

Nota Kostenverhaal

Gemeente Noordoostpolder



gemeente
NOORDOOSTPOLDER

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave.....	2
Inleiding.....	3
1.1 Doel en aanleiding.....	3
1.2 Leeswijzer.....	5
2. Wettelijke bepalingen en richtlijnen.....	6
2.1 Kostenverhaal.....	6
2.2 Wet Ruimtelijke Ordening (Wro) en Besluit ruimtelijke ordening (Bro)	7
2.2.1 Aangewezen bouwplan.....	8
2.2.2 Kostensoortenlijst	8
2.3 Omgevingswet (OW).....	8
2.3.1 Aangewezen bouwplan.....	9
2.3.2 Gebiedsontwikkeling met of zonder tijdvak.....	9
2.3.3 Kostensoorten	9
2.3.4 Financiële bijdragen.....	10
2.4 Afzien van kostenverhaal	10
2.5 Plankostenregeling	10
2.6 BBV: verantwoording van financiële bijdragen	10
3. Uitvoering van kostenverhaal.....	11
3.1 Situationeel grondbeleid.....	11
3.2 Structuurvisie 2025 en Omgevingsvisie 2050.....	11
3.3 Kostenverhaal.....	11
3.3.1 Gebiedseigen kosten.....	11
3.3.2 Gebiedsoverstijgende kosten	11
3.3.3 Financiële bijdragen ruimtelijke kwaliteit.....	12
Bijlage 1: Kostensoortenlijst Bro	14
Bijlage 2: Kostensoortenlijst Ow	15



Inleiding

1.1 Doel en aanleiding

Met deze Nota Kostenverhaal legt de gemeente Noordoostpolder haar uitgangspunten vast voor de manier waarop zij grondexploitatiekosten verhaalt op initiatiefnemers en/of grondeigenaren bij ruimtelijke ontwikkelingen. Deze nota is een nadere uitwerking van de Nota grondbeleid als het gaat om het verhalen van kosten (kostenverhaal) op derden. Mede gezien de aanstaande introductie van de Omgevingswet (Ow) is het relevant om zowel de huidige regels onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro) (naar verwachting tot en met 31 december 2023) als de nieuwe regels onder Ow (naar verwachting vanaf 1 januari 2024) toe te lichten. Door in de overgangperiode van de Wro naar Ow beide regels toe te passen, blijven alle besluiten over kostenverhaal geldig (overgangsrecht).

De gemeente en belanghebbenden hebben behoefte aan eenduidige afspraken over kostenverhaal om ervoor te zorgen dat:

- Er geen onderscheid ontstaat in kostenverhaal bij verschillende initiatieven (voorkomen van willekeur);
- Een initiatiefnemer/grondeigenaar weet op welke wijze kostenverhaal plaatsvindt (bieden van rechtszekerheid);
- Het kostenverhaal ook daadwerkelijk kostendekkend is (bedrijfsmatig werken);
- Het kostenverhaal recht doet aan wet- en regelgeving.

Huidige regels kostenverhaal binnen de Wet op de ruimtelijke Ordening (Wro)

Op grond van afdeling 6.4 van de Wro is de gemeente verplicht om de kosten verbonden aan exploitatie van gronden, op basis van de kostensoortenlijst, gelegen in een exploitatiegebied, te verhalen op een initiatiefnemer. De gemeente voert zoals in het grondbeleid opgenomen situationeel grondbeleid en dekt bij actieve gronduitgifte de kosten uit de grondprijzen. Daar waar de gemeente faciliterend optreedt en geen (volledig) eigendom heeft, kan er sprake zijn van kostenverhaal op twee manieren:

1. door het sluiten van een anterieure overeenkomst of;
2. door het vaststellen van een exploitatieplan en het sluiten van een nadere (posterieure) overeenkomst.

Wanneer gekozen wordt voor een anterieure overeenkomst, wordt het kostenverhaal via het privaatrechtelijke spoor verzekerd. In de meeste gevallen wordt die overeenkomst gesloten voorafgaand aan het vaststellen van het bestemmingsplan. Indien met alle grondeigenaren privaatrechtelijk afspraken zijn gemaakt, hoeft er geen exploitatieplan meer worden vastgesteld. Dit geniet de voorkeur, omdat bij anterieure overeenkomsten de contractsvrijheid voor partijen het grootst is en de doorlooptijd veel korter is dan het alternatief: het opstellen van een exploitatieplan. Indien er (nog) geen afspraken zijn gemaakt, stelt de gemeente een exploitatieplan vast. In dat geval wordt het kostenverhaal via het publiekrechtelijke spoor verzekerd.

Kostenverhaal binnen de Omgevingswet (Ow)

Op grond van afdeling 13.6 Ow is de gemeente verplicht om de kosten die verbonden zijn aan exploitatie van gronden op basis van de kostensoortenlijst te verhalen op initiatiefnemers.

In de Omgevingswet komt het stelsel van kostenverhaal gewijzigd terug. Op hoofdlijnen, gaat kostenverhaal er onder de Omgevingswet als volgt uit zien (zie kader).

- Het **exploitatieplan** komt te vervallen. Publiekrechtelijk kostenverhaal moet worden geïntegreerd in een omgevingsplan, omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit of projectbesluit.
- **Verplicht kostenverhaal** voor aangewezen bouwplannen, komt terug in artikel 13.11 Omgevingswet.
- De **kostensoortenlijst** keert terug en wordt uitgebreid met o.a. de aanleg van warmtenetten (artikel 8.15 en onderdeel A van bijlage IV Omgevingsbesluit).
- Voor publiekrechtelijk kostenverhaal wordt een nieuwe smaak geïntroduceerd: **Kostenverhaal zonder tijdsvak in een omgevingsplan, voor organische gebiedsontwikkeling** (artikel 13.15 Omgevingswet). Bij organische gebiedsontwikkeling is nog geen eindbeeld van de ontwikkeling en is vooraf nog geen tijdsplanning vastgesteld binnen welke periode een gebied moet worden ontwikkeld. Bij het vaststellen van het omgevingsplan hoeft in dit geval nog geen gedetailleerde raming van het kostenverhaal bekend te zijn. In



het omgevingsplan kunnen de kosten en bijdrage per activiteit op hoofdlijnen worden vastgesteld. Pas bij de aanvraag van de activiteit hoeft dit geconcretiseerd te worden.

- Het **kostenverhaal met tijdvak** (voor 'integrale gebiedsontwikkeling'), blijft gehandhaafd (artikel 13.14).
- **Financiële bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen** kunnen onder bepaalde voorwaarden ook via de publiekrechtelijke weg worden afgedwongen, namelijk in een omgevingsplan (artikel 13.23). Onder het huidige recht kunnen financiële bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen alleen via het privaatrechtelijke spoor (de anterieure overeenkomst) worden overeengekomen (artikel 6.24 Wro).
- **Privaatrechtelijk kostenverhaal** (anterieure overeenkomst) keert terug in artikel 13.13 Omgevingswet.
- Voortaan kunnen ook **waterschappen** te maken krijgen met kostenverhaal, in een projectbesluit.
- De inning van het kostenverhaal loopt via een **kostenverhaalbeschikking** in plaats van een omgevingsvergunning voor bouwen.

Kostenverhaal in relatie tot andere beleidsvelden

De gemeente Noordoostpolder heeft de ambitie om zich te blijven ontwikkelen (Coalitieakkoord 2022 - 2026, Woonvisie). De uitdaging die daarbij voorligt is om de verschillende ontwikkelingen die de komende jaren voorzien worden (woningbouw, bedrijven, recreatie etc.) te faciliteren met behoud of zelfs versterking van de kernkwaliteiten. Dit betekent onder andere dat er investeringen gedaan moeten worden in voorzieningen en ruimtelijke ontwikkelingen. Te denken valt aan duurzame ingrepen in de infrastructuur, het toevoegen van groen en meer oog voor waterberging.

Deze investeringen komen niet allemaal volledig voor rekening van de gemeente. Dit vindt plaats op basis van de PPT criteria Profijt, Proportionaliteit en Toerekenbaarheid. Alle partijen die profijt hebben van de groei van Noordoostpolder – dus ook de gemeente zelf – dragen samen bij aan de bekostiging van deze investeringen. Voor het deel dat kan worden toegerekend aan de huidige inwoners en gebruikers “betaalt” de gemeente Noordoostpolder; voor het deel dat kan worden toegerekend aan de toekomstige inwoners en gebruikers “betaalt” de grondeigenaar, die de woningen en gebouwen kan en mag realiseren.

Bovenwijkse voorzieningen en bijdrage ruimtelijke ontwikkeling komen terug onder de noemers ‘gebiedsoverstijgende kosten’ dan wel ‘bijdragen voor ontwikkelingen van een gebied’. De wetgever heeft aangegeven de nieuwe ‘bijdragen voor ontwikkelingen van een gebied’ volledig te laten aansluiten op de huidige bijdrage ruimtelijke ontwikkeling.

Deze Nota kostenverhaal is ook bedoeld om inzicht te geven in de investeringen in voorzieningen, die nodig zijn voor het realiseren van de ambities uit de strategische koers van de Omgevingsvisie (raadsbesluit 31 januari 2022):

1. Een inclusieve en hechte samenleving met ruimte voor iedereen.
2. Sociale krachtige dorpen en wijken en een gezonde aantrekkelijke leefomgeving.
3. Noordoostpolder biedt ruimte voor vindingrijkheid.
4. Koploper in toekomstgerichte landbouw.
5. Noordoostpolder is optimaal verbonden met haar omgeving.

Met deze vijf ambities zorgen wij ervoor dat we in 2050 een trotse en toekomstbestendige samenleving zijn met een herkenbare identiteit. Een nadere uitwerking van deze ambities zal worden opgenomen in de (nog vast te stellen) Omgevingsvisie.

Door middel van de nota Kostenverhaal en de Omgevingsvisie wordt aangegeven welke investeringen op de aankoop van gronden, de plankosten voor voorbereiding en uitvoering en de realisatie van de voorzieningen zien. Daarnaast geven zij antwoord op de vraag “*Wat is de investeringsopgave, zowel kwalitatief (welke investeringen) als kwantitatief (wat kost dit)?*”. Ook geeft de nota Kostenverhaal een kader op welke wijze deze investeringen worden gefinancierd met daarbij antwoord op de vragen: “*Wie draagt bij en hoe hoog is de bijdrage?*”.

Met de onderhavige Nota kostenverhaal 2023 wordt het gemeentelijk beleid rondom kostenverhaal weer klaar gemaakt en in lijn gebracht met de huidige en toekomstige wetgeving, voor nu en in de toekomst. In het kader van deze Nota Kostenverhaal is een update gemaakt van:

- voor welke mogelijke (bovenwijkse) investeringen de gemeente Noordoostpolder staat de komende jaren en in de afgelopen jaren zijn gerealiseerd;



- om welke gemeentelijke investeringen en bedragen het daarbij gaat;
- welke gebieden profiteren van welke (bovenwijkse) investeringen;
- hoe kostenverhaal, op basis van de Wro en per 1 januari 2024 de Omgevingswet (Ow), plaatsvindt en
- hoe de gemeente Noordoostpolder van particulieren en private ontwikkelende partijen een bijdrage vraagt voor de gemeentelijke (bovenwijkse) investeringen.

1.2 Leeswijzer

In deze nota beschrijven we allereerst de wettelijke bepalingen & richtlijnen in hoofdstuk 2 en vervolgens beschrijven we hoe dit uitwerkt bij de gemeente Noordoostpolder in hoofdstuk 3.



2. Wettelijke bepalingen en richtlijnen

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de reden van kostenverhaal in de huidige (en binnenkort oude) en nieuwe wetgeving. In paragraaf 2.1 gaan we in op de achtergrond. In paragraaf 2.2 wordt de oude wetgeving binnen de Wro behandeld en in paragraaf 2.3 komt de Omgevingswet (Ow) aan bod. Op het moment van schrijven lijkt de Ow per 1 januari 2024 van kracht te gaan worden. Omdat dit nog niet helemaal zeker is, wordt er in dit stuk nader ingegaan op twee typen wetgeving: de huidige Wro en de toekomstige Ow.

2.1 Kostenverhaal

Kostenverhaal heeft zijn oorsprong in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden. Het wettelijk verplichte kostenverhaal is hierin vastgelegd in afdeling 6.4 Wro (ook wel: de Grondexploitatiewet). Gemaakte kosten in het kader van bijvoorbeeld een bestemmingsplanwijziging moeten op grond van de Wro en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) op derden die daarvan profijt hebben, worden verhaald. Kostenverhaal betekent dat de gemeente Noordoostpolder de kosten die zij maakt om ontwikkelingen in het kader van woningbouw, bedrijvigheid, kantoren, winkel-, sport- en school-, natuur- en recreatieve voorzieningen te realiseren “in rekening brengt” bij degene die profijt heeft van deze ontwikkeling. Dit in rekening brengen van deze kosten heet het verhalen van kosten ofwel kostenverhaal. Achtergrond van het verplichte karakter van dit kostenverhaal is de wetgeving rondom verboden staatssteun. Het kader is grotendeels ongewijzigd neergelegd in afdeling 13.2 van de Ow.

Met de Grondexploitatiewet wordt de rol van gemeente en grondeigenaren bij particuliere grondexploitatie verduidelijkt. Een grondeigenaar mag in beginsel zijn eigen perceel ontwikkelen (zelfrealisatie). De gemeente streeft naar kwaliteit en een eerlijke verdeling van de kosten. Afdeling 6.4 Wro biedt de gemeente de verplichting om die kwaliteit en eerlijke kostenverdeling te bereiken. Doelstelling van de wet is een goede regeling voor kostenverhaal en de mogelijkheid tot het stellen van bepaalde locatie-eisen bij particuliere grondexploitatie. Belangrijk is dat het stelsel rechtszekerheid biedt en *free riders* niet meer de kans geeft het kostenverhaal te ontwijken.

Bij gebiedsontwikkelingen en ruimtelijke initiatieven van derden beoordeelt de gemeente of zij in ruimtelijke en beleidsmatige zin medewerking verleent of kan verlenen. Het verhalen van door de gemeente te maken kosten, ten behoeve van deze particuliere ontwikkelingen, kan door privaatrechtelijke instrumenten (anterieure of posterieure overeenkomsten) en/of publiekrechtelijke instrumenten (het exploitatieplan in de Wro en Bro, een kostenverhaalsbeschikking in de Ow).

De gemeente geeft de voorkeur aan het sluiten van een privaatrechtelijke (fase) overeenkomst, waarin het kostenverhaal wordt verzekerd, omdat hiermee de contractsvrijheid voor alle partijen groter is. Dit vloeit voort uit de Nota Grondbeleid.

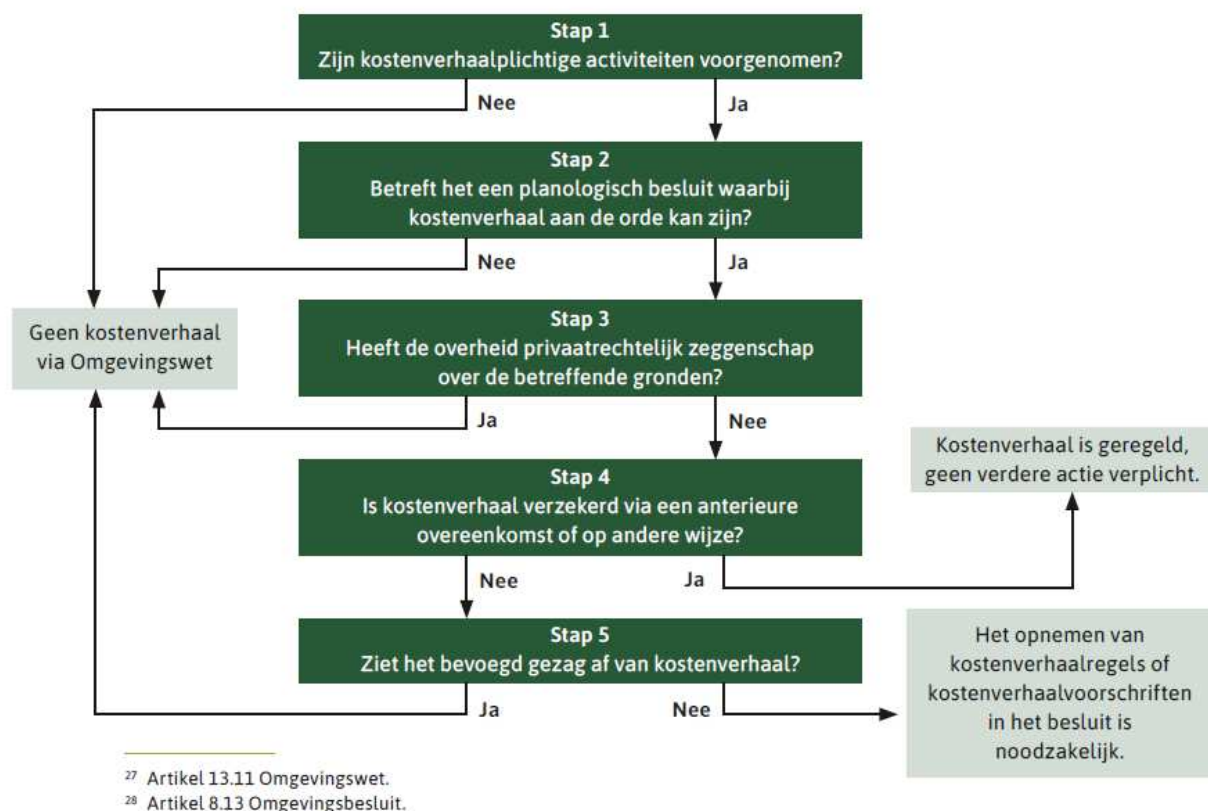
Ondanks deze voorkeur behoudt de gemeente binnen de Wro te allen tijde de bevoegdheid om een exploitatieplan op te stellen, waardoor ze haar kostenverhaal publiekrechtelijk verzekert (als stok achter de deur wanneer partijen er anterieur niet uit lijken te komen). Indien de gemeente namelijk geen privaatrechtelijke (anterieure) overeenkomst sluit, moet zij haar kostenverhaal via het publiekrechtelijke exploitatieplan verzekeren en dus via een nadere (posterieure) overeenkomst. Binnen de Ow is er geen afzonderlijk besluit meer nodig voor kostenverhaal (exit exploitatieplan). In plaats daarvan moet er een geïntegreerde regeling komen als onderdeel van het omgevingsplan, de omgevingsvergunning of het projectbesluit.



Publiek en privaatrechtelijk kostenverhaal op derden		
Gebiedseigen kosten	Bovenwijkse voorzieningen	Bovenplanse kosten
		Bijdragen ruimtelijke ontwikkelingen
Geen ander instrument nodig: anterieure overeenkomst en/of exploitatieplan	Onderbouwing nodig in: exploitatieplan / nota kostenverhaal / structuurvisie	Structuurvisie en nota kostenverhaal nodig voor privaat- en publiekrechtelijk kostenverhaal

Figuur 1. Publiek en privaat kostenverhaal

Binnen het huidige stelsel en het nieuwe stelsel van regelgeving moet de gemeente de kosten verhalen. Deze verplichting is neergelegd in afdeling 6.4. Wro, meer in het bijzonder in artikel 6.12 Wro, en in artikel 13.11 Ow. In onderstaand stroomschema is opgenomen wanneer in de Ow er sprake is van verplicht kostenverhaal via een planologisch besluit.



Figuur 2. Beslisboom om te bepalen of kostenverhaal via planologisch besluit verplicht is. Bron: handreiking kostenverhaal Omgevingswet.

2.2 Wet Ruimtelijke Ordening (Wro) en Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Het kostenverhaal vindt zijn wettelijke grondslag in de Wro (artikel 6.12 tot en met 6.25 Wro en verder) in combinatie met het Bro (artikel 6.2.1 tot en met 6.2.12 Bro). Voor alle te verhalen en te vragen investeringen en kosten geldt dat ze voor moeten komen op de zogenaamde kostensoortenlijst die in artikel 6.2.3 tot en met 6.2.6 Bro is opgenomen en dat er sprake moet zijn van aangewezen bouwplannen (artikel 6.2.1 Bro).



De Wro verplicht gemeenten de kosten te verhalen van:

1. Gebiedseigen kosten;
2. Bovenwijkse kosten
3. Bovenplanse gemeentelijke investeringen.

De gemeente is verplicht deze noodzakelijke investeringen en kosten op de initiatiefnemer te verhalen, indien de gemeente deze kosten (geheel of gedeeltelijk) in plaats van de initiatiefnemer draagt. Daarnaast geeft de Wro de mogelijkheid aan gemeenten om een bijdrage te vragen voor investeringen en kosten van *ruimtelijke ontwikkelingen*.

In onderstaande figuur is het onderscheid in verhaalbare kosten schematisch weergegeven.

Typen (verhaalbare) kosten		
Gebiedseigen kosten	Kosten alleen en volledig ten behoeve van 1 gebied	Speelvoorziening in de wijk / woonstraten / verlichting van wijk
Bovenwijkse voorzieningen	Kosten ten behoeve van meerdere gebieden	Randweg / plateau's aan de rand van een gebied / persleidingen
Bovenplanse kosten	Kosten ten behoeve van verevening (beleidsmatige) doelen	Sociale woningbouw / parkeren
Bijdragen ruimtelijke ontwikkelingen	Kosten voor verhogen leefbaarheid en kwaliteit gemeente	Groene buffers / recreatieve fiets- en wandelpaden

Figuur 3. Typen (verhaalbare) kosten

2.2.1 Aangewezen bouwplan

In artikel 6.2.1 Bro zijn de soorten bouwplannen aangewezen waarop artikel 6.12 Wro van toepassing is, dus voor welke plannen een exploitatieplan moet worden vastgesteld of een overeenkomst. Immers, alleen voor de aangewezen bouwplannen kan kostenverhaal plaatsvinden.

In artikel 6.12 Wro staat dat de gemeente een exploitatieplan moet vaststellen bij aangewezen bouwplannen (zie kopje Aangewezen bouwplan). De gemeente kan uitsluitend afzien van het opstellen van een exploitatieplan als de gemeentelijke kosten op een andere manier worden verhaald (anderszins verzekerd) of onder de uitzonderingen vallen zoals toegelicht in paragraaf 2.4.

Dit kan door middel van het sluiten van een anterieure overeenkomst of door gronduitgifte in het geval dat de gemeente de grond zelf in eigendom heeft.

2.2.2 Kostensoortenlijst

Niet alle kosten kunnen worden verhaald, uitsluitend de ramingen van de kostensoorten die zijn genoemd in artikel 6.2.3 t/m 6.2.6 Bro, de zogenaamde kostensoortenlijst. Deze kostensoortenlijst is tevens in bijlage 1 opgenomen. Daarnaast gelden de PPT-criteria, kosten voor bovenwijkse voorzieningen of bijdragen voor ontwikkeling van een gebied.

2.3 Omgevingswet (OW)

Kostenverhaal is zowel onder de Wro/Bro als onder de Ow verplicht. Slechts de gehanteerde termen wijzigen (zoals geen "grondexploitatie" meer, maar "kostenverhaal").

De oorspronkelijk vastgestelde Ow bevatte al bepalingen omtrent kostenverhaal. Die zijn in de Aanvullingswet grondeigendom (Awg) vervangen. De Ow treedt naar verwachting op 1 januari 2024 in werking. Onder de Ow is het kostenverhaal neergelegd in afdeling 13.6 Ow (artikel 13.11 tot en met 13.21). De kostensoortenlijst is opgenomen in Bijlage IV van het Omgevingsbesluit en als bijlage 2 toegevoegd in deze nota.



2.3.1 Aangewezen bouwplan

In artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit zijn de soorten bouwplannen aangewezen waarop artikel 13.7 Ow van toepassing is, dus waarvoor kostenverhaal van toepassing is. Ook hierbij geldt dat alleen voor de aangewezen bouwplannen kostenverhaal kan plaatsvinden. Publiekrechtelijk kostenverhaal moet worden geïntegreerd in een omgevingsplan, omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit of projectbesluit.

2.3.2 Gebiedsontwikkeling met of zonder tijdvak

De gemeente kan bij gebiedsontwikkeling kiezen tussen:

1. een faciliterende aanpak, wat leidt tot een organische gebiedsontwikkeling zonder tijdvak, of
2. een actieve aanpak, wat resulteert in integrale gebiedsontwikkeling met tijdvak

Bij organische gebiedsontwikkeling bepalen de initiatiefnemers de invulling, fasering en looptijd. Er is geen blauwdruk voor de gebiedsontwikkeling. Het omgevingsplan bevat ook geen tijdvak. Bij de uitvoering wordt pas meer duidelijk welke kosten het bevoegd gezag moet maken. De plankosten worden vooral bij de uitvoering van de bouwactiviteiten gemaakt en minder bij het vaststellen van het omgevingsplan.

De afwezigheid van een tijdvak in het omgevingsplan heeft gevolgen voor de wijze van kostenverhaal. Dit regelt artikel 13.15 Ow en beperkt zich tot kosten voor werken, werkzaamheden en maatregelen die nodig zijn in het openbare gebied. Deze methode van kostenverhaal is nieuw. Dit noemen we kostenverhaal zonder tijdvak.

Bij integrale gebiedsontwikkeling liggen het tijdvak en eindbeeld van de ontwikkeling vast. Het vastleggen van het tijdvak heeft gevolgen voor de wijze van kostenverhaal. Dit regelt artikel 13.14 Ow. Dit noemen we kostenverhaal met tijdvak. Wanneer een privaat initiatief door het verhalen van kosten (aantoonbaar) financieel onhaalbaar wordt, dan verhalen wij minder gemeentelijke kosten. Wij sluiten daarmee aan bij de huidige en toekomstige wetgeving middels de macro-aftopping: kostenverhaal wordt gemaximeerd door de hoogte van de grondopbrengsten. Dit noemen we macro-aftopping.

Publiekrechtelijk kostenverhaal wordt geregeld in het besluit dat de kostenverhaalsplichtige activiteit mogelijk maakt. Dat treft drie soorten besluiten:

1. een wijziging van het omgevingsplan;
2. een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit;
3. een projectbesluit.

Een omgevingsplan bevat dan kostenverhaalsregels op basis waarvan later afgerekend wordt, een omgevingsvergunning bevat kostenverhaalsvoorschriften.

2.3.3 Kostensoorten

In de Ow wordt de kostensoortenlijst (zoals we die kennen uit het Bro) onderdeel van het Omgevingsbesluit. Dit houdt in dat kostenverhaal alleen mogelijk is over deze aangewezen kostensoorten. Het zijn kosten van producten die de gemeente voor de voorbereiding en uitvoering levert en van activiteiten die de gemeente verricht. Bij kostenverhaal met tijdvak worden alle kosten en de inbrengwaarden van de eigenaren verevend. Dat betekent dat de kosten naar rato van de opbrengsten van de grond over de bouwactiviteiten worden verdeeld.

De kostensoorten zijn op basis van artikel 8.15 Omgevingsbesluit aangewezen in bijlage IV van het Omgevingsbesluit (zie bijlage 2):

1. Voor gebiedsontwikkeling zonder tijdvak gelden de kostensoorten in artikel 8.15 en onderdeel A van bijlage IV Omgevingsbesluit. Dit zijn bijvoorbeeld plankosten en de kosten voor aanleg van openbare werken op niet-uitgeefbare gronden.
2. Voor gebiedsontwikkeling met tijdvak gelden de kostensoorten in beide onderdelen A en B. De kosten van de inbrengwaarden van de eigenaren staan in artikel 8.15 en onderdeel B van de kostensoortenlijst. De kosten van de inbrengwaarden zijn hoofdzakelijk de kosten van eigenaren om de grond te verwerven en geschikt te maken voor bebouwing.
3. Daarnaast gelden de PPT-criteria, gebiedsoverstijgende kosten of bijdragen voor ontwikkeling van een gebied.



2.3.4 Financiële bijdragen

Tot het kostenverhaal behoren *gebiedseigen kosten* en *gebiedsoverstijgende kosten* voor de *bovenwijkse voorzieningen*. Daarnaast kunnen extra bijdragen worden afgesproken en overeengekomen. Er is namelijk een regeling voor een vrijwillige bijdrage in zowel de Wro als de Ow (artikel 13.22).

De Ow biedt gemeenten voor het eerst de mogelijkheid een afdwingbare financiële bijdrage ruimtelijke kwaliteit vast te stellen (dit dient vastgelegd te zijn in het omgevingsplan, artikel 13.23 en 13.24 Ow). Hiermee worden die kosten onder de Wro (bijdrage ruimtelijke ontwikkelingen) ook publiekrechtelijk afdwingbaar voor overheden. Dat betekent dat ook bij de onderhandelingen over een anterieure overeenkomst gemakkelijker afspraken gemaakt kunnen worden over deze kostensoort, omdat deze ook via het publiekrechtelijke spoor zijn te verhalen (stok achter de deur). Hier wordt in het volgende hoofdstuk nader op ingegaan.

2.4 Afzien van kostenverhaal

Het is onder drie voorwaarden mogelijk om af te zien van het verhalen van de kosten. In de volgende drie gevallen kan het bevoegd gezag afzien van kostenverhaal (artikel 8.14 Omgevingsbesluit):

1. Als er minder dan € 10.000 verhaalbare kosten zijn.
2. Als er geen verhaalbare kosten zijn voor openbare werken (als bedoeld in A3 tot en met A9 van bijlage 2).
3. Als er alleen kosten zijn voor de aansluiting op de openbare ruimte of nutsvoorzieningen.

Naast kosten die volledig toerekenbaar zijn aan een grondexploitatie en grondexploitatiegebied, zijn er kosten die dit niveau ontstijgen, maar die toch een ruimtelijke en of functionele relatie hebben met het betreffende exploitatiegebied. De kosten die hiermee gemoeid zijn kunnen verhaald worden op verschillende manieren. In hoofdstuk 3 wordt dit verder beschreven.

2.5 Plankostenregeling

Het is wettelijk bepaald wat gemeenten (maximaal) mogen rekenen voor de plankosten in een grondexploitatie. De plankosten vormen een belangrijk onderdeel van de grondexploitatie en staan op de eerder benoemde kostensoortenlijst. De hoogte van de plankosten en Voorbereiding, Toezicht en Uitvoering (VTU) kan worden bepaald met de plankostenregeling, die onderdeel is van de Omgevingsregeling. Bij de regeling behoort een scan. Deze zogenoemde plankosten-scan biedt de gemeente en de initiatiefnemer inzicht in de hoogte van de verwachte gemeentelijke kosten bij bouwplannen. Gedacht moet worden aan voorbereidingskosten, planbegeleidingskosten en kosten van voorbereiding en toezicht op civieltechnische werken. Bij een exploitatieplan (onder de Wro) of kostenverhaalsregels (onder de Ow) is een plankosten-scan verplicht; in andere gevallen, bijvoorbeeld bij het sluiten van een anterieure overeenkomst kan het richtinggevend zijn. De gemeente mag een afwijkende regeling vaststellen, maar die mag niet hoger uitpakken dan de wettelijke regeling.

2.6 BBV: verantwoording van financiële bijdragen

Het artikel 13.23 lid 2 Ow vereist dat de gemeente periodiek verantwoording aflegt over de besteding van de afdwingbare financiële bijdragen. Het omgevingsplan moet daarvoor regels bevatten. Bij de eindafrekening moeten de daadwerkelijk gemaakte kosten binnen de verschillende categorieën in kaart worden gebracht. Dit is ook vastgelegd in het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV). Bij hogere besteding in de ene categorie, mag worden verrekend met een lagere besteding in de andere categorie. Dat is wel slechts mogelijk indien de verschillende categorieën hun oorsprong vinden in hetzelfde omgevingsplan. Indien een bedrag moet worden terugbetaald, wordt dat verhoogd met wettelijke rente gerekend vanaf het moment van ontvangst van de betaling.



3. Uitvoering van kostenverhaal

In dit hoofdstuk wordt in paragraaf 1 het grondbeleid aangestipt. In paragraaf 2 worden de structuurvisie en omgevingsvisie aangehaald als basis voor de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente en het in paragraaf 3 beschreven verhaal bij gebiedseigen, gebiedsoverstijgende (bovenwijkse, bovenplanse) kosten en het innen van ruimtelijke bijdragen.

3.1 Situationeel grondbeleid

De uitgangspunten van het grondbeleid zijn opgenomen in de Nota Grondbeleid.

In de Nota Grondbeleid is situationeel grondbeleid het uitgangspunt. Dit betekent dat we per situatie bepalen of we actief of faciliterend grondbeleid toepassen of een combinatie van beide. Kostenverhaal is bij actief grondbeleid verzekerd door middel van de uitgifte van grond. Er zijn echter gevallen waarbij de markt initiatieven oppakt. De gemeente treedt dan faciliterend op en heeft dan de hiervoor genoemde beleidsinstrumenten als het sluiten van een (anterieure/posterieure) overeenkomst tot haar beschikking om het kostenverhaal te regelen.

Voorbeelden van initiatieven vanuit de markt zijn:

- de ontwikkeling van woningen door de woningcorporatie;
- de ontwikkeling van particuliere inbreidingslocaties;
- bedrijfsuitbreidingen (in het buitengebied);

Dit hoofdstuk gaat in op het kostenverhaal door de gemeente Noordoostpolder bij ruimtelijke ontwikkelingen van marktpartijen.

3.2 Structuurvisie 2025 en Omgevingsvisie 2050

De structuurvisie 2025 vormt nu de basis en de Omgevingsvisie 2050 gaat na vaststelling door de gemeenteraad (verwachting medio 2024) de basis vormen voor de verdere ontwikkeling van de gemeente Noordoostpolder. De te verhalen (bovenwijkse) gebiedsoverstijgende kosten en kosten betrekking hebbend op ruimtelijke ontwikkelingen dienen zoveel mogelijk ruimtelijk en functioneel te worden onderbouwd in deze visie. Gezien het feit dat de visie op het moment van schrijven van deze nota nog niet definitief is, is in deze nota nog niet opgenomen om welke ontwikkelingen het hier gaat. Bij vaststelling van de Omgevingsvisie zal blijken om welke ruimtelijke ontwikkelingen het gaat. De kans is aanwezig dat deze nota herzien dient te worden na vaststelling van de Omgevingsvisie 2050.

3.3 Kostenverhaal

3.3.1 Gebiedseigen kosten

De gebiedseigen kosten zijn kosten die nodig zijn om het plangebied van de ontwikkeling bouw- en woonrijp te maken, inclusief gemeentelijke plan- en apparaatskosten, eventuele onderzoeken en planschade.

Als de ontwikkeling op grondeigendom van en door derden plaatsvindt, verhaalt de gemeente haar kosten op deze derden. Deze verhaalbare kosten zijn de kosten zoals opgenomen in de kostensoortenlijst waar onder in ieder geval de gemeentelijke plan- en apparaatskosten. Hiervoor kan gebruik gemaakt worden van de plankostenregeling. Voor het overige is het per project maatwerk of, en zo ja welke, verhaalbare kosten verhaald dienen te worden.



3.3.2 Gebiedsoverstijgende kosten

In deze paragraaf worden de (toekomstige) investeringen in bovenwijkse voorzieningen benoemd. De zogenaamde gebiedsoverstijgende kosten. De kosten maken deel uit van het verplichte deel van kostenverhaal voor zover ze voldoen aan de PTT-criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit.



In het kader van het privaatrechtelijk en publiekrechtelijk verhalen van de kosten voor deze bovenwijkse voorzieningen op toekomstige gebiedsontwikkelingen, worden per investering de drie criteria *profijt*, *toerekenbaarheid* en *proportionaliteit* toegepast. Dit zal dan ook per ontwikkeling maatwerk worden. Na invoering van de Ow worden deze categorieën kosten nog steeds verhaald. Doordat de expliciete toerekening van de investering aan de gebieden op dit moment nog niet mogelijk is, zal deze verdeling plaatsvinden op het moment dat hiervoor voldoende concrete informatie en gegevens van de gebieden bekend zijn. Dan vindt de verdeling van kosten plaats naar rato van de opbrengsten, en niet meer op basis van uitgiftecategorieën en gewogen eenheden.



3.3.3 Financiële bijdragen ruimtelijke kwaliteit

Structuurvisie

In de structuurvisie 2025 is opgenomen dat de gemeente Noordoostpolder niet werkt met bovenplanse verevening. Tekorten worden afgedekt met de Algemene Reserve Grondexploitatie.

In de structuurvisie is ook opgenomen dat de gemeente geen bijdragen voor ruimtelijke ontwikkelingen in rekening brengt.

Omgevingswet (Ow)

De Ow biedt in beginsel geen mogelijkheid tot het verhalen van bovenplanse kosten/ ruimtelijke bijdragen. Op basis van artikel 13.23 kunnen echter in specifieke en uitzonderlijke gevallen bijdragen gevraagd worden voor de kwalitatieve verbetering van landschap, natuur, water of de stikstofbalans, de aanleg of aanpassing van wegen, de aanleg van een park of recreatiegebied, de realisatie van sociale woningbouw buiten het gebied, een bijdrage voor sloop van woningen, indien dat gewenst is, of sloop van verouderde stallen bij realisatie van nieuwe stallen elders. De voorwaarden hiervoor zijn dat:

1. Het moet gaan om ontwikkelingen ter verbetering van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving;
2. Ontwikkelingen waarvoor financiële bijdragen worden verhaald vooraf moeten zijn vastgelegd in een omgevingsplan;
3. Er sprake moet zijn van een functionele samenhang tussen de activiteit en de beoogde ontwikkeling. De motivering hiervan in het omgevingsplan kan terugrijpen op een onderbouwing in een omgevingsvisie of programma;
4. De bijdragen alleen mogen worden gebruikt voor de geoormerkte doelstellingen; en
5. Er niet meer kosten mogen verhaald worden dan nodig. Dit wordt onder andere geregeld door te bepalen dat de bekostiging van de ontwikkelingen niet op een andere manier verzekerd is.

De gemeente wil investeringen doen die bijdragen aan een algemene verbetering van de woon-, werk-, toeristisch-recreatieve en welzijnskwaliteiten van de gemeente. Deze investeringen hebben een positieve uitwerking op de waarde van bestaand, maar ook op de marktwaarde van nieuw te realiseren onroerend goed.

In de gemeente betreffen de investeringen in ruimtelijke ontwikkelingen investeringen op het gebied van leefbaarheid van de gemeente, het op peil houden van het verzorgingsniveau en het voorzieningsniveau, verbeteren van de infrastructuur, verbeteren en versterken van de bijzondere natuurwaarden, de verbindingen daartussen en de beleving door de bewoners, etc.

(Voorbeeld):

De gemeente hanteert als basis een bijdrage van € NTB per m² bruto vloeroppervlak woningequivalent (prijsspeil 1 januari 2024) t.b.v. de ruimtelijke ontwikkeling van een deel van het landelijk gebied, een dorp, Emmeloord. Dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd conform de CPI-index.

Voor deze investeringen kan de gemeente een bijdrage vanuit de gebiedsontwikkelingen en ruimtelijke initiatieven vragen. De investeringen komen allen voort uit het (geactualiseerde) uitvoeringsprogramma wonen van de gemeente Noordoostpolder. Daarbij moet de initiatiefnemer eerst proberen zelf te trachten



de gewenste omgevingskwaliteit te realiseren. Mocht dat niet kunnen dan kan er een bijdrage worden gedaan, om het via de overheid te realiseren.

De gemeente vraagt in dat geval bij het aangaan van een anterieure overeenkomst een financiële bijdrage ten behoeve van deze investeringen voor ruimtelijke ontwikkelingen zoals opgenomen in het (Ontwerp)besluit publiekrechtelijk afdwingbare financiële bijdragen. Indien geen anterieure overeenkomst wordt gesloten, vraagt de gemeente deze financiële bijdrage via het omgevingsplan conform artikel 13.23 Ow. Dan is vereist dat de gemeente in het omgevingsplan specificeert aan welke investering wordt bijgedragen en hoe hoog de bijdrage is per uitgiftecategorie. De wet eist een tussentijdse verantwoording en een eindafrekening per investering.

Omdat (een groot deel van) de afweging of deze financiële bijdragen wel/niet in de Omgevingsvisie opgenomen worden opgenomen (zie punt 3), zal pas bij vaststelling van de Omgevingsvisie blijken of de gemeente Noordoostpolder gebruik wil maken van het in rekening brengen van financiële bijdragen en om welke ruimtelijke ontwikkelingen het dan gaat. De kans is aanwezig dat deze nota herzien dient te worden na vaststelling van de Omgevingsvisie 2050 om deze kostenposten en de daaraan verbonden bijdrage per initiatief in op te nemen.



Bijlage 1: Kostensoortenlijst Bro

De kostensoorten, bedoeld in artikel 6.2.4. van de Bro, zijn in onderstaande tabel opgenomen.

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



K	De kosten van tijdelijk beheer van de door of vanwege de gemeente verworven gronden, verminderd met de uit het tijdelijk beheer te verwachten opbrengsten
L	De kosten van tegemoetkoming van schade, bedoeld in artikel 6.1 van de wet
M	Niet-terugvorderbare BTW, niet-gecompenseerde compensabele BTW, of andere niet-terugvorderbare belastingen, over de kostenelementen, genoemd onder a tot en met l
N	Rente van geïnvesteerde kapitalen en overige lasten, verminderd met renteopbrengsten

Bijlage 2: Kostensoortenlijst Ow



De kostensoorten, bedoeld in artikel 8.15 van het Omgevingsbesluit, zijn de in de tabellen A en B bedoelde kostensoorten.

A. Kostensoorten bij kostenverhaal met of zonder tijdvak	
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
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, eerste lid
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: <ul style="list-style-type: none"> 1°. wegen, gebouwde en ongebouwde openbare parkeergelegenheden, pleinen, voet- en rijwielpaden, gebouwde openbare fietsenstallingen, 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; 2°. infrastructuur voor openbaar-vervoervoorzieningen met bijbehorende werken en bouwwerken; 3°. groenvoorzieningen, natuurvoorzieningen en openbare niet-commerciële sportvoorzieningen; 4°. openbare verlichting en brandkranen met aansluitingen; 5°. straatmeubilair, speeltoestellen, sierende elementen, kunstobjecten en afrasteringen in de openbare ruimte;



	<p>6°. distributienetwerken voor elektriciteit, warmte, gas en water, inclusief bijbehorende werken en bouwwerken; en</p> <p>7°. riolering, inclusief bijbehorende werken en bouwwerken</p>
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
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
B. Kostensoorten bij kostenverhaal met tijdvak; in aanvulling op tabel A	
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
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



Bijlage 3: Kostenverhaal belangrijkste wijzigingen in de Omgevingswet

Kostenverhaal wordt onderdeel van de Omgevingswet. Er bestaan grote gelijkenissen tussen het huidige stelsel van kostenverhaal en het toekomstige stelsel. Toch zijn er ook een aantal belangrijke wijzigingen. In deze bijlage worden de belangrijkste wijzigingen voor kostenverhaal onder de Omgevingswet omschreven.

Wat is kostenverhaal binnen gebiedsontwikkeling?

Kostenverhaal betekent dat de overheid bij een gebiedsontwikkeling de kosten voor investeringen in publieke voorzieningen op de initiatiefnemer verhaalt. Denk bijvoorbeeld aan de aanleg van straatverlichting, wegen, riolering of groenvoorzieningen. De aanleg van die voorzieningen vindt plaats voor rekening van het overheidsorgaan (bijvoorbeeld: de gemeente). Omdat de initiatiefnemer profiteert van de aanleg van de voorzieningen, is het gerechtvaardigd dat de overheid de kosten op de initiatiefnemer verhaalt, zo is de gedachte. Ook andere kosten, zoals kosten voor bodemsanering, kunnen op de initiatiefnemer worden verhaald.

Huidige regels over kostenverhaal

De regels over kostenverhaal c.q. grondexploitatie zijn onder het huidige recht te vinden in afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en afdeling 6.2 Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Er bestaat een onderscheid in publiekrechtelijk kostenverhaal (in een exploitatieplan) en privaatrechtelijk kostenverhaal (door middel van anterieure overeenkomst).

Publiekrechtelijk kostenverhaal

Publiekrechtelijk kostenverhaal is verplicht als sprake is van een 'aangewezen bouwplan' zoals bedoeld in artikel 6.12 Wro en artikel 6.2.1 Bro. Aangewezen bouwplannen zijn bijvoorbeeld de bouw van een of meer woningen, hoofdgebouwen of bepaalde uitbreidingen van gebouwen. Daarnaast mogen niet alle kosten via de publiekrechtelijke weg op de initiatiefnemer worden verhaald. De kosten die de overheid publiekrechtelijk mag (en soms moet) verhalen, staan genoemd in de kostensoortenlijst (artikelen 6.2.3, 6.2.4 en 6.2.5 Bro).

Privaatrechtelijk kostenverhaal

Privaatrechtelijk kostenverhaal (artikel 6.24 Wro) heeft de voorkeur boven de publiekrechtelijke weg. Bij privaatrechtelijk kostenverhaal, zoals anterieure overeenkomsten, staat de contractvrijheid voorop. In anterieure overeenkomsten kunnen bijvoorbeeld ook financiële bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen worden gevraagd, mits dit is vastgelegd in een structuurvisie.

Belangrijkste wijzigingen kostenverhaal onder de Omgevingswet

In de Omgevingswet komt het stelsel van kostenverhaal gewijzigd terug. Op hoofdlijnen, gaat kostenverhaal er onder de Omgevingswet als volgt uit zien:

- Het **exploitatieplan** komt te vervallen. Publiekrechtelijk kostenverhaal moet worden geïntegreerd in een omgevingsplan, omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit of projectbesluit.
- **Verplicht kostenverhaal** voor aangewezen bouwplannen, komt terug in artikel 13.11 Omgevingswet.
- De **kostensoortenlijst** keert terug en wordt uitgebreid met o.a. de aanleg van warmtenetten (artikel 8.15 en onderdeel A van bijlage IV Omgevingsbesluit).
- Voor publiekrechtelijk kostenverhaal wordt een nieuwe smaak geïntroduceerd: **Kostenverhaal zonder tijdvak in een omgevingsplan, voor organische gebiedsontwikkeling** (artikel 13.15 Omgevingswet). Bij organische gebiedsontwikkeling is nog geen eindbeeld van de ontwikkeling en is vooraf nog geen tijdsplanning vastgesteld binnen welke periode een gebied moet worden ontwikkeld. Bij het vaststellen van het omgevingsplan hoeft in dit geval nog geen gedetailleerde raming van het kostenverhaal bekend te zijn. In het omgevingsplan kunnen de kosten en bijdrage per activiteit op hoofdlijnen worden vastgesteld. Pas bij de aanvraag van de activiteit hoeft dit geconcretiseerd te worden.



- Het **kostenverhaal met tijdvak** (voor 'integrale gebiedsontwikkeling'), blijft gehandhaafd (artikel 13.14).
- **Financiële bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen** kunnen onder bepaalde voorwaarden ook via de publiekrechtelijke weg worden afgedwongen, namelijk in een omgevingsplan (artikel 13.23). Onder het huidige recht kunnen financiële bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen alleen via het privaatrechtelijke spoor (de anterieure overeenkomst) worden overeengekomen (artikel 6.24 Wro).
- **Privaatrechtelijk kostenverhaal** (anterieure overeenkomst) keert terug in artikel 13.13 Omgevingswet.
- Voortaan kunnen ook **waterschappen** te maken krijgen met kostenverhaal, in een projectbesluit.
- De inning van het kostenverhaal loopt via een **kostenverhaalbeschikking** in plaats van een omgevingsvergunning voor bouwen.

