

Grondbeleid wordt met name afgekaderd door de Omgevingswet en het BBV. Onderhavige bijlage gaat dieper in op Omgevingswet en consequenties voor grondbeleid.

OMGEVINGSWET ALGEMEEN

Met de invoering van de Omgevingswet (Ow) – op het moment het opstellen van deze bijlage per 1-7-2023 – wordt een viertal verbeterdoelen nagestreefd:

- 1) Het vergroten van de inzichtelijkheid, de voorspelbaarheid en het gebruiksgemak van het omgevingsrecht;
- 2) Het bewerkstelligen van een samenhangende benadering van de fysieke leefomgeving in beleid, besluitvorming en regelgeving;
- 3) Het vergroten van de bestuurlijke afwegingsruimte door een actieve en flexibele aanpak mogelijk te maken voor het bereiken van doelen voor de fysieke leefomgeving;
- 4) Het versnellen en verbeteren van besluitvorming over projecten in de fysieke leefomgeving.

Het gehele stelsel bestaat uit de Ow, een viertal Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB) en de Omgevingsregeling (zie figuur). Daarnaast zijn er enkele aanvullingswetten toegevoegd aan de Ow waaronder de Aanvullingswet Grondeigendom. De volgende paragrafen geven een overzicht van de opgenomen wetgeving in de Aanvullingswet Grondeigendom, het Omgevingsbesluit en de Omgevingsregeling. Gedrieën vormt deze wetgeving de pijlers voor grondbeleid.

INSTRUMENTEN

De Ow bevat een aantal instrumenten die ingrijpen op het grondeigendom. Het betreft de volgende instrumenten:

- a) Voorkeursrecht
 - b) Onteigening
 - c) Kostenverhaal
 - d) (Afdwingbare) financiële bijdrage
 - e) Kavelruil
 - f) Inrichtingsprogramma, inrichtingsbesluit, ruilbesluit en besluit geldelijke regelingen
 - g) Gedoogplicht
- a) Voorkeursrecht
Het besluit om een voorkeursrecht te vestigen leidt ertoe dat een eigenaar de onroerende zaak niet meer mag verkopen aan wie dan ook. De eigenaar moet de onroerende zaak eerst aanbieden aan de overheid die het voorkeursrecht gevestigd heeft. Het voorkeursrecht tast de gebruiksmogelijkheden van de onroerende zaak niet aan. De Ow vervangt de regeling van het voorkeursrecht uit de Wet voorkeursrecht gemeenten.
- b) Onteigening
Onteigening is gedwongen eigendomsontneming door de overheid. In de Ow is de regeling voor onteigening gestroomlijnd en voorzien van een in het bestuursrecht passende procedure en rechtsbescherming. De Ow vervangt het grootste deel van de onteigeningswet.
- c) Kostenverhaal
Het bevoegd gezag moet de kosten voor werken, werkzaamheden en maatregelen verhalen op



initiatiefnemers die daar profijt van hebben. Dit heet kostenverhaal. Het afsluiten van een overeenkomst heeft daarbij de voorkeur. Is er geen overeenkomst, dan is de publiekrechtelijke weg verplicht. De regeling voor kostenverhaal in de Ow vervangt de regeling voor kostenverhaal uit de Wet ruimtelijke ordening.

d) (Afdwingbare) financiële bijdrage

Een gemeente heeft de bevoegdheid om in een omgevingsplan een regeling op te nemen voor een afdwingbare financiële bijdrage aan kwaliteitsverbetering van de fysieke leefomgeving. Voorbeelden zijn investeringen in extra groen en fietspaden. De bijdrage is aanvullend op het kostenverhaal en wordt betaald door initiatiefnemers van activiteiten, waarvoor ook kostenverhaal mogelijk is.

e) Kavelruil

In een aantal situaties kan het ruilen van gronden een nieuwe ontwikkeling mogelijk maken of tot een efficiëntere benutting van gronden leiden. Dat noemen we kavelruil. Voor zowel kavelruil in het landelijk als in het stedelijk gebied bevat de Ow een regeling. De wet biedt als extra voordeel voor kavelruil in het landelijk gebied dat geen overdrachtsbelasting verschuldigd is. De regeling voor het landelijk gebied is overgenomen uit de Wet inrichting landelijk gebied. De regeling voor kavelruil in het stedelijk gebied is nieuw.

f) Inrichtingsprogramma, inrichtingsbesluit, ruilbesluit, besluit geldelijke regelingen

De Ow bevat ook een instrument voor herinrichting van het landelijk gebied: het inrichtingsprogramma. Voor de herverkaveling in het landelijk gebied (de her-schikking van eigendommen) biedt de Ow het inrichtingsbesluit, ruilbesluit en besluit geldelijke regelingen. De regeling in de Ow vervangt de regeling in de Wet inrichting landelijk gebied.

g) Gedoogplicht

Daarnaast bevat de Ow een instrument, waarbij een eigenaar moet toestaan dat een ander gebruik mag maken van de grond: de gedoogplicht. De wet maakt onderscheid in gedoogplichten van rechtswege en gedoogplichtbeschikkingen. Schade door gedoogplichten moet worden vergoed. De regelingen voor gedoogplichten waren verspreid over een aantal wetten en zijn nu gebundeld in de Ow. Nieuw is een regeling van de gebruiksvergoeding: een vergoeding voor de eigenaar voor het gebruik van de grond.

De instrumenten die de gemeente zal hanteren bestaan uit kostenverhaal en eventueel de (afdwingbare) financiële bijdrage. In beginsel zal de gemeente van de overige instrumenten geen gebruik maken tenzij de situatie daar aanleiding toe geeft. Dit geldt in het bijzonder voor het voorspreekrecht (Afdeling 9.1 en 9.2 Aanvullingswet

grondeigendom) en onteigening (Afdeling 11.1 tot en met 11.5 Aanvullingswet grondeigendom).

Achtereenvolgens zullen de onderwerpen kostenverhaal en financiële bijdrage worden toegelicht aan de hand van de wetgeving.

KOSTENVERHAAL

Kostenverhaal is geregeld in afdeling 13.6 van de Aanvullingswet grondeigendom. Alsmede in het Omgevingsbesluit afdeling 8.4 en hoofdstuk 13 van de Omgevingsregeling.

AFDELING 13.6 AANVULLINGSWET GRONDEIGENDOM

Kostenverhaal bij bouwactiviteiten en activiteiten vanwege gebruikswijzigingen.

§ 13.6.1 Kostenverhaalsplicht en verbod

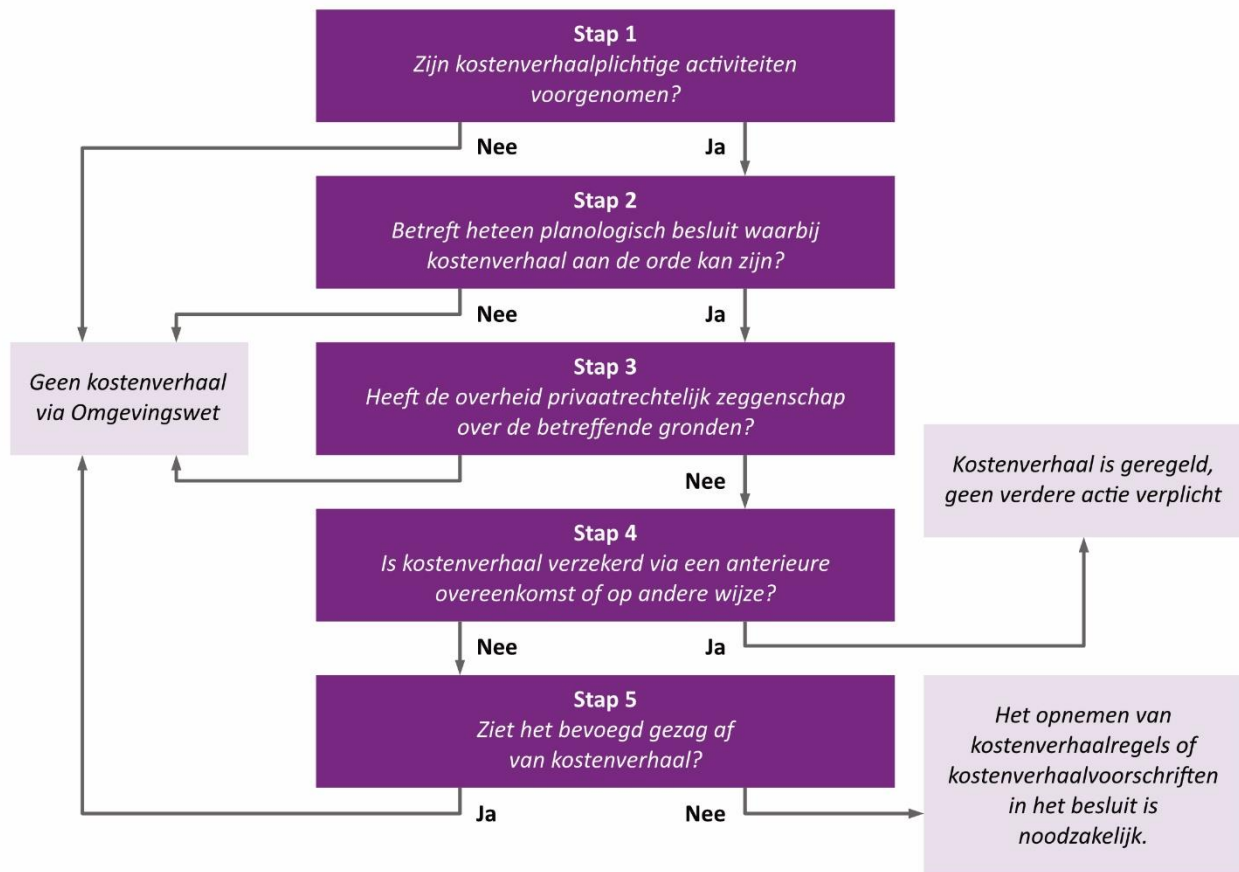
Artikel 13.11 (verhalen van kosten)

1. Op degene die bij algemene maatregel van bestuur aan te wijzen bouwactiviteiten of activiteiten met het oog op het gebruik op grond van een nieuw toegedeelde functie verricht, verhaalt het bestuursorgaan de kosten die het vanwege bij die maatregel aangewezen kostensoorten maakt, voor zover:
 - a) de kostensoorten toerekenbaar zijn aan het kostenverhaalsgebied, en
 - b) de kosten proportioneel zijn in verhouding tot het profijt dat het kostenverhaalsgebied van de kostensoorten heeft.
2. Bij algemene maatregel van bestuur wordt bepaald in welke gevallen het bestuursorgaan kan besluiten om de kosten niet te verhalen.

Onder sub 1 wordt gesproken over bouwactiviteiten. Onder 8.13 Omgevingsbesluit worden alle bouwactiviteiten gespecificeerd. Tevens wordt er gesproken over kostensoorten. De kostensoorten zijn nader toegelicht onder 8.15 Omgevingsbesluit,. Onder sub 2 wordt aangegeven wanneer er geen kosten hoeven te worden verhaald. Onder 8.14 Omgevingsbesluit wordt aangegeven in welke gevallen daar sprake van is.

Artikel 13.12 (verbod activiteit te verrichten)

Het is verboden een op grond van artikel 13.11, eerste lid, aangewezen activiteit te verrichten, voordat de op grond van deze afdeling verschuldigde kosten zijn betaald.



§ 13.6.2 Kostenverhaal langs privaatrechtelijke weg

Artikel 13.13 (kostenverhaal bij overeenkomst)

1. De rechtspersoon waarvan het bestuursorgaan een orgaan is, kan met degene die kosten is verschuldigd een overeenkomst aangaan over kostenverhaal.
2. Bij de overeenkomst kan worden bepaald dat de betaling geheel of gedeeltelijk na aanvang van de activiteit plaatsvindt, mits aan de overeenkomst voorwaarden worden verbonden over het stellen van aanvullende zekerheden voor de betaling. In dat geval geldt het verbod, bedoeld in artikel 13.12, niet.
3. Paragraaf 13.6.3 is niet van toepassing voor zover het verhalen van kosten als bedoeld in artikel 13.11, eerste lid, is verzekerd vanwege een overeenkomst als bedoeld in het eerste lid.

Artikel 13.13 regelt de mogelijkheid om anterieure overeenkomsten aan te gaan met 1 of meer private grondeigenaren binnen het kostenverhaalgebied. Onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bestond ook een posterieure overeenkomst. Onder de Ow zijn de anterieure en posterieure overeenkomst gelijk aan elkaar en komt de term posterieure overeenkomst te vervallen.

§ 13.6.3 Kostenverhaal langs publiekrechtelijke weg

Artikel 13.14 (kostenverhaal met tijdvak in omgevingsplan, omgevingsvergunning en projectbesluit)

1. In het omgevingsplan:
 - a. worden kostenverhaalsgebieden aangewezen waarvoor de kosten, bedoeld in artikel 13.11, eerste lid, worden gemaakt,
 - b. wordt per kostenverhaalsgebied bepaald welke kostensoorten waarvan het gebied ten dele profijt heeft, naar evenredigheid aan dat kostenverhaalsgebied worden toegerekend,
 - c. wordt per kostenverhaalsgebied een raming van de kosten opgenomen,
 - d. wordt per kostenverhaalsgebied een raming van de opbrengsten van alle daarin gelegen gronden opgenomen, en
 - e. worden per kostenverhaalsgebied regels gesteld over:
 - i. de verdeling van de kosten over de activiteiten, en
 - ii. de eindafrekening van de kosten.
2. Als de te verhalen kosten, verminderd met de door het bestuursorgaan ontvangen of te ontvangen bijdragen en subsidies van derden, hoger zijn dan de opbrengsten van de gronden binnen het kostenverhaalgebied, kan het bestuursorgaan die kosten slechts verhalen tot ten hoogste het bedrag van die opbrengsten.

3. Het eerste en tweede lid zijn van overeenkomstige toepassing op:
 - a. een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit, voor zover sprake is van een activiteit die in strijd is met een in het omgevingsplan aan een locatie toegeede functie,
 - b. een projectbesluit.

De werkwijze onder 13.14 wordt ook wel een integraal plan genoemd en lijkt erg op een gebiedsontwikkeling onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Op basis van bovenstaand artikel kunnen de volgende stappen worden onderscheiden:



Artikel 13.15 (kostenverhaal zonder tijdvak in omgevingsplan)

1. Als voor een kostenverhaalgebied in een omgevingsplan geen tijdvak voor de uitvoering van de werken, werkzaamheden en maatregelen en de activiteiten is vastgesteld, is artikel 13.14, eerste lid, van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat:
 - a. de in artikel 13.14, eerste lid, onder c, bedoelde raming kan inhouden dat alleen het maximum van de globaal te verhalen kosten als geheel per kostenverhaalgebied wordt opgenomen, en
 - b. artikel 13.14, onder d, buiten toepassing kan blijven.
2. Bij toepassing van het eerste lid:
 - a. houdt de verdeling, bedoeld in artikel 13.14, eerste lid, onder e, onder 1o, ook in dat per activiteit het maximum van de te verhalen kosten wordt opgenomen, en

- b. is artikel 13.14, tweede lid, niet van toepassing en geldt in plaats daarvan dat de kosten worden verhaald tot ten hoogste het bedrag van de waardevermeerdering van de locatie waar de activiteit wordt verricht, die optreedt of zal optreden als gevolg van de activiteit.

3. Bij het op grond van artikel 13.11, eerste lid, aanhef, bij algemene maatregel van bestuur aanwijzen van kostensoorten kan onderscheid worden gemaakt tussen kostenverhaalgebieden waarvoor wel een tijdvak en die waarvoor geen tijdvak voor de uitvoering van de werken, werkzaamheden en maatregelen en de activiteiten is opgenomen.

	Integraal	Organisch
<i>Eindbeeld</i>	Eindbeeld bekend (met fasering)	Eindbeeld onbekend (zonder fasering)
<i>Kosten</i>	Raming kosten en opbrengsten	Kostenplafond
<i>Aftopping</i>	O.b.v. macroaftopping	O.b.v. waardevermeerderingstoets
<i>Toerekening</i>	Naar percelen	Naar eigendom
<i>Inbrengwaarde</i>	Werkelijke waarde of WOZ waarde	Werkelijke waarde of WOZ waarde
<i>Flexibiliteit</i>	Kosten worden uitgegeven volgens raming	Kosten vrij binnen kostenplafond uitgegeven
<i>Eindafrekening</i>	Bij 5 % onderschrijding terugbetalen	Kosten boven het kostenplafond terugbetalen

Kenmerk	Integraal	Organisch
<i>Globaliteit</i>	Minder globaal, b.v. 1 locatie	Globaal b.v. veel functies op een locatie
<i>Gemeentelijke sturing nodig</i>	Meer sturing gewenst	Minder sturing
<i>Zekerheid uitvoering</i>	Veel zekerheid over wie, wanneer, waar, wat.	Minder zekerheid

Het verschil tussen 13.14 en 13.15 is dat er wordt gerekend met en zonder tijdvak. Met tijdvak (13.14) wordt ook wel een integraal plan genoemd. Zonder tijdvak (13.15) wordt ook wel een organisch plan genoemd. Per nieuw plan moet de gemeente een keuze maken of er een tijdvak wordt toegepast.



Artikel 13.16 (verdeling van de kosten)

De verschuldigde geldsom wordt berekend door de kosten over de activiteiten te verdelen naar rato van de opbrengsten van de gronden.

Artikel 13.17 (opbrengsten, waardevermeerdering en inbrengwaarde van gronden)

1. De opbrengsten, bedoeld in artikel 13.14, tweede lid, de waardevermeerdering, bedoeld in artikel 13.15, tweede lid, en de inbrengwaarde van de gronden, bedoeld in artikel 13.18, tweede lid, onder a, worden geraamd op basis van objectief bepaalbare maatstaven.
2. Bij algemene maatregel van bestuur worden nadere regels gesteld over de in het eerste lid bedoelde ramingen.

Artikel 13.17 wordt nader uitgewerkt in 8.16 tot en met 8.18 Omgevingsbesluit waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen inbrengwaarde (8.17) voor de integrale berekening met tijdvak en de waardevermeerdering (8.18) voor de organische berekening zonder tijdvak.

Artikel 13.18 (wijze van kostenverhaal)

1. Als er geen overeenkomst is aangegaan, wordt de verschuldigde geldsom door het college van burgemeesters en wethouders, gedeputeerde staten of Onze Minister die het aangaat bij beschikking vastgesteld volgens hetgeen daarover is bepaald in of op grond van deze wet en in het omgevingsplan, de omgevingsvergunning, bedoeld in artikel 13.14, derde lid, onder a, of het projectbesluit.
2. Als toepassing is gegeven aan artikel 13.14 worden in mindering gebracht:
 - a. de inbrengwaarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft, en
 - b. de kosten die door de aanvrager zijn gemaakt, voor zover die kosten gelijk zijn aan of lager zijn dan de raming van de kosten in het omgevingsplan, de omgevingsvergunning, bedoeld in artikel 13.14, derde lid, onder a, of het projectbesluit.
3. Als toepassing is gegeven aan artikel 13.15 bevat de beschikking een raming van de kosten en van de

waardevermeerdering waarop de verschuldigde geldsom is gebaseerd.

Sub 1: wordt ook wel de beschikking bestuurlijke geldschuld genoemd. Deze geldt overigens ook voor de verplichte financiële bijdrage zoals onder 13.23 en 13.24 benoemd. Voor de overige onderdelen zijn al onder 13.14 en 13.15 verklarende schema's gemaakt.

Artikel 13.19 (betaling na aanvang activiteit)

1. Bij de beschikking kan worden bepaald dat de betaling geheel of gedeeltelijk na aanvang van de activiteit plaatsvindt, mits aan de beschikking voorschriften worden verbonden over het stellen van aanvullende zekerheden voor de betaling van de verschuldigde geldsom. Het verbod, bedoeld in artikel 13.12, geldt dan niet.
2. Bij het uitblijven van betaling kan het bestuursorgaan de verschuldigde geldsom invorderen bij dwangbevel.

Artikel 13.20 (voorwaarden eindafrekening)

1. De regeling voor de eindafrekening, bedoeld in artikel 13.14, eerste lid, onderdeel e, onder 2o, leidt er niet toe dat er een aanvullende geldsom is verschuldigd.
2. Als een opnieuw berekende geldsom meer dan vijf procent lager is dan de op grond van de beschikking betaalde geldsom, betaalt het bestuursorgaan binnen vier weken na de eindafrekening het verschil, voor zover het groter is dan vijf procent, naar evenredigheid terug met rente.
3. Als toepassing is gegeven aan artikel 13.15 en de opnieuw berekende geldsom is gebaseerd op andere kosten dan de kosten waarop de bij beschikking vastgestelde verschuldigde geldsom op grond van artikel 13.18, derde lid, is gebaseerd, vindt geen terugbetaling plaats voor zover:
 - a. de kosten vanwege de in artikel 13.11, eerste lid, bedoelde kostensoorten zijn gemaakt; en
 - b. het maximum, bedoeld in artikel 13.15, eerste lid, onder a, niet wordt overschreden.
4. Op verzoek van een belanghebbende heeft eindafrekening van een locatie plaats als dat verzoek ten minste vijf jaar na betaling van de verschuldigde geldsom wordt gedaan.
5. De eindafrekeningen, bedoeld in het derde lid, kunnen jaarlijks op hetzelfde tijdstip plaatshebben.
6. Bij algemene maatregel van bestuur worden nadere regels gesteld over een eindafrekening als bedoeld in het derde lid.

Artikel 13.20 wordt nader uitgewerkt in 8.20 Omgevingsbesluit. Crux is dat de aanvrager nu zelf ook een verzoek om eindafrekening mag doen, tenminste 5 jaar na betaling.

Onder de Wro bepaalde de gemeente wanneer de eindafrekening plaatsvond.

Artikel 13.21 (hoogte en begrenzing van kostensoorten)

Bij regeling van Onze Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties worden regels gesteld over de hoogte en de begrenzing van een of meer van de kostensoorten. Daarbij kan onderscheid worden gemaakt naar het type locatie en de aard en omvang van de activiteit.

AFDELING 8.4 OMGEVINGSBESLUIT

Kostenverhaal

Aan het einde van het onderdeel Omgevingsbesluit is bijlage IV opgenomen. In diverse artikelen in het Omgevingsbesluit wordt gerefereerd aan bijlage IV.

Artikel 8.13 (kostenverhaalplichtige activiteiten)

Bouwactiviteiten waarvan kosten worden verhaald als bedoeld in artikel 13.11, eerste lid, aanhef, van de wet, zijn:

- a. de bouw van een of meer gebouwen met een woonfunctie;
- b. de bouw van een of meer hoofdgebouwen anders dan gebouwen met een woonfunctie;
- c. de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte of met een of meer gebouwen met een woonfunctie;
- d. de bouw van een gebouw dat geen hoofdgebouw als bedoeld onder b is, met ten minste m² bruto-vloeroppervlakte;
- e. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen met andere gebruiksfuncties dan een woonfunctie tot gebouwen met een woonfunctie, mits het ten minste tien woonfuncties betreft; of
- f. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen met andere gebruiksfuncties dan een kantoorfunctie, een winkelfunctie of een bijeenkomstfunctie voor het verstrekken van consumpties voor het gebruik ter plaatse tot gebouwen met een of meer van deze gebruiksfuncties, mits de cumulatieve bruto-vloeroppervlakte van de nieuwe gebruiksfuncties ten minste 1.500 m² bedraagt.

Bovenstaande tekst is vrijwel gelijk aan de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Artikel 8.14 (afzien van kostenverhaal)

Het bevoegd gezag kan beslissen kosten niet te verhalen als:

- a. het totaal van de verschuldigde geldsommen dat op grond van artikel 13.18 van de wet kan worden verhaald, minder bedraagt dan € 10.000,-;

- b. er geen verhaalbare kosten als bedoeld in de onderdelen A5 tot en met A9 van bijlage IV zijn; of
- c. de verhaalbare kosten alleen de aansluiting van een locatie op de openbare ruimte of de aansluiting op nutsvoorzieningen betreffen.

Sub a: in dezen wordt ook wel gesproken over kruimelgevallen.

Artikel 8.15 (verhaalbare kostensoorten)

De kostensoorten, bedoeld in artikel 13.11, eerste lid, aanhef, van de wet, zijn:

- a. voor kostenverhaalsgebieden waarvoor geen tijdvak als bedoeld in artikel 13.15, eerste lid, van de wet is opgenomen: de in tabel A van bijlage IV aangegeven kostensoorten; en
- b. voor kostenverhaalsgebieden waarvoor wel een tijdvak als bedoeld in artikel 13.15, eerste lid, van de wet is opgenomen: de in de tabellen A en B van bijlage IV aangegeven kostensoorten.

Artikel 8.16 (raming opbrengsten van gronden)

Bij de raming van de opbrengsten, bedoeld in artikel 13.17 van de wet, wordt uitgegaan van de opbrengst van de gronden op een datum in het jaar waarin de beschikking, bedoeld in artikel 13.18, eerste lid, van de wet, zal worden gegeven.

Artikel 8.17 (raming inbrengwaarde van gronden)

1. De raming van de inbrengwaarde, bedoeld in artikel 13.17 van de wet, wordt vastgesteld:
 - a. met overeenkomstige toepassing van de artikelen 15.21 tot en met 15.24 van de wet, met dien verstande dat voor gronden die zijn onteigend of waarvoor een onteigeningsbeschikking is gegeven of die op onteigeningsbasis zijn of worden verworven, de inbrengwaarde gelijk is aan de schadeloosstelling op basis van paragraaf 15.3.1 van de wet; of
 - b. overeenkomstig de waarde die bij beschikking op grond van artikel 22, eerste lid, van de Wet waardering onroerende zaken is vastgesteld voor het kalenderjaar waarin de raming wordt vastgesteld.
2. Tot de inbrengwaarde worden gerekend:
 - a. de waarde van de grond en de te slopen opstallen in de toestand voorafgaand aan het vaststellen van het omgevingsplan of het projectbesluit of het verlenen van de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit; en
 - b. de in bijlage IV, onder B2, B3 en B4, genoemde kosten, inclusief de kosten die voorafgaand aan het vaststellen van het omgevingsplan of het projectbesluit of het verlenen van de

omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit zijn gemaakt en die direct verband houden met de te verrichten bouwactiviteiten.

De waarderingsgrondslag voor de inbrengwaarde van de grond is tweeledig. Of op basis van werkelijke waarde, of op basis van WOZ. Voor de gemeente heeft WOZ de voorkeur, maar niet in alle gevallen is WOZ voor handen. In die gevallen wordt teruggegrepen op werkelijke waarde. E.e.a. onder voorbehoud van toekomstige jurisprudentie. Een verwijzing naar de betreffende artikelen in de Aanvullingswet grondeigendom conform sub 1a is direct hier onder opgenomen. Het lijkt er daarbij op dat in beginsel de werkelijke waarde niet op onteigeningsbasis gewaardeerd gaat worden.

Artikel 15.21 (schadeverhogende veranderingen)

- 1. Bij het vaststellen van de schadeloosstelling blijven veranderingen die kennelijk tot stand zijn gebracht om de schadeloosstelling te verhogen, buiten beschouwing.*
- 2. Bij het vaststellen van de schadeloosstelling blijven veranderingen die tot stand zijn gebracht na de terinzagelegging van de ontwerponteigeningsbeschikking, buiten beschouwing, tenzij het normale of noodzakelijke veranderingen betreft die aansluiten bij de aard en het gebruik van de onroerende zaak op het tijdstip van de terinzagelegging.*

Artikel 15.22 (werkelijke waarde)

- 1. De werkelijke waarde van de onteigende zaak wordt vergoed.*
- 2. Bij het bepalen van de werkelijke waarde wordt uitgegaan van de prijs die tot stand zou zijn gekomen bij een veronderstelde vrije koop in het economische verkeer tussen de onteigende als redelijk handelende verkoper en de onteigenaar als redelijk handelende koper.*
- 3. In bijzondere gevallen wordt de werkelijke waarde naar een andere maatstaf bepaald.*

Artikel 15.23 (invloed van werken en plannen voor werken)

Bij het vaststellen van de schadeloosstelling wordt geen rekening gehouden met voordelen of nadelen die zijn ontstaan door: a. de verwezenlijking van het onteigeningsbelang waarvoor wordt onteigend, voor zover dat een overheidswerk betreft, b. overheidswerken die in verband staan met de verwezenlijking van het onteigeningsbelang waarvoor wordt onteigend, c. de plannen voor de werken, bedoeld onder a en b.

Artikel 15.24 (bepalen prijs bij complex)

Bij het bepalen van de prijs van de onteigende zaak wordt rekening gehouden met: a. ter plaatse geldende voorschriften en gebruiken over baten en lasten, die uit de exploitatie

van de zaak of van een complex van als één geheel in exploitatie te brengen of gebrachte zaken waarvan zij deel uitmaakt, naar verwachting zullen voortvloeien, en over de omslag van deze baten en lasten, voor zover een redelijk handelende verkoper en koper hiermee rekening plegen te houden, en b. alle functies die in het omgevingsplan zijn toegedeeld aan locaties van zaken die deel uitmaken van het complex, waarbij elke functie de waardering van alle zaken binnen het complex beïnvloedt.

Artikel 8.18 (raming waardevermeerdering)

1. De raming van de waardevermeerdering, bedoeld in artikel 13.17 van de wet, wordt vastgesteld door de geraamde opbrengst van de locatie waar de activiteit wordt verricht te verminderen met de geraamde inbrengwaarde van die locatie.
2. Op de ramingen van de opbrengst en de inbrengwaarde zijn de artikelen 8.16 en 8.17 van overeenkomstige toepassing.

Onder sub 1 wordt gesproken over een inbrengwaarde bij organische gebiedsontwikkeling. Deze is echter gelijk aan de inbrengwaarde bij integrale gebiedsontwikkeling. Daarmee wordt de waardesprong waarschijnlijk verkleind tot het verschil tussen kosten en opbrengsten waarbij de inrichtingskosten als bedoeld onder bijlage IV als residu overblijven. Er is geen sprake van macro-aftopping, maar door de waarderingsgrondslag kan die van nature wel ontstaan.

Artikel 8.19 (eindafrekening op verzoek)

Een eindafrekening op verzoek als bedoeld in artikel 13.20, vierde lid, van de wet vindt plaats op basis van de op het moment van de aanvraag om de eindafrekening:

- a. gemaakte kosten; en
- b. geraamde nog niet-gemaakte kosten.

Bijlage IV: tabel A (voor zowel integraal als organisch):

- A1: De kosten van het vaststellen van een omgevingsplan of een projectbesluit of het verlenen van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit, inclusief het daarvoor benodigde onderzoek (geen beroepsprocedures!)
- A2: De waarde van de gronden die worden gebruikt voor de uitvoering van de onder A8 en A9 bedoelde werken, werkzaamheden en maatregelen, inclusief de waarde van de te slopen opstallen, geraamd overeenkomstig artikel 8.17 Omgevingsbesluit, eerste lid (openbare ruimte voor werkzaamheden A8 en A9)
- A3: De kosten van het vrijmaken van de gronden, bedoeld onder A2, van persoonlijke rechten en lasten, eigendom en bezit en beperkte rechten of zakelijke lasten

- A4: Het tijdelijk beheer van de door of vanwege de gemeente, de provincie of de Staat verworven percelen, verminderd met de uit het tijdelijk beheer te verwachten opbrengsten
- A5: De kosten van het slopen, verwijderen en verplaatsen van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen op de gronden, bedoeld onder A2
- A6: De kosten van bodemsanering, het dempen van oppervlaktewateren en het verrichten van grondwerken op de gronden, bedoeld onder A2
- A7: De kosten van de noodzakelijke compensatie van in het kostenverhaalsgebied verloren gegane natuurwaarden, groenvoorzieningen en watervoorzieningen
- A8: De kosten van de aanleg of wijziging van:
 - Wegen, gebouwde en ongebouwde openbare parkeergelegenheden, pleinen, voet- en rijwielpaden, gebouwde openbare fietsstallingen, faciliteiten voor ondergrondse afvalinzameling, waterpartijen, watergangen, voorzieningen voor de waterhuishouding, bruggen, tunnels, duikers, kades, steigers, en andere rechtstreeks met de aanleg daarvan verband houdende werken en bouwwerken;
 - Infrastructuur voor openbaar-vervoervoorzieningen met bijbehorende werken en bouwwerken;
 - Groenvoorzieningen, natuurvoorzieningen en openbare niet-commerciële sportvoorzieningen;
 - Openbare verlichting en brandkranen met aansluitingen;
 - Straatmeubilair, speeltoestellen, sierende elementen, kunstobjecten en afrasteringen in de openbare ruimte;
 - Distributienetwerken voor elektriciteit, warmte, gas en water, inclusief bijbehorende werken en bouwwerken; en
 - Riolering, inclusief bijbehorende werken en bouwwerken
- A9: De kosten van werken, werkzaamheden en maatregelen die noodzakelijk zijn voor het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit (breed, maar bedoeld wordt als kosten uit verschillende onderzoeken naar voren komen → meenemen)
- A10: De kosten van voorbereiding en toezicht op de uitvoering van de onder A3, A5, A6, A8 en A9 bedoelde werken, werkzaamheden en maatregelen, inclusief het daarvoor benodigde onderzoek
- A11: Nadeelcompensatie aan derden als bedoeld in hoofdstuk 15 van de wet
- A12: Niet-terugvorderbare BTW, niet-gecompenseerde compensabele BTW of andere niet-terugvorderbare belastingen, over de kostenelementen, genoemd onder A1 en A3 tot en met A10

- A13: De rente van geïnvesteerde kapitalen en overige lasten, verminderd met renteopbrengsten
- A14: De kosten van andere door of in opdracht van het bestuursorgaan te verrichten werkzaamheden, voor zover die werkzaamheden rechtstreeks verband houden met de in deze bijlage bedoelde werken, werkzaamheden en maatregelen

Bijlage IV: tabel B (alleen voor integraal):

- B1: De waarde van de gronden waar de bouwactiviteiten, bedoeld in artikel 13.11, eerste lid, van de wet, zullen worden verricht, inclusief de waarde van de daar aanwezige, te slopen opstallen, geraamd overeenkomstig artikel 8.17, eerste lid Omgevingsbesluit.
- B2: De kosten om de gronden, bedoeld onder B1, vrij te maken van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit en beperkte rechten of zakelijke lasten
- B3: De kosten van het slopen, verwijderen en verplaatsen van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen op de gronden, bedoeld onder B1.
- B4: De kosten van bodemsaneringswerkzaamheden, het dempen van oppervlaktewateren en het verrichten van grondwerken op de gronden, bedoeld onder B1.

HOOFDSTUK 13 OMGEVINGSREGELING

Kostenverhaal

Hoofdstuk 13 van de Omgevingsregeling gaat dieper in op de berekening van de hoogte van plankosten zoals benoemd in bijlage IV van het Omgevingsbesluit. Er worden verwijzingen gemaakt naar tabellen in de Omgevingsregeling. Deze tabellen zijn omvangrijk en voor deze juridische toelichting wordt volstaan met de verwijzing naar de officiële wettekst. Een volledige toepassing van de Omgevingsregeling is ondergebracht in de zogenoemde plankosten-scan.

Neemt niet weg dat de plankosten-scan en navolgende tekst tevens de basis vormen voor het bepalen van de plankosten bij anterieure contractvorming. Een anterieure overeenkomst mag immers qua kostenverhaal zeer beperkt afwijken van publiekrechtelijk kostenverhaal.

Artikel 13.1 (toepassingsbereik)

Dit hoofdstuk is van toepassing op het berekenen van plankosten, met uitzondering van plankosten voor:

- a. het verrichten van onderzoek als bedoeld in bijlage IV, onder A1 en A10, bij het Omgevingsbesluit, met uitzondering van het verrichten van grondmechanisch onderzoek;
- b. het voorbereiden van en toezicht houden op bodemsanering, bedoeld in bijlage IV, onder A10, bij het Omgevingsbesluit; en

- c. kostensoorten als bedoeld in artikel 13.14, eerste lid, onder b, van de wet, die niet worden gemaakt in een gebied waar kostenverhaal van toepassing is.

Artikel 13.2 (berekening plankosten)

1. Het bedrag aan plankosten dat ten hoogste kan worden verhaald, is de som van:
 - a. voor kostenverhaalsgebieden als bedoeld in artikel 13.15, eerste lid, van de wet waarvoor geen tijdvak is vastgesteld: de kosten van de producten en activiteiten, genoemd in bijlage XXXIVa; en
 - b. voor kostenverhaalsgebieden als bedoeld in artikel 13.15, eerste lid, van de wet waarvoor wel een tijdvak is vastgesteld: de kosten van de producten en activiteiten, genoemd in bijlage XXXIV.
2. Als voor een product of activiteit of een onderdeel daarvan in bijlage XXXIV of XXXIVa een complexiteitsfactor kostenverhaal is aangegeven, worden de kosten voor dat product of die activiteit of dat onderdeel verlaagd of verhoogd met het percentage, bedoeld in bijlage XXXIV, tabel 5, en bijlage XXXIVa, tabel 5.
3. De complexiteitsfactoren kostenverhaal worden berekend als gemiddelde van de opslagen en afslagen die volgens de tabellen 4 en 5 van de bijlagen XXXIV en XXXIVa van toepassing zijn.

Artikel 13.3 (afbakening plankosten)

Voor de toepassing van dit hoofdstuk wordt onder plankosten ook verstaan de kosten die voorafgaand aan het vaststellen van het omgevingsplan of het projectbesluit of het verlenen van de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit zijn gemaakt binnen de voorafgaande periode van:

- a. twee jaar, als de complexiteitsfactor kostenverhaal gelijk is aan of kleiner is dan 30%;
- b. drie jaar, als de complexiteitsfactor kostenverhaal ligt tussen de 30% en 50%; of
- c. vier jaar, als de complexiteitsfactor kostenverhaal gelijk is aan of groter is dan 50%.

Artikel 13.4 (evenredige toedeling kosten bij groter gebied)

Voor de toepassing van artikel 13.14, eerste lid, onder b, van de wet worden de plankosten, voor zover het gaat om kosten voor de producten en activiteiten als bedoeld in bijlage XXXIV, tabel 1, onder 1.1a en 1.1b, en bijlage XXXIVa, tabel 1, onder 1.1 en 1.2, aan een kostenverhaalsgebied toegerekend naar evenredigheid van de oppervlakte van het kostenverhaalsgebied ten opzichte van het gehele gebied waarop die kosten betrekking hebben.

Artikel 13.5 (plankosten kleine bouwactiviteiten)

1. In afwijking van de artikelen 13.2 tot en met 13.4 draagt het bedrag aan plankosten dat ten hoogste kan worden verhaald, met uitzondering van de plankosten van de producten en activiteiten genoemd in de onderdelen 2.6a tot en met 2.6d van bijlage XXXIV en 2.6a tot en met 2.6c van bijlage XXXIVa:
 - a. € 6.550 bij het bouwen van kassen met een bruto-vloeroppervlakte van niet meer dan 3.000 m²;
 - b. € 8.700 bij:
 - i. 1°. het bouwen van een gebouw met één woonfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan als bedoeld in bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving;
 - ii. 2°. het bouwen van een hoofdgebouw voor agrarische of bedrijfsdoeleinden zonder bijeenkomstfunctie, kantoorfunctie of winkel-functie als bedoeld in bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving, met een bruto-vloeroppervlakte van niet meer dan 1.500 m², of een bedrijfswoning op hetzelfde perceel waarop zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegestaan;
 - iii. 3°. een uitbreiding met niet meer dan 2.000 m² bruto-vloeroppervlakte van een gebouw met een industriefunctie als bedoeld in bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving, of een uitbreiding met niet meer dan een bedrijfswoning op hetzelfde perceel waarop zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegestaan;
 - iv. 4°. een uitbreiding van een ander gebouw dan bedoeld onder 1° tot en met 3° met niet meer dan 2.000 m² bruto-vloeroppervlakte of met niet meer dan een gebouw met één woonfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan als bedoeld in bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving;
 - v. 5°. kassen met een bruto-vloeroppervlakte van ten minste 3.000 m² en niet meer dan 10.000 m²; of
 - vi. 6°. een verbouwing als bedoeld in artikel 8.13, onder e of f, van het Omgevingsbesluit;
 - c. € 10.350 bij het bouwen van kassen met een bruto-vloeroppervlakte van ten minste 10.000 m² en niet meer dan 30.000 m².
2. Bij het bedrag, bedoeld in het eerste lid, worden opgeteld de kosten van de producten en activiteiten:
 - a. voor kostenverhaalsgebieden waarvoor geen tijdvak als bedoeld in artikel 13.15, eerste lid, van de wet is vastgesteld: in bijlage XXXIVa, tabel 1, onder 2.6a tot en met 2.6c; en
 - b. voor kostenverhaalsgebieden waarvoor wel een tijdvak als bedoeld in artikel 13.15, eerste lid, van

de wet is vastgesteld: in bijlage XXXIV, tabel 1, onder 2.6a tot en met 2.6d.

- Op de berekening van de kosten voor producten en activiteiten, bedoeld in het tweede lid, is artikel 13.2 is van overeenkomstige toepassing.

Artikel 13.6 (moment van opname plankosten)

Bij de raming van de kosten, bedoeld in artikel 13.14, eerste lid, onder c, van de wet, wordt ervan uitgegaan dat het totaal van de te verhalen plankosten wordt gemaakt in het jaar waarin het omgevingsplan of het projectbesluit is vastgesteld of de kostenverhaalsbeschikking is afgegeven.

Artikel 13.7 (herberekening van plankosten bij eindafrekening)

Bij de eindafrekening, bedoeld in artikel 13.14, eerste lid, onder e, onder 2°, van de wet, worden de plankosten herberekend:

- als de plankosten in de beschikking, bedoeld in artikel 13.18, eerste lid, van de wet, volgens deze afdeling zijn berekend: met toepassing van deze afdeling; en
- als de plankosten in de beschikking, bedoeld in artikel 13.18, eerste lid, van de wet, op een andere wijze zijn berekend: overeenkomstig die berekeningswijze, voor zover het totaal aan plankosten niet meer bedraagt dan het bedrag dat op grond van deze afdeling is verschuldigd.

Artikel 13.8 (plankosten bij zelfrealisatie)

- Als toepassing is gegeven aan artikel 13.14 van de wet en door de aanvrager van de beschikking, bedoeld in artikel 13.18, eerste lid, van de wet kosten als bedoeld in artikel 13.18, tweede lid, onder b, van de wet zijn gemaakt die in mindering worden gebracht op de verschuldigde geldsom, wordt het in mindering te brengen bedrag, voor zover het om plankosten gaat, berekend met toepassing van dit hoofdstuk.
- De vermindering bedraagt ten hoogste:
 - 60% van de ten hoogste te verhalen kosten voor producten en activiteiten als bedoeld in bijlage XXXIV, tabel 1, onder 1.1a en 1.1b;
 - 80% van de ten hoogste te verhalen kosten voor producten en activiteiten als bedoeld in bijlage XXXIV, tabel 1, onder 2.6a tot en met 2.6d; en
 - 90% van de ten hoogste te verhalen kosten voor de overige producten en activiteiten, bedoeld in bijlage XXXIV.

Artikel 13.8 geeft aan op welke wijze de gemeente verplicht is plankosten te verhalen en in welke maximale verhouding (indien de particulier aangeeft te opteren voor zelfrealisatie). De genoemde percentages hebben hun

schaduwwerking en worden ook gebruikt in de anterieure fase om te komen tot afspraken over plankosten.

Artikel 13.9 (jaarlijkse indexatie)

- Alle tarieven en vaste kosten in bijlage XXXIV, tabellen 1, 3 en 7, en bijlage XXXIVa, tabellen 1, 3 en 7 en de bedragen genoemd in artikel 13.5 worden jaarlijks geïndexeerd op basis van de dan geldende salarisschalen van de collectieve arbeidsovereenkomst voor gemeentebtenaren.
- De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties maakt jaarlijks de geïndexeerde tarieven bekend in de Staatscourant.

Sub 1 en 2 worden opgenomen in het grondbeleid van de gemeente.

FINANCIËLE BIJDRAGE

De financiële bijdrage(s) is (zijn) geregeld in afdeling 13.7 van de Ow en Afdeling 8.5 van het Omgevingsbesluit.

AFDELING 13.7 AANVULLINGSWET GRONDEIGENDOM

Financiële bijdragen voor ontwikkelingen van een gebied

Kerninstrumenten	Kostenverhaal of financiële bijdrage
<i>Omgevingsvisie en Omgevingsprogramma</i>	Onderbouwing vrijwillige financiële bijdrage (verplicht in omgevingsvisie of programma) Onderbouwing afdwingbare financiële bijdrage (facultatief)
<i>Omgevingsplan</i>	Kostenverhaalregels Regels afdwingbare financiële bijdrage (facultatief)
<i>Projectbesluit</i>	Kostenverhaalvoorschriften in projectbesluit of toevoegen kostenverhaalsregels aan omgevingsplan
<i>Omgevingsvergunning buitenplans en Omgevingsactiviteit</i>	Kostenverhaalvoorschriften in vergunning

Artikel 13.22 (financiële bijdragen voor ontwikkelingen van een gebied)

- Het college van burgemeester en wethouders, gedeputeerde staten of Onze Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties kunnen in een overeenkomst over bij algemene maatregel van bestuur aangewezen activiteiten bepalingen opnemen over financiële bijdragen voor ontwikkelingen van een gebied op basis van een omgevingsvisie of programma.

VASTGOEDEXPLOITATIE



2. Op de overeenkomst is artikel 16.138 van overeenkomstige toepassing.

Sub 1 gaat over een vrijwillig financiële bijdrage. De activiteiten die een vrijwillige financiële bijdrage mogen betalen staan verder toegelicht onder artikel 8.20 Omgevingsbesluit. In tabel 3 wordt aangegeven waar die vrijwillige bijdrage moet worden onderbouwd. Sub 2 gaat over kennisgeving, dat algemeen is geregeld in de Omgevingswet.

Artikel 13.23 (verhaal van financiële bijdragen in omgevingsplan)

1. Bij algemene maatregel van bestuur kunnen categorieën ontwikkelingen ter verbetering van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving worden aangewezen

waarvoor in een omgevingsplan kan worden bepaald dat een financiële bijdrage wordt verhaald op degene die een activiteit als bedoeld in artikel 13.11 verricht, voor zover:

- a. er een functionele samenhang tussen de activiteit en de beoogde ontwikkelingen is, en
 - b. de bekostiging van de ontwikkelingen niet anderszins is verzekerd.
2. Het omgevingsplan bepaalt dat financiële bijdragen alleen worden besteed aan ontwikkelingen waarvoor die bijdragen zijn verhaald en voorziet erin dat periodiek aan het publiek verantwoording wordt afgelegd over de besteding van de verhaalde financiële bijdragen.
3. Het bedrag dat ten hoogste aan financiële bijdragen kan worden verhaald is in ieder geval niet hoger dan:

	Kostenverhaal	Vrijwillige financiële bijdrage	Afdwingbare financiële bijdrage
<i>Keuze</i>	Verplicht	Bevoegdheid	Bevoegdheid
<i>Hiërarchie</i>	Primair	Secundair	Secundair
<i>Aftopping</i>	Macro aftopping	Macro aftopping samen met kostenverhaal	Macro aftopping samen met kostenverhaal
<i>Verhaalbare kosten</i>	Kostensoortenlijst - Bijlage IV omgevingsbesluit	Categorieën - Artikel 8.20 Omgevingsbesluit	Categorieën - Artikel 8.21 Omgevingsbesluit
<i>Grondslag</i>	Omgevingsplan	Omgevingsvisie of programma	Omgevingsplan
<i>Toekennen</i>	PPT-criteria	Functionele samenhang in de omgevingsvisie/programma	Functionele samenhang in de omgevingsvisie/programma/plan
<i>Betalings methode</i>	Beschikking bestuurlijke geldschuld	Beschikking bestuurlijke geldschuld	Beschikking bestuurlijke geldschuld
<i>Verantwoording</i>	Geen periodieke verantwoording	Geen periodieke verantwoording	Periodieke verantwoording / jaarrekening
<i>Uitgaven</i>	Eindafrekening bij overschrijding > 5%	In omgevingsplan regels over eindafrekening opnemen	In omgevingsplan regels over eindafrekening opnemen

- a. de opbrengsten, bedoeld in artikel 13.14, tweede lid, van de gronden waarop de activiteiten worden verricht, verminderd met de inbrengwaarde, bedoeld in artikel 13.18, tweede lid, onder a, als het gaat om activiteiten waarvoor een kostenverhaalsgebied met tijdvak is aangewezen, of
 - b. de waardevermeerdering, bedoeld in artikel 13.15, tweede lid, onder b, als het gaat om activiteiten waarvoor een kostenverhaalsgebied zonder tijdvak is aangewezen.
4. Bij algemene maatregel van bestuur kunnen regels worden gesteld over:
- a. de maximale hoogte van de financiële bijdrage, en
 - b. de eindafrekening van financiële bijdragen.
5. In een omgevingsvisie of programma kan voor de locatie waar de activiteit wordt verricht een onderbouwing van de functionele samenhang, bedoeld in het eerste lid, onder a, worden vastgelegd.

Artikel 13.23 geeft aan dat de afdwingbare financiële bijdrage tot stand komt op basis van functionele samenhang. Dit houdt in dat er geen directe toerekenbaarheid is. Welke ontwikkeling niet direct toerekenbaar zijn, wordt verder toegelicht in 8.21 van het Omgevingsbesluit.

Artikel 13.24 (wijze van verhaal van financiële bijdragen)

Een financiële bijdrage als bedoeld in artikel 13.23 wordt vastgesteld bij de beschikking, bedoeld in artikel 13.18, eerste lid, volgens hetgeen daarover in het omgevingsplan is bepaald, voor zover:

- a. met degene die de activiteit verricht geen overeenkomst over kostenverhaal als bedoeld in artikel 13.13, eerste lid, is gesloten,
- b. de onder a bedoelde activiteit is toegelaten anders dan op grond van een projectbesluit of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit van provinciaal of nationaal belang,
- c. de financiële bijdrage niet anderszins is verzekerd, en
- d. het niet gaat om kosten waarop afdeling 13.6 van toepassing is.

In dit artikel wordt de verwijzing gemaakt naar de beschikking bestuurlijke geldschuld in artikel 13.18. Verhalen ervan werkt niet anders dan bij kostenverhaal. Maar er is wel een hiërarchie. Kostenverhaal gaat voor, de afdwingbare financiële bijdrage volgt pas daarna. Als er door de macro-aftopping niet genoeg ruimte is voor de afdwingbare financiële bijdrage kan die naar rato tot maximaal de macro-aftopping bij integraal kostenverhaal en tot maximaal de opbrengst volgens de waardevermeerderingstoets bij organische ontwikkeling worden afgedwongen.

AFDELING 8.5 OMGEVINGSBESLUIT

Financiële bijdragen voor ontwikkelingen van een gebied.

Artikel 8.20 (activiteiten waarover financiële bijdragen kunnen worden overeengekomen)

De activiteiten waarover in een overeenkomst bepalingen over financiële bijdragen kunnen worden opgenomen, bedoeld in artikel 13.22, eerste lid, van de wet, zijn:

- a. de activiteiten, bedoeld in artikel 8.13;
- b. de bouw van een bouwwerk geen gebouw zijnde als bedoeld in bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving voor:
 - i. 1°. land- of tuinbouw, voor zover de oppervlakte ten minste 100 m² bedraagt;
 - ii. 2°. opwekking of winning, omzetting of transport van energie of van gasvormige, vloeibare of vaste stoffen als energiedrager;
 - iii. 3°. infrastructuur, voor zover het gaat om wegen, vaarwegen, spoorwegen of telecommunicatie-infrastructuur;
 - iv. 4°. handelsreclame; of
 - v. 5°. recreatie; en
- c. andere activiteiten met het oog op het gebruik op grond van een nieuw toegedeelde functie, voor zover het gaat om het gebruik van:
 - i. 1°. een of meer bestaande gebouwen, niet zijnde recreatiewoningen, mits de bruto-vloeroppervlakte van het nieuw toegelaten gebruik ten minste 1.500 m² bedraagt;
 - ii. 2°. gronden, mits de grondoppervlakte van het nieuw toegelaten gebruik ten minste 1.000 m² bedraagt; of
 - iii. 3°. een of meer bestaande recreatiewoningen voor permanente bewoning.

Sub b is een aanvulling op de lijst functies zoals onder 8.13 Omgevingsbesluit is opgenomen.

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

1. Als categorieën ontwikkelingen ter verbetering van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving waarvoor, als wordt voldaan aan de criteria van artikel 13.23, eerste lid, onder a en b, van de wet, in een omgevingsplan kan worden bepaald dat een financiële bijdrage wordt verhaald op degene die een activiteit als bedoeld in artikel 13.11 van de wet verricht, worden aangewezen:
 - a. wijziging van de inrichting van het landelijk gebied ter verbetering van landschappelijke waarden door middel van het treffen van maatregelen in de fysieke leefomgeving, waaronder in ieder geval worden begrepen het verwijderen van vrijkomende

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

worden verhaald of dat een tekort op de gemeentelijke exploitatie van de benodigde gronden ontstaat; en

- f. stedelijke herstructurering ter verbetering van het woon- en leefklimaat in verouderde wijken of gebieden met leegstandsproblemen door middel van het treffen van maatregelen in de fysieke leefomgeving, waaronder in ieder geval worden begrepen het slopen van woningen en het aanleggen of wijzigen van wegen.
2. Onder de aanwijzing valt niet de aanleg van voorzieningen of het treffen van maatregelen in de fysieke leefomgeving waarvoor kosten worden gemaakt die op grond van artikel 13.11, eerste lid, van de wet geheel of gedeeltelijk moeten worden verhaald op degene die de betrokken activiteit verricht.

Artikel 8.21 geeft een uitgebreide lijst met ontwikkelingen waarvoor een afdwingbare financiële bijdrage kan worden gevraagd. Nadere uitwerking vindt plaats in de kerninstrumenten als daar bestuurlijk voor gekozen wordt.

Artikel 8.22 (regels over eindafrekening van financiële bijdragen)

1. Als op grond van artikel 13.23, eerste lid, van de wet in een omgevingsplan wordt bepaald dat voor ontwikkelingen ter verbetering van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving een financiële bijdrage wordt verhaald, worden in het omgevingsplan ook regels gesteld over de eindafrekening van de financiële bijdragen die met toepassing van artikel 13.24 van de wet worden verhaald. Daarbij wordt in ieder geval bepaald binnen welke termijn de eindafrekening plaatsvindt.
2. Als bij de eindafrekening blijkt dat de voor de ontwikkeling benodigde financiële bijdrage lager is dan de op grond van de beschikking, bedoeld in artikel 13.24 van de wet, betaalde geldsom, betaalt het college van burgemeester en wethouders het verschil terug met rente.

Artikel 8.22 lijkt ook erg op de afrekening bij kostenverhaal. Daarnaast moet de gemeente jaarlijks verantwoording afleggen over de ontvangen bijdrages.