



NOTA KWALITEIT LEEFOMGEVING

Gemeente Weert 2024-2029

juni 2023

www.weert.nl



Samenvatting

Als gevolg van ruimtelijke ontwikkelingen als woningbouw, aanleg bedrijven- en werklocaties wordt de leefomgeving zwaarder belast onder andere door verhoging van de verkeersdruk, bebouwingsverdichting en verstening. De gemeente Weert wil deze belasting op de leefbaarheid voor haar inwoners compenseren door te investeren in de kwaliteit van de leefomgeving. De kwaliteitsverbetering betreft voorzieningen waar belanghebbenden van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen en alle andere inwoners in de gehele gemeente profijt van hebben. Immers een aantrekkelijke woon- en leefomgeving in de stad, dorpen en het buitengebied, heeft effect op de waarde van wonen en uitstraling die Weert behoeft.

Voor deze investeringen wordt de Voorziening Kwaliteit Leefomgeving ingesteld. De Wet op de ruimtelijke ordening en de Omgevingswet bieden de mogelijkheid om een bijdrage te vragen aan initiatiefnemers van ruimtelijke ontwikkelingen voor investeringen die zijn opgenomen in de investeringslijst Kwaliteit Leefomgeving. In deze nota zijn hiervoor de spelregels vastgelegd. Deze nota vervangt het Meerjareninvesteringsplan Bovenwijkse voorzieningen en Ruimtelijke ontwikkelingen uit 2009.

Waarvoor wordt bijdrage gevraagd

De gemeente Weert kiest ervoor om de Voorziening Kwaliteit Leefomgeving alleen in te zetten voor gemeentebrede investeringen die samenhangen met nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Het moet gaan om investeringen die de toename van de belasting op de leefomgeving compenseren door een kwaliteitsimpuls in de stad, de kernen en het buitengebied. Het gaat daarbij om het versterken van de leefbaarheid en om het creëren van een veilige, gezonde en aantrekkelijk woon- en leefklimaat. Voorbeelden zijn de transformatie of sloop van vrijkomende gebouwen die de toename van bebouwd oppervlak elders compenseren of de herinrichting van de openbare ruimte die drukker wordt. Het kan ook een kwaliteitsimpuls zijn door de verfraaiing van het landschap, dorpsranden of de restauratie van erfgoed. Tot slot zijn ook investeringen mogelijk in het versterken en bevorderen van een veilige leefomgeving door de verbetering van verkeersafwikkeling en het “gezonder maken” van de omgeving.

Looptijd en actualisatie

De looptijd van deze nota (start met de invoering van de Omgevingswet) betreft een periode van 5 jaren, van 2024 tot 2029. Voor de investeringslijst, zie bijlage IV. Voor het beleid dat daaraan ten grondslag ligt wordt goedkeuring gevraagd aan de gemeenteraad.

Jaarlijks actualiseert de gemeenteraad de Investeringslijst en het tarief voor de bijdrage aan de Voorziening Kwaliteit Leefomgeving. Dit gebeurt in het kader van de P&C-cyclus in de programmabegroting en jaarrekening. Dit vanwege het dynamische karakter. De actualisatie

betreft de bijlage IV “Investeringen lijst financiële bijdrage” en de bijlage V “Berekening financiële bijdrage” van deze nota.

Inhoudsopgave

Samenvatting	1
Waarvoor wordt bijdrage gevraagd	1
Looptijd en actualisatie	1
1. Inleiding	5
1.1 Algemeen	5
1.2 Waarom en van wie wordt een bijdrage gevraagd	5
1.3 Waarvoor wordt bijdrage gevraagd	6
1.4 Status en reikwijdte.....	7
1.5 Looptijd, actualisatie en bevoegdheden	8
2. Financiële bijdrage onder Omgevingswet.....	9
2.1 Algemeen	9
2.2 Doelstelling Kwaliteit Leefomgeving.....	9
2.3 Privaatrechtelijk	10
2.4 Publiekrechtelijk spoor	10
3. Uitgangspunten financiële bijdrage	12
3.1 Alleen verhaal over aangewezen activiteiten mogelijk	12
3.2 Toetsingscriteria	13
4. Toepassing opleggen financiële bijdragen	15
4.1 Algemene beleidslijn: Werken met investeringenlijst.....	15
4.2 Berekening Weert.....	15
4.3 Financieel verhaal	15
4.4 Bepaling uitgeefbaar oppervlak toekomstige projecten	16
5. Financieel.....	17
5.1 Comptabele verwerking	17
5.2 Risico 's	17
6. Berekening bijdrage.....	19
6.1 Algemeen	19
6.2 Investeringen	19
6.3 Bepaling bijdrage Kwaliteit Leefomgeving.....	19
Bijlage I Categorieën voor bijdrage, artikel 8.21 lid 1 Ob.....	20
Bijlage II Bouwactiviteiten	21
Bijlage III Begrippenlijst.....	22

Bijlage IV Investerings lijst financiële bijdrage.....	24
Bijlage V Berekening financiële bijdrage	25

1. Inleiding

1.1 Algemeen

De gemeente Weert beschikt over een Meerjareninvesteringsplan Bovenwijkse Voorzieningen en Ruimtelijke Ontwikkelingen. Deze nota is in 2009 door de gemeenteraad vastgesteld. In deze nota zijn specifieke investeringen benoemd waarvoor initiatiefnemers van bouwprojecten een bijdrage wordt gevraagd. De in de nota benoemde investeringen en de werkwijze van de heffing- en investeringsregeling zijn met de inwerkingtreding van de Omgevingswet (Ow) aan een herziening toe. Met de herziening van de investeringsregeling en de lijst van investeringen is er weer een actueel investeringsbedrag waarop de financiële bijdrage, die bij ruimtelijke ontwikkelingen¹ gevraagd wordt, gebaseerd is.

De benaming “bovenwijks” past met het in werking treden van de Omgevingswet niet meer als benaming, het is daarom beter om te spreken van investeringen in de kwaliteit van de leefomgeving.

Ook om beter op de Omgevingswet (Ow) aan te sluiten krijgt de nota en de investeringsregeling een andere benaming: “Voorziening Kwaliteit Leefomgeving”.

Het doel van de nota en de Voorziening Kwaliteit Leefomgeving is:

- Dienen als verhaalsinstrument² voor het vragen van een financiële bijdrage (Randvoorwaarden voor het vragen van een afdwingbare³ financiële bijdrage gebiedsontwikkeling, artikel 13.23 Ow en Randvoorwaarden voor het vragen van een vrijwillige financiële bijdrage, artikel. 13.22 Ow);
- Duidelijk overzicht scheppen van de voorgenomen kwaliteitsinvesteringen;
- Functioneren als bekostigingsinstrument;
- Dienen als bewakingsinstrument;
- Berekenen welke bijdrage nodig is om deze voorzieningen te financieren;
- Realiseren van een sluitende kosten- en batenraming met toelichting;
- Voldoen aan de randvoorwaarden die gesteld zijn in de Omgevingswet.

1.2 Waarom en van wie wordt een bijdrage gevraagd

Als gevolg van ruimtelijke (her-)ontwikkelingen zoals woningbouw, aanleg bedrijventerreinen en andere werklocaties wordt de leefomgeving zwaarder belast onder andere door verhoging van de verkeersdruk, bebouwingsverdichting en verstening. De gemeente Weert wil deze belasting op de leefbaarheid voor inwoners compenseren door te investeren in de kwaliteit van de leefomgeving. De kwaliteitsverbetering betreft voorzieningen waar de belanghebbenden bij die ruimtelijke ontwikkelingen en alle andere inwoners in de gehele

¹ Zie bijlage III begrippenlijst.

² Zie bijlage III begrippenlijst.

³ Hoofdstuk 7.3 Handreiking kostenverhaal en financiële bijdragen Omgevingswet, blz. 29 en Artikel. 13.23 Ow.

gemeente profijt van hebben. Immers een aantrekkelijke woon- en leefomgeving in de stad, dorpen en het buitengebied, heeft effect op de waarde van wonen en uitstraling die de gemeente Weert wenst te hebben.

Voor deze investeringen wordt de Voorziening Kwaliteit Leefomgeving ingesteld. De Omgevingswet en hoofdstukken 2 en 3 van deze nota bieden een handvat om een financiële bijdrage te kunnen vragen aan initiatiefnemers van ruimtelijke ontwikkelingen voor investeringen die zijn opgenomen in de investeringenlijst van deze nota. In beide gevallen geldt dat de bekostiging niet anderszins is verzekerd⁴.

1.3 Waarvoor wordt bijdrage gevraagd

De gemeente Weert kiest ervoor om de Voorziening Kwaliteit Leefomgeving alleen in te zetten voor gemeente brede investeringen die samenhangen met nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Het moet gaan om investeringen die de toename van de belasting op de leefomgeving compenseren door een kwaliteitsimpuls in de stad, dorpen of het buitengebied van de gemeente Weert. Het gaat daarbij om het versterken van de leefbaarheid en het creëren van een veilig, gezond en aantrekkelijk woon- en leefklimaat. Voorbeelden zijn de transformatie of sloop van vrijkomende gebouwen die de toename van bebouwd oppervlak elders compenseren of de herinrichting van de openbare ruimte die drukker wordt. Het kan ook een kwaliteitsimpuls zijn door de verfraaiing van het landschap, dorpsranden of de restauratie van erfgoed. Tot slot zijn ook investeringen mogelijk in het bevorderen van een veilige leefomgeving door de verbetering van verkeersafwikkeling en het “gezonder maken” van de omgeving.

De bijdrage kan op 2 manieren worden gevraagd privaatrechtelijk en publiekrechtelijk.

Voor de privaatrechtelijk overeen te komen bijdrage zijn bestedingsdoelen genoemd, als voorbeeld worden genoemd:

- De voor woningbouw en bedrijventerreinen gewenste ontwikkelingen;
- De aanleg van andere belangrijke maatschappelijke functies zoals:
 - Natuur;
 - Recreatie;
 - Sport;
 - Waterberging;
 - Infrastructuur;
 - Culturele voorzieningen;
 - Reconstructies in het stedelijk en landelijk gebied.

⁴ Zie bijlage III begrippenlijst.

Voor de afdwingbare publiekrechtelijke bijdrage zijn de bestedingsdoelen als categorieën van ontwikkelingen specifiek in artikel 8.21 lid 1 Omgevingsbesluit, uitgewerkt, zie bijlage I. De bijdrage in de investeringen die de gemeente Weert vraagt moeten voldoen aan 1 van de categorieën ontwikkelingen ter verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving, zie bijlage I. Verkort betreffen het de volgende criteria:

- A1. wijziging van de inrichting van het landelijk gebied ter verbetering van landschappelijke waarden en versterken van de beleving;
- A2. verwijderen van vrijkomende agrarische bebouwing en het herstellen of aanvullen van landschappelijke elementen;
- B. herstel en treffen van maatregelen ter verbetering van natuur;
- 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;
- 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;
- F. herstructurering ter verbetering van het woon- en leefklimaat in verouderde delen van dorpen, kernen of gebieden.

De door de gemeente in bijlage IV opgenomen investeringen voldoen aan de hierboven genoemde categorieën ontwikkelingen van de hierboven genoemde afdwingbare publiekrechtelijke bijdrage. De exploitatiebegroting Investerings in kwaliteit van de leefomgeving moet ervoor zorgen dat de in- en uitgaande geldstromen op een transparante manier gebeuren.

1.4 Status en reikwijdte

Het vaststellen van een nota met een investeringsregeling in de kwaliteit van de leefomgeving is wettelijk niet verplicht. Het standpunt van de gemeente Weert is dat een nota met een investeringsregeling in de kwaliteit van de leefomgeving als voordeel heeft dat het partijen duidelijkheid geeft. Deze duidelijkheid betreft de gevraagde financiële bijdrage en de voorgeschreven uniforme werkwijze die geldt voor iedere nieuwe bouwactiviteit of functieverandering, op basis van artikel 8.13 omgevingsbesluit, eventueel aangevuld met de uitbreiding vrijwillige bijdrage, binnen de gemeente. Na het vaststellen van deze nota en het instellen van de Voorziening Kwaliteit Leefomgeving vraagt de gemeente Weert aan ontwikkelende partijen een uniforme en transparante bijdrage voor de investeringen in Kwaliteit Leefomgeving. Dit wordt in het Omgevingsplan vastgelegd, voor afdwingbare bijdragen is dit een voorwaarde.

De nota bevat een financiële opstelling van investeringen in de leefomgeving en de verwachte opbrengst van bijdragen in de exploitatiebegroting.

Met de vaststelling van deze nota worden de voorzieningen stedelijk groen en kwaliteitsfonds buitengebied samengevoegd in de Voorziening Kwaliteit Leefomgeving. Voor de investeringen geldt dat de financiering niet anderszins is verzekerd⁵.

1.5 Looptijd, actualisatie en bevoegdheden

De looptijd van de nota betreft een periode van 5 jaar, van 2024 tot 2029. Voor de exploitatiebegroting en het beleid dat daaraan ten grondslag ligt, wordt goedkeuring gevraagd aan de gemeenteraad.

Jaarlijks actualiseert de gemeenteraad de Investerings lijst en het tarief voor de bijdrage aan de Voorziening Kwaliteit Leefomgeving. Dit gebeurt in het kader van de P&C cyclus. Dit vanwege het dynamische karakter. De actualisatie betreft bijlage IV “Investerings lijst” en de bijlage V “Berekening financiële bijdrage” van deze nota.

Besluitvorming en bevoegdheden met betrekking tot de nota Investerings in de Kwaliteit Leefomgeving is in onderstaand schema weergegeven.

Wie	Wat
Raad	Vaststellen van de Nota Kwaliteit Leefomgeving, inclusief bijlagen
Raad	Jaarlijks vaststellen van de bijdrage voor investeringen in Kwaliteit van de leefomgeving, bijlage IV en V
College	Bepalen van de hoogte, in rekening brengen, innen en stellen van zekerheden voor de betaling van de bijdrage voor investeringen in kwaliteit van de leefomgeving bij een specifieke ruimtelijke ontwikkeling.

⁵ Zie bijlage III begrippenlijst.

2. Financiële bijdrage onder Omgevingswet

Al in de Wet ruimtelijke ordening en in de nieuw in te stellen Omgevingswet (Ow) zijn de rollen van gemeente en eigenaren bij particuliere grondexploitatie verduidelijkt. De Omgevingswet treedt per 1 januari 2024 in werking.

2.1 Algemeen

In het proces van locatieontwikkeling spelen grondbezit en grondexploitatie een cruciale rol. Een grondeigenaar mag in beginsel zijn eigen perceel ontwikkelen waarbij de gemeente de ruimtelijke ontwikkeling kan aansturen. Met dat aansturen streeft de gemeente naar een goede ruimtelijke kwaliteit, toedeling van functies en een eerlijke verdeling van kosten en baten. Daarvoor is een wettelijke grondslag. Met de Ow is de exploitatieverordening⁶ komen te vervallen.

Het nieuwe systeem van de Ow is gebaseerd op verplicht volledig kostenverhaal. Afdeling 13.7 van de Ow regelt 'financiële bijdragen voor ontwikkelingen van een gebied'. Hierbij is nieuw dat de financiële bijdrage op basis van artikel 13.23 Ow publiekrechtelijk kan worden afgedwongen.

Aangenomen mag worden dat de financiële bijdrage niet kan gaan over kostensoorten die onder kostenverhaal vallen. Dit geldt in het bijzonder voor voorzieningen buiten het kostenverhaalsgebied die aan meerdere gebieden ten goede komen. Er moet echter steeds worden nagegaan of kostenverhaal aan de orde is.

Indien verplicht kostenverhaal aan de orde is, kunnen de kosten van een aan te leggen voorziening of te treffen maatregel ten behoeve van een activiteit geheel of gedeeltelijk worden verhaald. Dit betekent dat dan voor dezelfde kosten bij de zelfde activiteit en dezelfde initiatiefnemer de vrijwillige of afdwingbare financiële bijdrage niet aanvullend verlangd kan worden.

Deze nota betreft niet het verplichte kostenverhaal, waarbij op basis van artikel. 13.11 en 13.13 Ow kosten worden verhaald.

2.2 Doelstelling Kwaliteit Leefomgeving

Doel van de Ow is:

- Het bereiken van een balans tussen een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en het behalen van een goede omgevingskwaliteit en dat in stand houden;

⁶ Zie bijlage III begrippenlijst.

- Het in stand houden door de fysieke leefomgeving doelmatig te beheren, gebruiken en ontwikkelen om er maatschappelijke behoeften mee te vervullen.

Het nieuwe systeem is gebaseerd op verplicht volledig kostenverhaal en voor de financiële bijdrage op basis van een door het Rijk vastgestelde categorieënlijst.⁷

In de volgende paragraaf wordt het wettelijke kader gegeven waaronder het mogelijk is een vrijwillige bijdrage te vragen of om een financiële bijdrage af te dwingen.

2.3 Privaatrechtelijk

Een financiële bijdrage kan worden verzekerd via een overeenkomst tussen partijen. De bijdrage kan worden overeengekomen voor de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van gebieden en de realisatie van maatschappelijke voorzieningen. De bestedingsdoelen dienen in een omgevingsvisie of in een programma aangegeven te zijn. In bijlage IV zijn de investeringen specifiek opgenomen.

Artikel 13.13 lid 1 van de Ow bepaalt voor kostenverhaal dat de verschuldigde kosten moeten zijn betaald voor dat de activiteit wordt gestart. Voor de vrijwillige financiële bijdrage geldt dit niet. Partijen kunnen echter hierover in de overeenkomst afspraken maken.

2.4 Publiekrechtelijk spoor

Als er geen overeenkomst is aangegaan, kan voor iedere nieuwe bouwactiviteit of functieverandering, zoals bedoeld in van artikel 8.13 omgevingsbesluit een financiële bijdrage op basis van artikel 13.23 Ow worden afgedwongen.

Als voor de aangewezen activiteit ook kostenverhaal nodig is, wordt de financiële bijdrage verbonden aan de kostenverhaalsbeschikking.

De belangrijkste eisen voor het verhaal van de afdwingbare financiële bijdrage zijn:

- Dat er een basis in het omgevingsplan is;
- Dat er een verband moet zijn tussen de betalende activiteit en de gebiedsontwikkeling;
- Dat de kosten geen onderdeel zijn van het verplichte kostenverhaal en dus niet hoeven te voldoen aan de 'PTP-criteria'⁸;
- Dat de bijdrage alleen verhaald kan worden op degene die de aangewezen activiteit als bedoeld in artikel 8.13 van het Ow (aangewezen bouwplan) verricht, waardoor deze categorie minder breed is dan in het privaatrechtelijke spoor (waar de categorieën in artikel 8.20 van het Omgevingsbesluit zijn uitgebreid naar onder andere duurzame energieprojecten en gebruikswijzigingen);

⁷ In artikel 8.15 van het Omgevingsbesluit worden de kostensoorten in de tabel van bijlage I aangewezen als verhaalbare kostensoorten. .

⁸ Zie bijlage III begrippenlijst.

- Als er een overeenkomst over kostenverhaal is gesloten, kan de bijdrage niet meer apart worden opgelegd. Geadviseerd wordt om in dezelfde overeenkomst een afspraak over de bijdrage te maken.

De grote variatie aan variabelen die kunnen worden gebruikt in de diverse berekeningen maakt dat het soms vooraf erg moeilijk is in te schatten of een exploitatie positief of negatief is.

Ingeval van een ontwikkeling met een vooraf berekend negatief financieel resultaat is het niet mogelijk om de afdwingbare financiële bijdrage (artikel 13.23 Ow) te innen. De werkwijze vanaf de inwerkingtreding van de Omgevingsvisie Weert is de volgende. Na voltooiing van het ruimtelijke plan vraagt de gemeente een accountantsverklaring die de negatieve exploitatie aantoont. Indien de exploitatie positief blijkt te zijn is alsnog de afdwingbare financiële bijdrage verschuldigd. Afspraken over het verstrekken van een accountantsverklaring en eventuele betaling van de bijdrage worden vooraf in een overeenkomst vastgelegd.

3. Uitgangspunten financiële bijdrage

Het vragen van een financiële bijdrage bij gebiedsontwikkeling⁹ is vrijwillig (privaatrechtelijk middels een overeenkomst) of afdwingbaar (langs publiekrechtelijke weg) mogelijk. De regeling van het vrijwillig contracteren over financiële bijdragen voor ruimtelijke ontwikkelingen is aangevuld met een afdwingbare (dus niet vrijwillige) variant.

De gemeente Weert kiest er voor om in het kader van Kwaliteit Leefomgeving, bij alle relevante publieke en private ontwikkelingen, een financiële bijdrage te vragen. Hiervoor wordt een overeenkomst gesloten met partijen.

3.1 Alleen verhaal over aangewezen activiteiten mogelijk

Het overeenkomen of het afdwingen van een financiële bijdrage is alleen mogelijk over aangewezen activiteiten.

Zoals beschreven zijn in artikel 13.11 Ow juncto artikel 8.13 Omgevingsbesluit de aangewezen activiteiten voor kostenverhaal te vinden. De regeling van de financiële bijdrage sluit hierbij aan.

De financiële bijdrage kan vrijwillig overeengekomen worden dan wel afdwingbaar worden verhaald op degene die een van de volgende activiteiten, zie ook bijlage II, verricht:

- 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 1.500 m² bruto-vloeroppervlakte;*
- e. *de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen met andere gebruiksfuncties voor een woonfunctie, mits het ten minste tien gebouwen met een woonfunctie betreft; of*
- f. *de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen met andere gebruiksfuncties, voor een kantoorfunctie, een winkelfunctie of een bijeenkomstfunctie voor het verstrekken van consumpties voor het gebruik ter plaatse, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe gebruiksfunctie ten minste 1.500 m² bruto-vloeroppervlakte bedraagt.*

Indien het een vrijwillige bijdrage betreft worden in artikel 8.20 onder b en c van het Omgevingsbesluit nog andere (aanvullende) activiteiten genoemd. Dit betreft onder b. de bouw van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voor:

- 1e. *land- of tuinbouw, voor zover de oppervlakte ten minste 100 m² bedraagt;*
- 2e. *opwekking of winning, omzetting of transport van energie of van gasvormige, vloeibare of vaste stoffen als energiedrager;*

⁹ Zie bijlage III Begrippenlijst.

- 3e. *infrastructuur, voor zover het gaat om wegen, vaarwegen, spoorwegen of telecommunicatie-infrastructuur;*
- 4e. *handelsreclame; of*
- 5e. *recreatie; of*

onder c. andere activiteiten met het oog op het gebruik op grond van een nieuw toegedeelde functie, voor zover het gaat om het gebruik van:

- 1e. *een of meer bestaande gebouwen, niet zijnde recreatiewoningen, mits de bruto-vloeroppervlakte van het nieuw toegelaten gebruik ten minste 1.500 m² bedraagt;*
- 2e. *gronden, mits de grondoppervlakte van het nieuw toegelaten gebruik ten minste 1.000 m² bedraagt; of*
- 3e. *een of meer bestaande recreatiewoningen voor permanente bewoning.*

3.2 Toetsingscriteria

De omgevingsvisie maakt het mogelijk om bij activiteiten een financiële bijdrage te vragen ter verbetering van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving. Daarbij gelden de PTP-criteria niet. Wel is bij de afdwingbare financiële bijdrage een vereiste functionele samenhang tussen de ruimtelijke ontwikkeling en de activiteit van de initiatiefnemer noodzakelijk.

Bij algemene maatregel van bestuur worden categorieën ontwikkelingen ter verbetering van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving aangewezen, waarvoor in een omgevingsplan kan worden bepaald dat de initiatiefnemer van een activiteit een financiële bijdrage is verschuldigd, en wel voor zover er:

- 1) een functionele samenhang tussen de activiteit en de beoogde ontwikkeling is¹⁰; en
- 2) de bekostiging van die ontwikkeling niet anderszins is verzekerd.

Deze twee criteria staan genoemd in criteria van artikel 13.23, eerste lid, onder a en b, van de Ow.

Ad. 1) De afdwingbare financiële bijdrage kan slechts worden verhaald als tussen de bouwactiviteit van een initiatiefnemer en de ontwikkeling waarvoor een financiële bijdrage verhaald wordt, een functionele samenhang bestaat. Het gaat om de situatie dat beoogde locaties voor nieuwbouw op gemeentelijk niveau in samenhang (moeten) worden gezien, zodat het gemeentebestuur voor de hele gemeente beleid maakt voor die typen functies. Functionele samenhang is in die zin aanwezig als een functie in een plangebied plaats had moeten krijgen, maar daar na een zorgvuldige afweging toch niet terecht komt. De gemeente Weert gaat er vanuit dat alle genoemde ontwikkelingen op de investeringen lijst een bijdrage leveren aan de kwaliteitsverbetering in de fysieke leefomgeving. Hiermee wordt de investeringen

¹⁰ Handreikingkostenverhaal en financiële bijdragen Omgevingswet, hoofdstukken 6.3 p.25 en 17.1, p. 87

lijst, in bijlage IV, van toepassing verklaard op alle activiteiten omdat de activiteiten alle profijt hebben van de uit te voeren ontwikkelingen opgenomen in de investeringen lijst.

Ad.2) Het aanwijzen van een ontwikkeling in het omgevingsplan voor een verplichte bijdrage is niet toegestaan als de gehele bekostiging van een ontwikkeling anderszins verzekerd is. Als een ontwikkeling op andere wijze bekostigd wordt, mag het instrument dus niet ingezet worden. Denk bijvoorbeeld aan bekostiging via kostenverhaal, heffingen, belastingen of verbruikersbijdragen.

Het Omgevingsbesluit wijst de categorieën ontwikkelingen ter verbetering van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving aan, waarvoor in het omgevingsplan een bijdrage kan worden gevraagd. Deze zijn in bijlage I opgenomen.

4. Toepassing opleggen financiële bijdragen

4.1 Algemene beleidslijn: Werken met investeringslijst

Gemeente Weert betaalt de door haar gemaakte kosten voor verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving uit de Voorziening Kwaliteit Leefomgeving die met behulp van het instrumentarium dat de Omgevingswet biedt financieel wordt gevuld. Het privaatrechtelijke spoor van het sluiten van een overeenkomst heeft hierbij de voorkeur. Voorwaarde voor het vragen van een financiële bijdrage is dat er een (functionele) samenhang bestaat tussen de activiteit en de beoogde ontwikkeling en de bekostiging niet anderszins is verzekerd. De in de lijst opgenomen investeringen worden telkens getoetst op de genoemde criteria als genoemd in artikel 13.23, eerste lid, onder a en b van de Ow, (zie 4.3) zodat bij het uitblijven van een anterieure overeenkomst zonder problemen bijdragen verhaald kunnen worden op basis van de Ow.

4.2 Berekening Weert

Weert kiest voor een berekening gebaseerd op m² uitgeefbaar en/of BVO 's¹¹ van alle nieuwe ontwikkelingen.

Bij de omslagmethodiek¹² gaat het om één van de volgende randvoorwaarden:

- Dat er bij de afdwingbare financiële bijdrage een functionele samenhang kan worden aangetoond en de financiële bijdrage geregeld is in een omgevingsvisie of een programma;
- Bijdragen in ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk waarbij het gaat om verbetering van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving. Daarbij gelden de PTP¹³-criteria niet;
- In een nota moet zijn vastgesteld op welke wijze de investeringen worden omgeslagen, daarin voorziet deze Nota Kwaliteit Leefomgeving.

4.3 Financieel verhaal

Artikel 13.23 van de Ow bepaalt dat er regels kunnen worden gesteld over de maximale hoogte van de afdwingbare financiële bijdrage. Het Rijk heeft geen maximale hoogte van de bijdrage bepaald.

Het omgevingsplan legt de hoogte van de financiële bijdragen vast. De financiële bijdragen moeten redelijk zijn. Het bedrag kan per bouwactiviteit verschillen, omdat de woonoppervlakken verschillen. Het gaat over de financiële bijdrage aan een ontwikkeling,

¹¹ Zie bijlage III begrippenlijst

¹² Zie bijlage III begrippenlijst

¹³ Zie bijlage III begrippenlijst.

waarbij kosten niet anderszins zijn verzekerd, art 13.23 lid 1b.

Er is gekozen voor een verrekenverhouding naar programma. Dit houdt in dat een groter bouwprogramma een hogere bijdrage bij het opleggen van een financiële bijdrage oplevert. Bij een kleiner programma is dat in verhouding lager. Praktisch wordt met deze benadering ook de financiële draagkracht bediend.

Indien de activiteit bijvoorbeeld sloop betreft van bestaande bebouwing en terugbouwen van bebouwing, dan wordt alleen het meerdere (surplus oppervlak BVO) toegerekend voor de bepaling van de bijdrage. Hierbij kunnen ook bestaande niet-woningbouw meters (BVO) worden verrekend met nieuwe bebouwing BVO.

Het basistarief wordt bepaald op basis van een berekening: benodigd budget gedeeld door m²'s BVO en kaveloppervlak. Deze berekening is opgenomen in bijlage V.

4.4 Bepaling uitgifbaar oppervlak toekomstige projecten

Bij de verrekening van de bijdragen worden de uitgifbare m² en BVO 's als uitgangspunt aangenomen. De gemeente Weert gaat voor het bepalen van het uitgifbaar oppervlak uit van het volgende:

- Voor grondgebonden woningbouw, voor gestapelde woningbouw tot één hoog en voor commercieel en niet commercieel tot één hoog wordt uitgegaan van het uitgifbaar oppervlak van het perceel;
- Voor zowel woningbouw, commercieel als niet commercieel vanaf één hoog (is gestapelde bouw) wordt voor het totaal uitgegaan van het BVO.

5. Financieel

5.1 Comptabele verwerking

Voor een comptabele of verantwoordelijke verwerking wordt jaarlijks inzicht gegeven in de stand van de Voorziening Kwaliteit Leefomgeving:

- Een overzicht van de beginstand;
- Een verantwoording van de in het jaar gedane uitgaven versus voorcalculatie;
- Een geactualiseerde prognose van de bestedingen;
- Een geactualiseerde prognose van de dekking.

Met de actualisatie van de prognose van de bestedingen zal jaarlijks een toets plaatsvinden op de houdbaarheid van de opgenomen investeringen en zijn er nieuwe of vervangende investeringen aan de orde.

Jaarlijks dient een actualisatie van de investeringen plaats te vinden. Hierdoor kan de te betalen bijdrage per m² meter periodiek wijzigen. Deze wijziging heeft geen gevolgen voor de eerder overeengekomen bijdragen en is van toepassing op nieuwe initiatieven (activiteiten) na vaststelling van de nieuwe bijdrage.

5.2 Risico 's

De Voorziening Kwaliteit Leefomgeving kent een aantal risico's:

Hogere uitgaven

Tegenvallende kostenramingen van omvangrijke voorzieningen kunnen ertoe leiden dat er meer kosten worden gemaakt dan aanvankelijk geraamd. In dat geval dienen aanvullend middelen beschikbaar gesteld te worden. De Voorziening Kwaliteit Leefomgeving is sluitend. Dat houdt in dat de inkomsten en investeringen van de voorziening in evenwicht zijn, jaarlijks wordt dat getoetst. De in deze nota genoemde bedragen van Kwaliteit Leefomgeving zijn maximale bedragen.

Lagere inkomsten

Afdrachten aan de voorziening worden pas gerealiseerd op het moment dat er uitgifte van grond plaatsvindt, dan wel dat een vergunning wordt verleend of een omgevingsplan is vastgesteld. Dat betekent dat indien de uitgifte als gevolg van de marktomstandigheden tegenvalt er minder afdrachten worden ontvangen. Het uitgangspunt is daarom dat de inkomsten eerst gerealiseerd moeten zijn, voordat de kosten gemaakt kunnen worden.

Onverschuldigde betaling

De opname van investeringen in de nota Kwaliteit Leefomgeving brengt wel verplichtingen met zich mee. Indien een gemeente contracteert met een initiatiefnemer zal in veel gevallen

sprake zijn van een door de gemeente te aanvaarden verplichting om die Voorziening Kwaliteit Leefomgeving op enig moment aan te leggen. Als de investering niet wordt gedaan dan kan er een beroep worden gedaan op onverschuldigde betaling. Het is dus van belang om voortvarend te werk te gaan met de uitvoering van de diverse projecten.

6. Berekening bijdrage

6.1 Algemeen

In dit hoofdstuk worden de uitgangspunten vastgelegd voor het bepalen van de dekking van de investeringen. De boekwaarde van investeringen per 1 januari 2024 is de uitgangssituatie. De werken met de investeringen worden weergegeven per 1 januari 2024.

6.2 Investerings

Door inventarisatie bij de diverse beleidsgebieden binnen de gemeente Weert is een lijst, bijlage IV, opgesteld welke ruimtelijke investeringen er de komende vijf tot tien jaar op stapel staan. Hierdoor is naast de investeringen infrastructurele werken ook inzicht verkregen in recreatieve en maatschappelijke investeringen.

Per voorziening is gekeken wat de totale investering is. De voorzieningen bevorderen de kwaliteit en leefbaarheid van de ruimtelijke omgeving en er is geen sluitende dekking voor de investeringen gevonden. Onder investeringen vallen de verwervingskosten, aanlegkosten, onvoorzien, planontwikkelingskosten en kosten voor voorbereiding, toezicht en uitvoering (VTU). De plankosten voor projectbegeleiding en beleidsontwikkeling zijn niet in de budgetten opgenomen.

In bijlage IV is de lijst met investeringen opgenomen.

Met de P&C¹⁴- cyclus zal de lijst met investeringen herzien worden op actualiteit.

Bij opgenomen investeringen is geen sprake van subsidie. Mocht er bij actualisatie van de investeringen lijst sprake zijn van subsidies, dan zullen deze bij de jaarlijkse herziening van de doorrekening verwerkt worden. Immers subsidies zijn opbrengsten voor de gemeente die de kosten mede dekken.

6.3 Bepaling bijdrage Kwaliteit Leefomgeving

Voor het bepalen van de bijdrage per m² uitgeefbaar of BVO aan de Voorziening Kwaliteit Leefomgeving moet het volgende vastgesteld worden:

- Verrekenoppervlak;
- Budget van de investeringen;
- Gemiddeld kaveloppervlak of oppervlak BVO.

Op basis daarvan kan berekend worden wat de bijdrage per m² is.

¹⁴ Zie bijlage III begrippenlijst.

Bijlage I Categorieën voor bijdrage, artikel 8.21 lid 1 Ob

- 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.
- B1. Aanleg of wijziging van op grond van artikel 2.44 van de wet aangewezen natuurgebieden of landschappen.
- B2. Aanleg of wijziging van gebieden die in het omgevingsplan ter bescherming van de natuur zijn aangewezen, en
- B3. Herstel, op basis van een omgevingsvisie of programma, van dier- en plantensoorten die van nature in Nederland in het wild voorkomen door middel van het treffen van maatregelen in de fysieke leefomgeving, waaronder in ieder geval worden begrepen maatregelen in de fysieke leefomgeving:
 - 1. ter vermindering van de stikstofdepositie; of
 - 2. ter bescherming en verbetering van de chemische en ecologische kwaliteit van watersystemen.
- C. Aanleg van infrastructuur voor verkeers- en openbaar vervoersnetwerken van gemeentelijk of regionaal belang.
- D. Aanleg van recreatievoorzieningen die behoren tot de gemeentelijke of regionale groenstructuur, waaronder in ieder geval worden begrepen parken en recreatiegebieden.
- E. Ontwikkelingen gericht op het bereiken van een naar prijsklasse evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad in de gemeente of regio door middel van het realiseren van sociale huur- of koopwoningen als bedoeld in artikel 5.161c, eerste lid, onder a en b, van het Besluit kwaliteit leefomgeving buiten het gebied waar de activiteit, bedoeld in artikel 13.11 van de wet, plaatsvindt, voor zover in dat gebied met het oog op die evenwichtige samenstelling onvoldoende sociale huur- of koopwoningen worden gerealiseerd en het op een andere locatie realiseren van die woningen:
 - 1. in het omgevingsplan is toegelaten of voorgeschreven op grond van regels als bedoeld in artikel 5.161c, eerste lid, onder a of b, van dat besluit of in een programma is opgenomen; en
 - 2. tot gevolg heeft dat de kosten, bedoeld in artikel 13.11 van de wet, op grond van het eerste lid van dat artikel niet volledig kunnen worden verhaald of dat een tekort op de gemeentelijke exploitatie van de benodigde gronden ontstaat.
- 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.

Bijlage II Bouwactiviteiten

Bij de afdwingbare bijdrage betreffen het de onderstaande bouwactiviteiten.

Bouwactiviteiten waarvan kosten moeten worden verhaald, 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 1.000 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.

Bij de vrijwillige bijdrage worden de bouwactiviteiten uitgebreid met onderstaande bouwactiviteiten.

- b. de bouw van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voor:
 1. land- of tuinbouw, voor zover de oppervlakte ten minste 100 m² bedraagt;
 2. opwekking of winning, omzetting of transport van energie of van gasvormige, vloeibare of vaste stoffen als energiedrager;
 3. infrastructuur, voor zover het gaat om wegen, vaarwegen, spoorwegen of telecommunicatieinfrastructuur;
 4. handelsreclame; of
 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:
 1. een of meer bestaande gebouwen, niet zijnde recreatiewoningen, mits de bruto-vloeroppervlakte van het nieuw toegelaten gebruik ten minste 1.500 m² bedraagt;
 2. gronden, mits de grondoppervlakte van het nieuw toegelaten gebruik ten minste 1.000 m² bedraagt; of
 3. een of meer bestaande recreatiewoningen voor permanente bewoning.

Bijlage III Begrippenlijst

Anderszins verzekerd	Investerings al zijn gedekt in andere begroting.
Anterieure overeenkomst	De overheid (meestal een gemeente) en een initiatiefnemer kunnen een overeenkomst sluiten over kostenverhaal voorafgaand aan het besluit dat de aangewezen activiteit mogelijk maakt: een zogenoemde 'anterieure overeenkomst'. De Omgevingswet biedt daarvoor een grondslag.
BBV	Besluit en Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten. Uitgangspunt van het BBV is dat de begroting en jaarstukken allereerst voldoen aan de informatiebehoefte van de gemeenteraad.
Bovenwijkse voorziening	Een bovenwijkse voorziening is een werk, werkzaamheid of fysieke maatregel van openbaar nut, waar meerdere ontwikkellocaties of gebieden profijt van hebben en waarvan de realisatiekosten verhaalbaar zijn op basis van de Besluit ruimtelijke ordening.
BVO	Het Bruto-vloeroppervlakte (BVO) is het vloeroppervlak van de ruimte, dan wel van meerdere ruimten van een vastgoedobject gemeten (volgens NEN 2580) op vloerniveau langs de buiten-omtrek van de (buitenste) opgaande scheidingsconstructie, die de desbetreffende ruimte(n) omhullen.
Exploitatieverordening	Gemeentelijke verordening met de voorwaarden waaronder de gemeente haar medewerking zal geven aan de exploitatie van (toekomstige) bouwgrond. (Deze is met de invoering van de Omgevingswet vervallen).
Faciliteren	Kaders stellen voor een aanpak of voor een realisatie van projectontwikkeling waarbij de gemeente de aanpak of projectontwikkeling aan andere partijen overlaat. Noodzakelijke inzet van de gemeente wordt dan verrekend/verhaald bij die partijen.
Integrale gebiedsontwikkeling	Integrale gebiedsgerichte projecten zijn investeringsprojecten, met een tijdvak, waarbij binnen een bepaald gebied diverse grondgebruiksfuncties in hun onderlinge samenhang worden ontwikkeld.
Kostenverhaal	Onder "kostenverhaal" binnen gebiedsontwikkeling wordt verstaan het verrekenen van zogenaamde grondkosten (kostenverhaalsbijdrage), dat wil zeggen, de kosten van de aanleg van voorzieningen van openbaar nut (zoals straten, riolering, groen, parkeergelegenheid en waterpartijen met een openbare functie) binnen een bepaald ruimtelijk plan.
Kostenverhaalsgebied	Gebied waarvoor kostenverhaalregels of kostenverhaalvoorschriften gelden. De kosten worden omgeslagen over alle in het kostenverhaalsgebied voorziene kostenverhaalplichtige activiteiten.
Locatie-eisen	Vanuit deze verantwoordelijkheid stelt de gemeente voorwaarden aan bouwrijp maken, nutsvoorzieningen en inrichting openbare ruimte. Deze voorwaarden worden aangeduid met de term 'locatie-eisen'.
Niet anderszins verzekerd	Als een ontwikkeling op andere wijze bekostigd wordt, mag het instrument, financiële bijdragen, niet ingezet worden. In de

	toelichting van de artikelen 13.23 en 13.24 van de Omgevingswet is bedoeld dat er niet meer kosten verhaald mogen worden dan er gemaakt worden.
Omgevingsbesluit	Het Omgevingsbesluit richt zich tot burgers, bedrijven en overheden. Het geeft in aanvulling op de Omgevingswet onder meer aan welke procedures moeten worden doorlopen en wie het bevoegde gezag is voor vergunningverlening.
Omgevingsplan	Het omgevingsplan komt in de plaats van het bestemmingsplan en de gemeentelijke verordeningen, die over de fysieke leefomgeving gaan. Het omgevingsplan bevat regels over de fysieke leefomgeving die de gemeente stelt binnen haar grondgebied.
Omgevingswet	Met de Omgevingswet wil de overheid de regels voor ruimtelijke ontwikkeling vereenvoudigen en samenvoegen. Zodat het straks bijvoorbeeld makkelijker is om bouwprojecten te starten. Hierbij gaat het onder meer om wet- en regelgeving over bouwen, milieu, water, ruimtelijke ordening en natuur. De Omgevingswet moet op 1 januari 2024 ingaan.
Omslagmethodiek	De berekening van investeringen gedeeld door aantal m ² 's verhaaloppervlak.
Onrendabele top	Een tekort of niet terugverdien deel op een investering wordt de onrendabele top genoemd.
Organische gebied ontwikkeling	Met het organisch ontwikkelen wordt bedoeld op het feit dat de Omgevingswet het mogelijk maakt dat het omgevingsplan (voorheen het bestemmingsplan) geen tijdvak voor de uitvoering van werken, werkzaamheden, maatregelen en activiteiten is vastgesteld. Bij organische gebiedsontwikkelingen is namelijk nog niet helemaal duidelijk hoe het gebied zich in de toekomst zal ontwikkelen
P&C cyclus	Het primaire doel van de planning-en-controlcyclus is om beheersing te krijgen over het beleid en de bedrijfsvoering van de gemeente. De P&C-cyclus moet inzicht geven in hoeverre de gemeente haar doelstellingen bereikt en welke (financiële) middelen daarbij nodig zijn.
PTP-criteria Publiekrechtelijk	Profijt, Toerekenbaarheid en Proportionaliteit. Wat behoort tot de rechtsregels waarin de verhouding tussen overheid en burger zijn vastgelegd Voorbeeld: `Staatsrecht, strafrecht, bestuursrecht en fiscaal recht zijn de vier publiekrechtelijke pijlers.
Ruimtelijke ontwikkeling	Is het proces waarbij met een groot aantal spelregels de leefruimte planmatig wordt benut en ingericht. Daarbij wordt rekening gehouden met individuele en gemeenschappelijke belangen. Kortweg: het zo goed mogelijk aan elkaar aanpassen van samenleving en ruimte.
Verhaalinstrument	zie Kostenverhaal
Wro	Wet ruimtelijke ordening: De Wet ruimtelijke ordening (Wro), die per 1 juli 2008 de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening heeft vervangen), geeft regels over de totstandkoming van ruimtelijke plannen, zoals in structuurvisies en

Bijlage IV Investerings lijst financiële bijdrage

Projecten Kwaliteit Leefomgeving	eenheid	aantal	prijs	bedrag
A. Verwijderen agrarische bebouwing				
Sloop gebouwen buitengebied	m ²	130.000	€ 30	€ 3.900.000
B. Wijziging landelijk gebied ter verbetering van landschappelijke kwaliteit				
Moeselpeelweg, perceel AB 89 (3.875 m ²) en AB 90 (833 m ²) herbestemmen van 'Bedrijf' naar 'Natuur' en inrichten als natuur (natuurontwikkeling).	m ²	4.708	€ 9	€ 42.372
Omzetten perceel AB 83 aan de Moeselpeelweg van agrarisch naar natuur	m ²	3.008	€ 6	€ 18.048
Omzetten perceel AB 5 aan de Langertsteeg van agrarisch naar natuur	m ²	5.202	€ 6	€ 31.212
C. Herstel en verbetering van natuur				
Aanleg bijenlint, vlinderroute	m ¹	6.000	€ 25	€ 150.000
D. Infra gemeentelijk of regionaal belang				
Oversteek Ringbaan-Zuid - J.W. Frisolaan	post	50%	€ 1.600.000	€ 800.000
Maaspoort verkeersluw	post	1	€ 25.000	€ 25.000
Recreatieve fietsverbinding Stramproy - Weert (realisatie ontbrekende delen 300 m en 260 m)	m ¹	560	€ 60	€ 33.600
Verbreiding primaire fietspaden n.a.v. inventarisatie recreatieve routes + investeringsplan Wijffelterbroek - omgeving Stramprooierheide	post	50%	€ 950.000	€ 475.000
E. Verduurzamen en vergroenen algemeen / aanleg van recreatievoorzieningen				
Vergroening binnenstad				
Bassin				
Singel	post	1	€ 650.000	€ 650.000
Collegeplein				
Stationsstraat				
Totaal budget				€ 6.125.232

bedragen zijn indicatief

Bijlage V Berekening financiële bijdrage

Verrekenoppervlak

Tot het verrekenoppervlak wordt gerekend activiteiten die onder woningbouw, bedrijven, commerciële voorzieningen (detailhandel/horeca/overig), maatschappelijke voorzieningen, recreatie, enz. vallen.

Bij het vaststellen van het verrekenoppervlak wordt voor de grondgebonden woningen uitgegaan van een gemiddelde kavel van 270 m². Dit gemiddelde kavelloppervlak is bepaald aan de hand van het woonprogramma grondgebonden woningen dat in het verleden is gerealiseerd. Bij een functiewijziging is het uitgangspunt dat een gemiddeld appartement van 85 m² BVO wordt gerealiseerd.

Voor het aantal te realiseren woningen is uitgegaan van een periode van 5 jaren. Met de herziening koerst de gemeente op minimaal 250 woningen per jaar. Voor de jaren vanaf 2024 tot 2029 betreft dat nog 1.250 woningen als rekenaantal. De verdeling voor nieuwbouw, woningsplitsing en functiewijziging komen uit de woonvisie. Voor het toe te rekenen oppervlak kavel en BVO 's zijn gemiddelden vastgesteld.

De bandbreedte voor het te realiseren woonoppervlak is in onderstaande tabel weergegeven.

woonvisie 2022 en evenredig aantal van 5 jaar	Grondgebond en nieuwbouw	Appartementen nieuw-bouw	Sloop en herbouw appartementen
Aantal van 2024 tot 2029	42%	42%	16%
1250	525	525	200
0	0	0	0
m2	Gemid. kavel	BVO	BVO
	270	85	85
203.375	141.750	44.625	17.000

Het bouwoppervlak voor de bijdrage betreft 20,3 ha.

Bepaling tarief en budget

In bijlage IV zijn de investeringen opgenomen tot een bedrag van € 6.125.232.

Op basis van gemiddeld uitgeefbaar verrekenoppervlak kan het tarief voor de bijdrage vastgesteld worden.

Investeringen	€ 6.125.232	
Dekking uit Compensatieregeling Kwaliteitsverbetering	€ 937.500	
Te verhalen bijdragen	€ 5.187.732	
Gemiddeld verhaalsoppervlak	203.375 m ²	
		afgerond
Max. tarief aanvulling	€ 25,51	€ 26,00

Met het berekende tarief kan de bandbreedte van het budget voor het Voorziening Kwaliteit Leefomgeving vastgesteld worden.

Bandbreedte bijdrage aan fonds:		
	Woningbouw	
Wonen	203.375	m ²
Bedrijven:	-	m ²
	203.375	m ²
Wonen	€ 5.287.750	
Bedrijven:	€ -	
Subtotaal	€ 5.287.750	
Totaal budget	€ 5.287.750	

Op basis van een tarief van € 26,00 per m² uitgeefbaar komt het verhaalbare bedrag uit op € 5.287.750 in plaats van € 5.187.732 bij een bijdrage van € 25,51 per m².