregeld. De kostensoortenlijst en de wettelijke regeling gelden niet direct voor de overeenkomst. Blijft een overeenkomst uit, dan kan de publiekrechtelijke weg worden bewandeld. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen:

1. Kostenverhaal voor integrale gebiedsontwikkeling, waarbij een concreet eindbeeld en tijdvak van de ontwikkeling bestaat;
2. Kostenverhaal voor organische gebiedsontwikkeling, waarbij geen concreet tijdvak en eindbeeld aanwezig is.

Het publiekrechtelijk kostenverhaal wordt geïntegreerd in het omgevingsplan, het projectbesluit of omgevingsvergunning voor buitenplanse omgevingsplanactiviteiten. Een exploitatieplan komt daarmee te vervallen.

In de Ow krijgt de financiële bijdragen voor verbeteren kwaliteit fysieke leefomgeving (bovenplanse kosten) een stevige publiekrechtelijke verankering. Daarmee worden de bovenplanse kosten ook publiekrechtelijk afdwingbaar en zijn deze straks niet langer een "vrijwillige bijdrage". Hiervoor dienen de maatregelen wel te zijn opgenomen in een omgevingsvisie of omgevingsprogramma. Onder de financiële bijdragen zijn de navolgende investeringen verhaalbaar:

- a. kwalitatieve verbeteringen landschap, natuur, water, of stikstofbalans;
- b. netwerkvoorzieningen voor infra (auto, fiets, OV) en recreatie met gemeentelijke of regionaal belang (dit zijn de bovenwijkse voorzieningen op stadsniveau);
- c. realisatie sociale woningbouw buiten plangebied;
- d. bijdrage sloop van woningen (krimpgebieden) of stallen.

Voor deze investeringen zijn de PTP criteria niet cumulatief van toepassing. Er dient een functionele samenhang te bestaan. De kosten op basis van de financiële bijdragen kunnen alleen worden verhaald als de bekostiging van deze investering niet anderszins is verzekerd. De Amvb over de financiële bijdrage is op moment van vaststelling van deze nota nog concept en dus niet vastgesteld.

Verder is het de bedoeling dat in de Ow de kostensoortenlijst onderdeel van het Awg (afdeling 8.4) wordt aangevuld met actuele, voorkomende investeringen in het openbaar gebied. Denk hierbij aan investeringen voor klimaatadaptie, energietransitie en nieuwe mobiliteitsconcepten.

Bijlage V



Bijlage V: Specificatie investeringsopgave

Bovenwijkse voorzieningen kernen	Netto bedrag, waarvan	hard	zacht	Toerekening bestaande stad	Toerekening nieuwe stad		
Bussum	17,1 mln	17,1 mln	0,0 mln	16,0 mln	94%	1,1 mln	6%
Doorstroming en verkeersveiligheid verbeteren	0,2 mln	0,2 mln	0,0 mln	0,1 mln	90%	0,0 mln	10%
Centrum Bussum autoluw maken	0,1 mln	0,1 mln	0,0 mln	0,1 mln	95%	0,0 mln	5%
Verkeersmaatregelen Bollelaan	0,0 mln	0,0 mln	0,0 mln	0,0 mln	75%	0,0 mln	25%
Fietspaden	3,1 mln	3,1 mln	0,0 mln	2,7 mln	88%	0,4 mln	12%
Fietsroute hocras/franse kampweg	1,1 mln	1,1 mln	0,0 mln	0,8 mln	75%	0,3 mln	25%
Fietsroute Spiegelstraat e.o.	1,0 mln	1,0 mln	0,0 mln	0,9 mln	95%	0,0 mln	5%
Fietsroute vesting Naarden	0,8 mln	0,8 mln	0,0 mln	0,8 mln	95%	0,0 mln	5%
Herenstraat Bussum omvormen tot fietsstraat	0,3 mln	0,3 mln	0,0 mln	0,3 mln	95%	0,0 mln	5%
Herinrichting infrastructuur	13,8 mln	13,8 mln	0,0 mln	13,1 mln	95%	0,7 mln	5%
Herinrichting Beerensteinerlaan e.o.	4,0 mln	4,0 mln	0,0 mln	3,8 mln	95%	0,2 mln	5%
Herinrichting Graaf Wichmanlaan e.o.	5,9 mln	5,9 mln	0,0 mln	5,6 mln	95%	0,3 mln	5%
Herinrichting Slochterenlaan e.o.	1,5 mln	1,5 mln	0,0 mln	1,4 mln	95%	0,1 mln	5%
Herinrichting Spiegelstraat e.o.	1,4 mln	1,4 mln	0,0 mln	1,3 mln	95%	0,1 mln	5%
Restauratie Brug Oud-Blaricumweg	1,0 mln	1,0 mln	0,0 mln	0,9 mln	95%	0,0 mln	5%
Naarden	8,0 mln	8,0 mln	0,0 mln	7,3 mln	91%	0,7 mln	9%
Doorstroming en verkeersveiligheid verbeteren	0,2 mln	0,2 mln	0,0 mln	0,1 mln	89%	0,0 mln	11%
Centrum Bussum autoluw maken	0,1 mln	0,1 mln	0,0 mln	0,1 mln	93%	0,0 mln	7%
Verkeersmaatregelen Bollelaan	0,0 mln	0,0 mln	0,0 mln	0,0 mln	75%	0,0 mln	25%
Fietspaden	3,1 mln	3,1 mln	0,0 mln	2,7 mln	87%	0,4 mln	13%
Fietsroute hocras/franse kampweg	1,1 mln	1,1 mln	0,0 mln	0,8 mln	75%	0,3 mln	25%
Fietsroute Spiegelstraat e.o.	1,0 mln	1,0 mln	0,0 mln	0,9 mln	93%	0,1 mln	7%
Fietsroute vesting Naarden	0,8 mln	0,8 mln	0,0 mln	0,7 mln	93%	0,1 mln	7%
Herenstraat Bussum omvormen tot fietsstraat	0,3 mln	0,3 mln	0,0 mln	0,3 mln	93%	0,0 mln	7%
Herinrichting infrastructuur	4,7 mln	4,7 mln	0,0 mln	4,4 mln	93%	0,3 mln	7%
Herinrichting Slochterenlaan e.o.	1,5 mln	1,5 mln	0,0 mln	1,4 mln	93%	0,1 mln	7%
Herinrichting Spiegelstraat e.o.	1,4 mln	1,4 mln	0,0 mln	1,3 mln	93%	0,1 mln	7%
Openbare ruimte Centrumplan Keverdijk	0,9 mln	0,9 mln	0,0 mln	0,8 mln	93%	0,1 mln	7%
Restauratie Brug Oud-Blaricumweg	1,0 mln	1,0 mln	0,0 mln	0,9 mln	93%	0,1 mln	7%
Muiden	2,7 mln	2,7 mln	0,0 mln	2,6 mln	98%	0,1 mln	2%
Fietspaden	1,2 mln	1,2 mln	0,0 mln	1,1 mln	98%	0,0 mln	2%
Fietsroute Amsterdamsestraatweg	0,2 mln	0,2 mln	0,0 mln	0,2 mln	98%	0,0 mln	2%
Fietsroute Muiden vesting oost	1,0 mln	1,0 mln	0,0 mln	0,9 mln	98%	0,0 mln	2%
Herinrichting infrastructuur	1,5 mln	1,5 mln	0,0 mln	1,5 mln	98%	0,0 mln	2%
GOMM Muiden Vesting-Oost	0,8 mln	0,8 mln	0,0 mln	0,8 mln	98%	0,0 mln	2%
GOMM Muiden Zuidpolderweg	0,8 mln	0,8 mln	0,0 mln	0,8 mln	98%	0,0 mln	2%
Muiderberg	11,4 mln	11,4 mln	0,0 mln	11,4 mln	100%	0,0 mln	0%
Herinrichting infrastructuur	11,4 mln	11,4 mln	0,0 mln	11,4 mln	100%	0,0 mln	0%
GOMM Muiderberg Van Der Helstpark e.o.	2,7 mln	2,7 mln	0,0 mln	2,7 mln	100%	0,0 mln	0%
GOMM Muiderberg Brink e.o.	3,5 mln	3,5 mln	0,0 mln	3,5 mln	100%	0,0 mln	0%
GOMM Muiderberg Dorpsstraat e.o.	3,1 mln	3,1 mln	0,0 mln	3,1 mln	100%	0,0 mln	0%
GOMM Muiderberg Eikenlaan	0,5 mln	0,5 mln	0,0 mln	0,5 mln	100%	0,0 mln	0%
GOMM Muiderberg Tesselschadelaan e.o.	1,6 mln	1,6 mln	0,0 mln	1,6 mln	100%	0,0 mln	0%
Eindtotaal	39,3 mln	39,3 mln	0,0 mln	37,4 mln	95%	1,9 mln	5%

	Netto bedrag, waarvan	hard	zacht	Toerekening bestaande stad	Toerekening nieuwe stad		
Netwerkvoorziening	13,1 mln	12,7 mln	0,5 mln	12,2 mln	93%	0,9 mln	7%
Aanleg natuurbegraafplaats	0,2 mln	0,2 mln	0,0 mln	0,2 mln	75%	0,1 mln	25%
Natuurbegraafplaats Nieuw-Valkeveen	0,2 mln	0,2 mln	0,0 mln	0,2 mln	75%	0,1 mln	25%
Doorstrooming en verkeersveiligheid verbeteren	0,8 mln	0,8 mln	0,0 mln	0,6 mln	75%	0,2 mln	25%
Stimuleren gebruik deelauto's en deelfietsen	0,2 mln	0,2 mln	0,0 mln	0,2 mln	75%	0,1 mln	25%
Uitbreiden 30-km zones	0,1 mln	0,1 mln	0,0 mln	0,1 mln	75%	0,0 mln	25%
Verbeterprogramma veiligheid verkeer	0,5 mln	0,5 mln	0,0 mln	0,4 mln	75%	0,1 mln	25%
Fietspaden	0,9 mln	0,6 mln	0,3 mln	0,8 mln	88%	0,1 mln	12%
Implementeren fietsstraten	0,3 mln	0,0 mln	0,3 mln	0,2 mln	75%	0,1 mln	25%
Realiseren hoogwaardig fietsroutenetwerk	0,6 mln	0,6 mln	0,0 mln	0,6 mln	95%	0,0 mln	5%
Herinrichting infrastructuur	11,0 mln	11,0 mln	0,0 mln	10,5 mln	95%	0,5 mln	5%
CB Herinrichting Brinklaan	1,7 mln	1,7 mln	0,0 mln	1,6 mln	95%	0,1 mln	5%
CB Herinrichting Herenstraat	0,7 mln	0,7 mln	0,0 mln	0,6 mln	95%	0,0 mln	5%
CB Herinrichting Kloosterstraat	0,3 mln	0,3 mln	0,0 mln	0,3 mln	95%	0,0 mln	5%
CB Herinrichting kruispunten Landstraat	1,4 mln	1,4 mln	0,0 mln	1,3 mln	95%	0,1 mln	5%
CB Herinrichting Olmenlaan	1,3 mln	1,3 mln	0,0 mln	1,2 mln	95%	0,1 mln	5%
CB Herinrichting Veerstraat	1,5 mln	1,5 mln	0,0 mln	1,4 mln	95%	0,1 mln	5%
CB Herinrichting Vlietlaan e.o.	3,3 mln	3,3 mln	0,0 mln	3,1 mln	95%	0,2 mln	5%
CB Herinrichting Buitenruimte gemeentehuis	0,8 mln	0,8 mln	0,0 mln	0,8 mln	95%	0,0 mln	5%
Natuur	0,2 mln	0,0 mln	0,2 mln	0,1 mln	95%	0,0 mln	5%
Versterking biodiversiteit	0,2 mln	0,0 mln	0,2 mln	0,1 mln	95%	0,0 mln	5%
Wegen	0,1 mln	0,0 mln	0,0 mln	0,1 mln	84%	0,0 mln	16%
Parkeerverwijssysteem	0,0 mln	0,0 mln	0,0 mln	0,0 mln	95%	0,0 mln	5%
Verkeersveilig maken schoolomgevingen	0,0 mln	0,0 mln	0,0 mln	0,0 mln	75%	0,0 mln	25%
Eindtotaal	13,1 mln	12,7 mln	0,5 mln	12,2 mln	93%	0,9 mln	7%



Bijlage VI

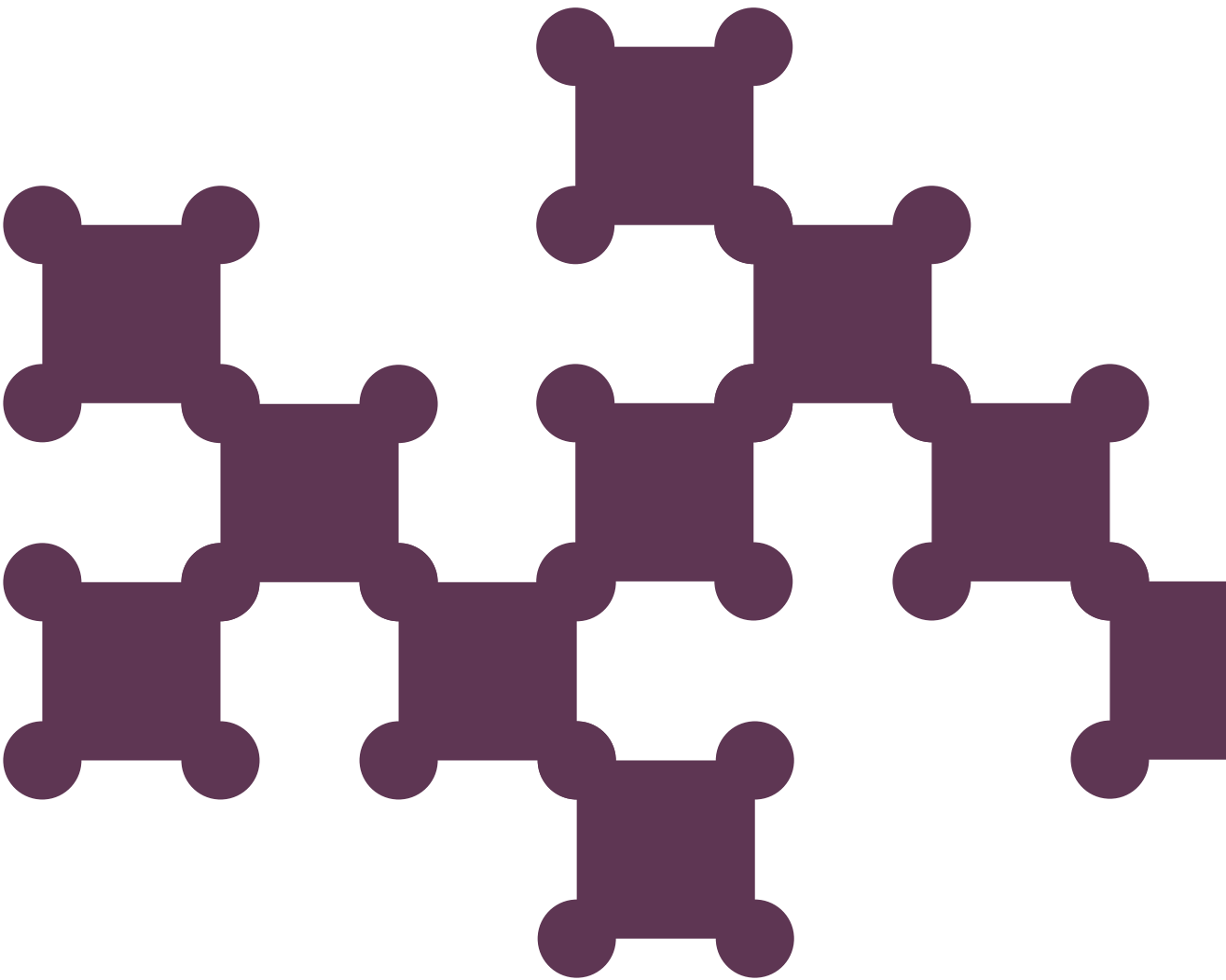


Bijlage VI: Specificatie ontwikkelopgave

De omvang van de ontwikkelopgave betreft een inschatting op basis van de inzichten medio 2021.

	Aantal woningen
Bussum	1006
Bensdorp	57
Ceintuurbaan	35
Comeniuslaan	5
Crailo	280
Eslaan	7
Gooise Warande	35
Hocras-locatie	170
Iepenlaan 4A en Herenstraat 77	8
Kruislaan	34
Locatie niet openbaar	40
Lokatie niet openbaar	152
Mariënborg	91
Veldweg	26
Vonk	8
voormalig KPN-locatie	58
Muiden	1530
Bredius	90
De Krijgsman	1300
Gemeentehuis Muiden	41
Schoutenwerf	51
Weesperstraat 82	6
Woonzorgeenheden Hoogerlust	42
Naarden	877
BOR-gronden	440
Centrum Keverdijk	57
Driftweg	20
Hellemond sport	3
Jan ter Gouwweg	36
Juliana van Stolberglaan	11
Lokatie niet openbaar	25
Naarderheem fase 1	0
Naarderheem fase 2	110
Stadskantoor Naarden	21
Stork	42
Tuincentrum Van der Roest	30
Zwarteweg 6-8	82
Eindtotaal	3413

Programma	Commercieel (m² bvo)	Niet-commercieel (m² bvo)
Bussum	2.500	9.500
Hocras-locatie	2.500	9.500
Naarden	6.000	18.600
Naarderheem fase 1		18.600
Naarderheem fase 2	6.000	
Eindtotaal	8.500	28.100



Bijlage VII

Bijlage VII: Voorbeeld berekeningen

Voorbeeld 1:
Een ontwikkelende partij wil in Gooise Meren het volgende nieuwbouwprogramma toevoegen:

Segment	m² bvo	Wegingsfactor	Equivalenten gewogen programma
	[a]	[b]	[c]=[a]x[b]
Woningbouw	5.000	1,00	5.000
Detailhandel	2.500	0,25	633
Horeca	500	0,25	127
Totaal			5.760

	tarief	bedrag
	[d]	[e]=[d]x[c]
Bijdrage bovenwijkse voorzieningen Bussum	€ 7,63	43.933
Bijdrage bovenwijkse netwerkvoorzieningen	€ 3,43	19.764
Totaal		63.697

* Stel de gemiddelde woninggrootte van de middeldure en dure koopwoningen bedraagt 150 m² bvo, dan bedraagt de bijdrage bovenwijkse voorzieningen € 1.020 per woning voor Bussum. Daarbij komt nog een bijdrage voor bovenwijkse netwerkvoorzieningen van € 515 per woning. De totale bijdrage voor Bussum bedraagt 1.535 per woning

Voorbeeld 2:
Een ontwikkelende partij wil in Gooise Meren het volgende nieuwbouwprogramma toevoegen, waarbij ook woningen gesloopt worden:

Segment	m² bvo	Wegingsfactor	Equivalenten gewogen programma
	[a]	[b]	[c]=[a]x[b]
Woningbouw	5.000	1,00	5.000
Sloop maatschappelijk vastgoed	-2.500	0,25	-633
Totaal			4.367

	tarief	bedrag
	[d]	[e]=[d]x[c]
Bijdrage bovenwijkse voorzieningen Naarden	€ 6,80	29.672
Bijdrage bovenwijkse netwerkvoorzieningen	€ 3,43	14.983
Totaal		44.656

