

1 Inleiding

Wanneer de gemeente bouwactiviteiten mogelijk maakt die niet passen in het omgevingsplan, is de gemeente wettelijk verplicht de kosten die zij maakt vanwege dat bouwplan te verhalen op de initiatiefnemer. Naast kostenverhaal kan de gemeente van een marktpartij ook een bijdrage verlangen voor investeringen in de stad, die tot kwaliteitsverbetering van de stad als geheel of delen daarvan leiden. Dit programma geeft de kaders aan waarbinnen Almelo kostenverhaal toepast en een financiële bijdrage in rekening brengt. Ook wordt het proces geschetst dat een initiatiefnemer doorloopt wanneer deze de gemeente vraagt medewerking te verlenen aan een plan dat afwijkt van het omgevingsplan.

Het programma is een instrument om de doelstellingen in de Omgevingsvisie 2020-2040 en daarop gebaseerde visies en nota's te realiseren. Het is een programma als bedoeld in artikel 3.5 van de Omgevingswet.

Dit programma heeft de navolgende inhoud:

Hoofdstuk [2](#): toelichting wettelijke systematiek kostenverhaal en financiële bijdrage

Hoofdstuk [3](#): keuzes met betrekking tot kostenverhaal

Hoofdstuk [4](#): financiële bijdrage aan ontwikkelingen (13.22 en 13.23 Omgevingswet)

Hoofdstuk [5](#): proces nieuwe ruimtelijke initiatieven

Indien de gemeente over de bedragen genoemd in dit programma omzetbelasting is verschuldigd, worden deze bedragen vermeerderd met btw tenzij de gemeente de omzetbelasting kan verrekenen of terugvorderen via het btw-compensatiefonds.

Bijlage 1 vermeldt een aantal definities van termen die in het programma gebruikt worden. De eerste keer dat een term wordt gebruikt, is deze vet gemaakt.

2 Wettelijke systematiek voor kostenverhaal en ruimtelijke bijdrage

2.1 Kostenverhaal (Afdeling 13.6 Ow)

Wanneer de gemeente bouwactiviteiten mogelijk maakt die niet passen in het omgevingsplan, moet de gemeente de kosten die zij maakt vanwege dat bouwplan verhalen op de initiatiefnemer. Initiatiefnemer kan zijn een particulier, een ontwikkelaar of woningcorporatie. Bij welke bouwactiviteiten die verhaalsplicht ontstaat, staat in het Omgevingsbesluit.¹ De belangrijkste categorieën zijn bouwplannen voor woningbouw, **bedrijvigheid** of de verbouw van kantoorgebouwen naar woningen. Het Omgevingsbesluit regelt ook welke soort kosten de gemeente moet verhalen.² Bij bouwplannen waarvoor geen kostenverhaalsplicht geldt (bijvoorbeeld een zonnepark) en bij functiewijzigingen (bijvoorbeeld omzetting van agrarische grond naar een parkeerterrein) kan de gemeente alleen kosten in rekening brengen via leges.

Het kostenverhaal is verbonden aan het mogelijk maken van aangewezen bouwactiviteiten via wijziging van het omgevingsplan of verlening van een omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit (**BOPA**). Kostenverhaal is alleen aan de orde wanneer de gemeente deze planfiguren toepast.

Het kostenverhaal kan op twee manieren:

- het private spoor: gemeente en initiatiefnemer sluiten een **anterieure overeenkomst** over de uitvoering van het project en de kostenvergoeding voor de gemeente. De anterieure overeenkomst bevat onder andere afspraken over het bouwprogramma, de fasering, het kostenverhaal en de **financiële bijdrage**. Legt de initiatiefnemer ook de openbare ruimte aan, dan regelt de overeenkomst ook afspraken over bouw- en

woonrijp maken en het doorleggen van de aanbestedingsplicht. In de praktijk vindt kostenverhaal bijna altijd plaats in het private spoor. Dat is ook het streven van de gemeente Almelo.

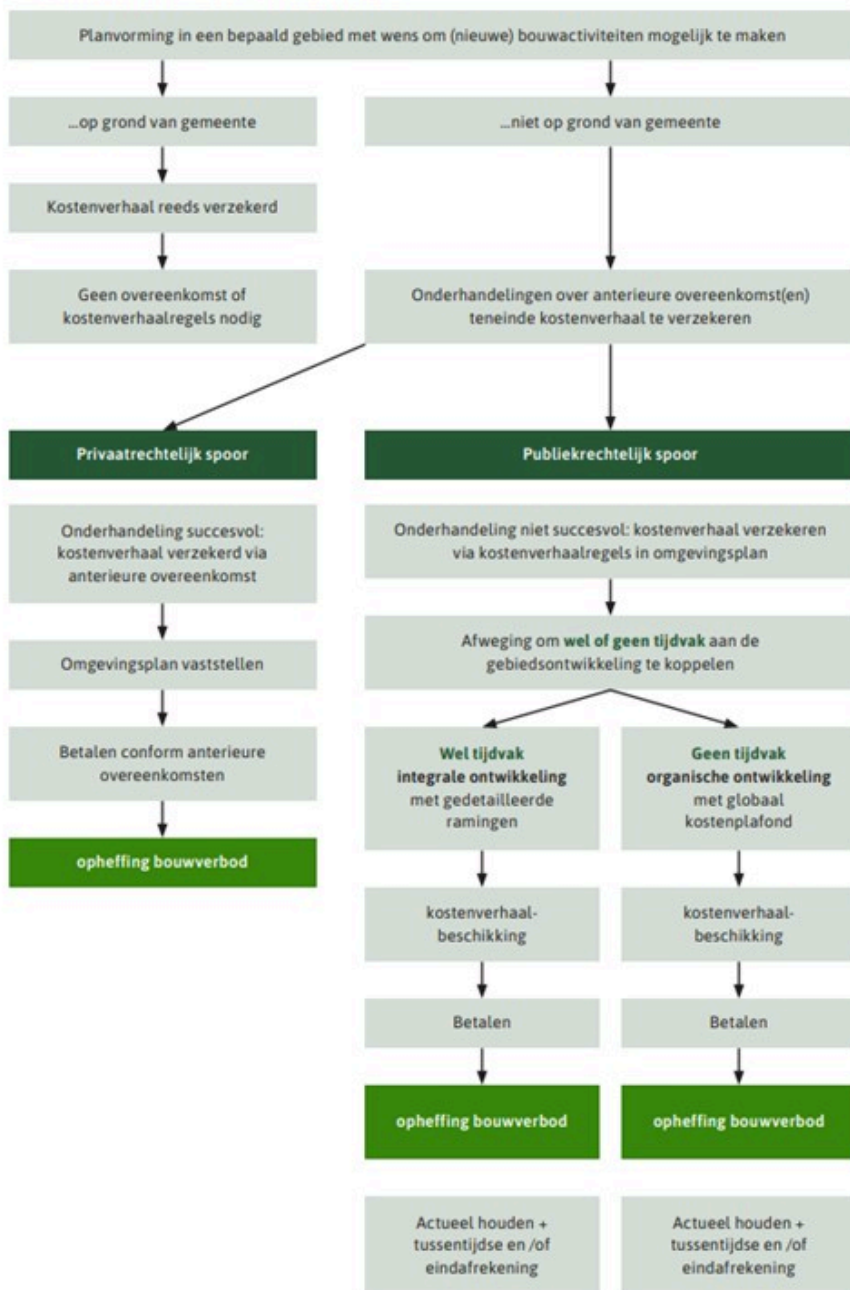
- het publieke spoor: als er geen anterieure overeenkomst wordt gesloten, moet de gemeente kostenverhaal afdwingen via regels in het omgevingsplan of in de vergunningsvoorschriften bij de omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplan activiteit (BOPA). Het omgevingsplan kan ook regels over fasering, het bouwen woonrijp maken en het doorleggen van de aanbestedingsplicht bevatten.

Zolang de kostenverhaalsbijdrage niet is betaald geldt een bouwverbod.³ Het bouwverbod komt te vervallen indien de gemeente en initiatiefnemer een anterieure overeenkomst sluiten waarin het kostenverhaal is geregeld en de afgesproken kostenvergoeding is betaald. In 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 zekerheden voor de betaling. Loopt het kostenverhaal via het publieke spoor, dan vervalt het bouwverbod na betaling van de **kostenverhaalsbeschikking**.

Voor een conceptueel overzicht van bovenstaande regelgeving, zie figuur 1.

Figuur 1: Conceptueel overzicht kostenverhaal

Overzicht kostenverhaal in de Omgevingswet



Bron: Handreiking kostenverhaal en financiële bijdragen Omgevingswet april 2022

[1] Artikel 8.13 Omgevingsbesluit.

[2] Artikel 8.15 Omgevingsbesluit.

[3] Artikel 13.12 Omgevingswet

2.2 Onderscheid in kosten

De kosten die de gemeente in rekening brengt kunnen worden onderscheiden in verschillende soorten en categorieën. Kosten die direct samenhangen met de nieuwe ontwikkeling noemen we **plangebonden kosten**. Wanneer bepaalde voorzieningen niet alleen onderdeel zijn van een specifiek bouwplan, maar ook ten goede komen aan andere ontwikkelingen of bestaande bebouwing, spreken we van **bovenplanse kosten**. Deze kosten moeten naar rato van profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit worden verhaald.

Dit betekent dat de kosten in verhouding moeten staan tot het voordeel dat ze opleveren voor het betreffende gebied en dat ze direct te koppelen moeten zijn aan de ontwikkeling. Daarnaast vraagt de gemeente aan initiatiefnemers van nieuwe plannen een financiële bijdrage voor investeringen die een kwaliteitsimpuls opleveren voor de stad als geheel of delen daarvan (zie hoofdstuk [4](#)).

Samengevat brengt de gemeente de navolgende kosten in rekening aan de initiatiefnemer:

A. Plangebonden kosten (afdeling 13.6 Ow):

- **Plankosten:** denk aan kosten ambtelijke organisatie, kosten inhuur en out of pocket-kosten, die de gemeente maakt in het kader van de planvorming, de ruimtelijke procedure en het toezicht houden op de realisatie van het project.
- Direct aan het plan gerelateerde investeringen in infrastructuur en groen: kosten aankoop en sanering grond, en kosten bouw- en woonrijp maken.
- Nadeelcompensatie en andere schades.

B. Gebiedsoverstijgende kosten:

- **Bovenplanse kosten:** kostenposten genoemd onder A die gemaakt worden buiten het plangebied, voor zover die op basis van proportionaliteit en evenredigheid toegerekend kunnen worden aan het plan van initiatiefnemer (afdeling 13.6 Omgevingswet).
- **Financiële bijdrage** (afdeling 13.7 Omgevingswet).

2.3 Kostenverhaal moet onderscheiden worden van leges

Leges die in verband met het ruimtelijke initiatief zijn verschuldigd, zoals bijvoorbeeld voor omgevingsvergunningen voor bouwactiviteiten, milieubelastende activiteiten en de activiteit vellen houtopstand, worden naast de kostenverhaalsbijdrage in rekening gebracht. Dit zijn geen kosten die op grond van afdeling 13.6 Omgevingswet worden verhaald en worden dus in rekening gebracht via leges op grond van de gemeentelijke legesverordening.

3 Keuzes Almelo met betrekking tot kostenverhaal

3.1 Inleiding

De wettelijke regeling van kostenverhaal biedt op bepaalde onderdelen keuzevrijheid, met name in het private spoor. Hieronder lichten wij toe hoe de gemeente deze keuzeruimte in het privaatrechtelijke spoor invult. Zij hanteert hiermee een eenduidig kader voor initiatiefnemers van ruimtelijke plannen.

3.2 Plankosten

Er wordt onderscheid gemaakt tussen eenvoudige bouwplannen, en overige bouwplannen.

Eenvoudige bouwplannen

We spreken van eenvoudige bouwplannen wanneer er sprake is van:

- een procedure voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit – vergunning (BOPA)
- een omvang kleiner of gelijk aan 10 eenheden (woningen); en
- geen sprake is van grondaankoop van de gemeente; en
- het is niet nodig is om locatie-eisen te stellen; en
- niet of nauwelijks ingrepen in naastgelegen openbaar gebied nodig zijn; en
- initiatiefnemer in staat is om zonder aanvullende ambtelijke ondersteuning een Omgevingsvergunningsaanvraag in te dienen.

De hoogte van de bijdrage ten behoeve van de gemeentelijke plankosten wordt bij eenvoudige bouwplannen bepaald op basis van een vast bedrag per woning, uitgaande van een degressief tarief. De uitwerking hiervan is in onderstaande tabel weergegeven. Kosten voor toezicht op de aanleg van openbare ruimte en

kosten voor het aanpassen van bestaande openbare ruimte, worden afzonderlijk in rekening gebracht. Onderstaande bedragen als weergegeven in tabel 1 zijn erop gebaseerd dat initiatiefnemer de ruimtelijke onderbouwing en de onderzoeken aanlevert.

tabel 1: bijdrage plankosten eenvoudige bouwplannen

aantal eenheden	bedrag
1 eenheid	€ 10.000
2 eenheden	€ 14.000
3 eenheden	€ 17.000
4 eenheden	€ 19.000
5 tot en met 10 eenheden	€ 2.000 per extra eenheid

De in tabel 1 genoemde bedragen worden jaarlijks geïndexeerd met CPI ingaande 1-1-2027.

Overige bouwplannen

De hoogte van de plankosten bij overige bouwplannen bepaalt de gemeente op basis van een door haar opgestelde raming. Alle disciplines die betrokken zijn bij een project worden hierin begroot. Met deze methodiek levert de gemeente maatwerk ten opzichte van het concrete project en berekent zij de werkelijke plankosten door aan de initiatiefnemer.

Advies- of inhuurkosten voor gespecialiseerde, externe expertise die nodig is om het project mogelijk te maken, brengt de gemeente bovenop de plankosten in rekening aan initiatiefnemer. Ook kosten voor onderzoeken die in opdracht van de gemeente voor het betreffende initiatief worden uitgevoerd, belast de gemeente een op een door.

Voor de plankosten wordt in het private spoor in beginsel een vast bedrag afgesproken. De gemeente kan hiervan afwijken. Omstandigheden die aanleiding kunnen geven om (delen van) de plankosten op nacalculatiebasis te verrichten zijn:

- grootschalige plannen voor woningbouw (>50) of bedrijven/kantoren (>15.000 bvo);
- langlopende of gefaseerde gebiedsontwikkeling.

Kosten voor het voorbereiden en realiseren van werken brengt de gemeente in rekening op basis van werkelijk gemaakte kosten. Bij plangebonden werken belast de gemeente 100% van de kosten door, bij bovenplanse werken gebeurt dit naar rato van profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit.

3.3 Afzien van kostenverhaal

Een gemeente kan in twee gevallen afzien van de kostenverhaalsplicht: bij **kruimelgevallen** in artikel 8.14 Omgevingsbesluit en als het plan onvoldoende opbrengsten heeft om alle kosten te dragen (macroaftopping 13.14 lid 2 Omgevingswet). De gemeente Almelo ziet niet af van kostenverhaal in kruimelgevallen, maar hanteert het uitgangspunt dat alle initiatiefnemers de gemeentelijke kosten moeten vergoeden. Indien de initiatiefnemer met een beroep op macroaftopping met een onderbouwing van een ter zake deskundige, gebaseerd op objectieve en gedocumenteerde gegevens, kan aantonen dat een gebiedsontwikkeling financieel niet haalbaar is als de kostenverhaalsbijdrage moet worden betaald, kan het college besluiten geheel of gedeeltelijk af te zien van kostenverhaal. Dit geldt alleen indien de gemeente de berekening onderschrijft en alle optimalisatiemogelijkheden redelijkerwijs zijn uitgeput. Het geheel of gedeeltelijk niet kunnen verhalen van de gemeentelijke kosten, kan echter ook reden zijn om geen medewerking aan het initiatief te verlenen. De regeling over macroaftopping doet niet af aan de vrijheid van de gemeente om zelf te bepalen waaraan zij haar geldelijke middelen besteedt.

3.4 Indexatie

De kostenverhaalsbijdrage die partijen overeenkomen wordt geïndexeerd tot het moment van betaling. De indexatie geldt voor alle componenten van het kostenverhaal (plankosten, kosten voor werken etc.). De consumentenprijsindex alle huishoudens (CPI alle huishoudens) is van toepassing. Indien partijen de anterieure overeenkomst ondertekenen in de eerst helft van een kalenderjaar, gaat de index in per 1 januari van het volgende kalenderjaar, anders per 1 januari van het jaar daaropvolgend. De initiatiefnemer kan ervoor kiezen de kostenverhaalsbijdrage vervroegd te betalen om indexatie te voorkomen.

3.5 Betaalmoment en spreiding van betaling van kostenverhaalsbijdrage

De Omgevingswet heeft tot uitgangspunt dat het kostenverhaal plaatsvindt voordat de activiteit wordt uitgevoerd. In de anterieure overeenkomst kan worden bepaald dat de betaling geheel of gedeeltelijk na aanvang van de activiteit plaatsvindt, mits daaraan in de overeenkomst voorwaarden worden verbonden over het stellen van zekerheden voor de betaling. Almelo hanteert het navolgende beleid ten aanzien van het moment van betaling van de kostenverhaalsbijdrage:

- **plankosten:** plankosten die betrekking hebben op het vaststellen van het omgevingsplan of de omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit, worden altijd voorafgaand aan het vaststellen van de planologische maatregel voldaan. De gemeente heeft op dat moment de prestatie geleverd die verband houdt met die kosten. Voor overige plankosten kunnen partijen een later betalingsmoment overeen komen, mits hiervoor voorafgaand zekerheid wordt gesteld.
- kosten voor werken uit te voeren door de gemeente: deze kosten worden betaald, voordat de gemeente opdracht verstrekt tot het uitvoeren van deze werken. Bij een aanneemsom hoger dan € 100.000, kunnen partijen een gespreide betaling overeen komen mits vooraf zekerheid wordt gesteld.

3.6 Zekerheidsstelling

Wat betreft de vorm van zekerheid die wordt verschaft, hanteert Almelo het navolgende beleid:

- Hoofregel: de initiatiefnemer verleent een bankgarantie die voldoet aan navolgende voorwaarden:
 - de bankgarantie wordt verschaft door een bank die een vestiging heeft in Nederland en valt onder het Gemeenschappelijke Toezichtmechanisme van de Europese Unie (Verordening (EU) nr. 1024/2013 van de Raad van 15 oktober 2013;
 - de bankgarantie is onvoorwaardelijk;
 - de bankgarantie wordt op eerste verzoek van de gemeente uitbetaald, zonder dat de gemeente wanprestatie hoeft aan te voeren (first call garantie);
 - bankgarantie eindigt pas nadat de initiatiefnemer naar het oordeel van de gemeente aan alle verplichtingen uit de overeenkomst heeft voldaan (geen vaste looptijd).

In **bijlage 2** is een model bankgarantie opgenomen.

- Uitzondering 1: voor kosten die zijn verschuldigd voor werken die uitgevoerd worden door de gemeente kan initiatiefnemer een eerste recht van hypotheek verlenen op de gronden waarop de ontwikkeling plaatsvindt, mits voldaan wordt aan de navolgende voorwaarden:
 - de waarde van de gronden waarop hypotheek wordt verleend, is minimaal 150% hoger dan de kostenverhaalsbijdrage die initiatiefnemer voor de betreffende werken is verschuldigd aan de gemeente;
 - 10% van de overeengekomen of geraamde aanneemkosten moeten voor aanvang van de werkzaamheden worden voldaan of hiervoor moet bankgarantie worden verschaft conform de eerste bullit;
 - initiatiefnemer accepteert een boete ter hoogte van 10% over de overeengekomen of geraamde aanneemkosten, voor de situatie dat initiatiefnemer in verzuim is ten aanzien van de betaling van de kostenbijdrage die verschuldigd is voor de betreffende werken, waardoor de gemeente overgaat tot

uitwinning van het hypotheekrecht. Deze boete dient als stok achter de deur voor correcte betaling en als compensatie voor de kosten die de gemeente moet maken in verband met uitwinning van de hypotheek.

NB de uitzondering dat zekerheid kan worden verschaft door middel van een hypotheek geldt niet indien de initiatiefnemer zelf het plangebied bouw- en woonrijp maakt. In dat geval verlangt de gemeente altijd een bankgarantie, afgestemd op de fasering waarmee het plan wordt gerealiseerd. Wanneer de initiatiefnemer zijn verplichtingen tot het bouw- en woonrijp maken van het gebied niet nakomt, is dit nadelig voor de omgeving en/of nieuwe bewoners. De gemeente wil in dat geval in staat zijn op korte termijn en op kosten van initiatiefnemer de werkzaamheden te laten voltooien. Een langlopend traject van uitwinning van een hypotheekrecht is daarmee niet te verenigen.

- Uitzondering 2: **Woningbouwcorporaties** hoeven geen zekerheid te stellen.

4 Financiële bijdrage aan ontwikkelingen van een gebied (13.22 en 13.23 Omgevingswet)

4.1 Inleiding

De **financiële bijdrage** is een bijdrage van initiatiefnemers aan investeringen die de kwaliteit van de gemeente of delen daarvan verbeteren.

Door nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen wordt de druk op de bestaande voorzieningen verhoogd, in de vorm van onder andere toegenomen verkeersdruk en druk op voorzieningen. Investeren in nieuwe voorzieningen of uitbreiding van bestaande voorzieningen is dan nodig. Denk hierbij aan versterking van uitvalswegen, de aanleg van het Kanaalpark of het aantrekkelijk maken van de binnenstad. Ook nieuwe bouwplannen moeten hieraan bijdragen. De bijdrage kan ook worden gevraagd ten behoeve van projecten die op een andere manier positieve invloed hebben op een leefbare stad zoals verbetering van landschappelijke waarden in het buitengebied of herstructurering van wijken. Het gaat steeds om investeringen die niet direct toerekenbaar zijn aan een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling. Daarom vindt kostenverhaal voor deze investeringen niet plaats via het verplichte kostenverhaal dat is geregeld in afdeling 13.6 van de Omgevingswet.

De wet maakt onderscheid tussen een vrijwillige bijdrage (13.22 Omgevingswet) en een verplichte (bijdrage 13.23 Omgevingswet). Het verschil zit er in dat de categorieën ontwikkelingen waarvan een bijdrage verlangd kan worden beperkter zijn dan bij de vrijwillige bijdrage. Voorts zijn bij de verplichte bijdrage ook de bestedingsdoelen meer ingeperkt.

De gemeente Almelo verlangt van een initiatiefnemer een financiële bijdrage als onderbouwd in dit hoofdstuk. De gemeente streeft ernaar daarover afspraken te maken in de anterieure overeenkomst (vrijwillige bijdrage). Als daarover geen overeenstemming wordt bereikt, legt de gemeente Almelo de bijdrage op door het opnemen van kostenverhaalsregels in het ruimtelijk besluit (verplichte bijdrage). Tegen deze achtergrond is er bij onderstaande opbouw van de financiële bijdrage voor gekozen dat deze voortdoet aan de eisen die de wet stelt voor zowel de vrijwillige als de verplichte financiële bijdrage.

4.2 Opbouw financiële bijdrage

De gemeente Almelo werkt met een harde investeringslijst. De opgevoerde projecten hebben een grote mate van waarschijnlijkheid dat zij tot uitvoering komen. Er moet sprake zijn van **functionele samenhang** tussen de bouwplannen waarvan een bijdrage wordt gevraagd en opgevoerde projecten/investeringen in de stad. Functionele samenhang kan voortvloeien wanneer de nieuwe ontwikkeling profijt heeft van de

stadsbrede investeringen. Er is sprake van profijt wanneer:

- De voorziening een verrijking vormt voor het woon-, werk-, en leefmilieu in het gebied.
- De toekomstige inwoners of bedrijven gebruik kunnen maken van de aangelegde voorziening.
- De toekomstige inwoners of bedrijven voordeel ondervinden doordat de kwaliteit van de fysieke leefomgeving verbetert.

Ook wordt onder functionele samenhang complementariteit verstaan. Complementariteit houdt in dat tussen twee activiteiten samenhang bestaat omdat de ene activiteit compenseert voor de andere activiteit. Bijvoorbeeld het tekort aan sociale woningbouw in de ene locatie wordt gecompenseerd in een andere locatie. Complementariteit is ook aan de orde wanneer ontwikkelingen onderling afhankelijk voor elkaar zijn. Bijvoorbeeld, de transformatie van bedrijventerrein Westerdok naar woningbouw is complementair aan XL Businesspark 2. Immers, de werknemers van de bedrijven die zich vestigen op XL Businesspark 2 hebben een woonplek nodig.

Rekening houdende met de uitgangspunten van profijt en/of complementariteit zijn projecten uit de volgende categorieën opgevoerd, waarvoor een bijdrage wordt gevraagd:

- aanpassing van de inrichting van het landelijk gebied voor verbetering van de landschappelijke waarden.
- aanleg of verandering van aangewezen gebieden voor de bescherming van de natuur. Of voor het herstel van dier- en plantensoorten die van nature in Nederland in het wild voorkomen.
- aanleg van infrastructuur voor verkeers- en openbaarvervoernetwerken van gemeentelijk of regionaal belang.
- aanleg van recreatievoorzieningen die onderdeel zijn van de gemeentelijke of regionale groenstructuur.
- ontwikkelingen om een evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad te bereiken.
- stedelijke herstructurering.⁴

Hieronder weergegeven in tabel 2 staat een samenvattingstabel van opgevoerde projecten die een kwaliteitsimpuls voor de stad opleveren, binnen bovenstaande categorieën (zie voor de onderliggende cijfers **bijlage 3**). De kwaliteitsimpulsen die hieronder vallen, zijn voorzien van een toerekenbaar bedrag. De totale berekende investering wordt voor de komende 10 jaar voorlopig geraamd op een bedrag van ca. €170.000.000.

Tabel 2: Investeringslijst kwaliteitsimpulsen

Besteding	Kosten naar rato (10jr)
Inrichting landelijk gebied	€ 800.000
Aanleg/verandering natuur	€ 5.250.000
Aanleg infrastructuur	€ 21.250.000
Recreatie in groen	€ 20.900.000
Evenwicht woningvoorraad	€ 0
(Stedelijke) herstructurering	€ 121.530.000
Totaal	€ 169.730.000

Naast de nieuwbouw profiteert natuurlijk ook de bestaande stad van deze investeringen. Uit het totale bedrag dat voortkomt uit deze investeringslijst is daarom naar rato van de bestaande stad een prijs per vierkante meter bruto vloeroppervlak (bvo) vastgesteld die bij initiatiefnemers in rekening wordt gebracht ten behoeve van de kwaliteit van de stad. De hoogte van deze eenheidsprijs is gebaseerd op het aandeel van de nieuwbouwopgave voor woningbouw en bedrijvigheid in verhouding tot de bestaande stad. Hierbij is uitgegaan van de doelstellingen zoals opgenomen in gemeentelijke beleidsdocumenten.⁵ In de periode tot en met 2035 zijn in de berekening circa 4.100 nieuwbouwwoningen tegenover een bestaande voorraad van 34.400 woningen opgenomen. De geprognostiseerde toevoeging van werkgelegenheid in die periode is geschat op circa 3.000 banen bovenop een bestaande hoeveelheid van 55.000 banen.

Voor het bepalen van de eenheidsprijs is voorts gebruik gemaakt van de gemiddelde bvo per woning binnen de gemeente Almelo. Zo wordt middels het gemiddelde bvo van de bestaande en de nieuwe woningvoorraad een vaste bijdrage per vierkante meter bvo voor nieuwbouwwoningen berekend. Er is een gemiddelde bvo aangehouden van 120 m² per woning rekening houdend met de bestaande woningvoorraad en het nieuwbouwprogramma voor de komende 10 jaar. Voor bedrijvigheid is het geschatte aantal nieuwe, toegevoegde banen voor de komende 10 jaar toegepast, waarvoor 25 m² bvo per baan is aangehouden. Door dit te vermenigvuldigen met de totale nieuwbouwopgave komen we uit op de volgende basisbijdrage (tabel 3):

Tabel 3: Basisbijdrage gemeente Almelo

Opbouw financiële bijdrage	
Totale bvo bestaande woningen en bedrijvigheid	5.502.520 m ² bvo
Totale bvo nieuwbouw woningen en bedrijvigheid	567.000 m ²
Naar rato berekende bijdrage nieuwbouw	€ 15.860.000
Basisbijdrage per m² bvo	€ 28,00

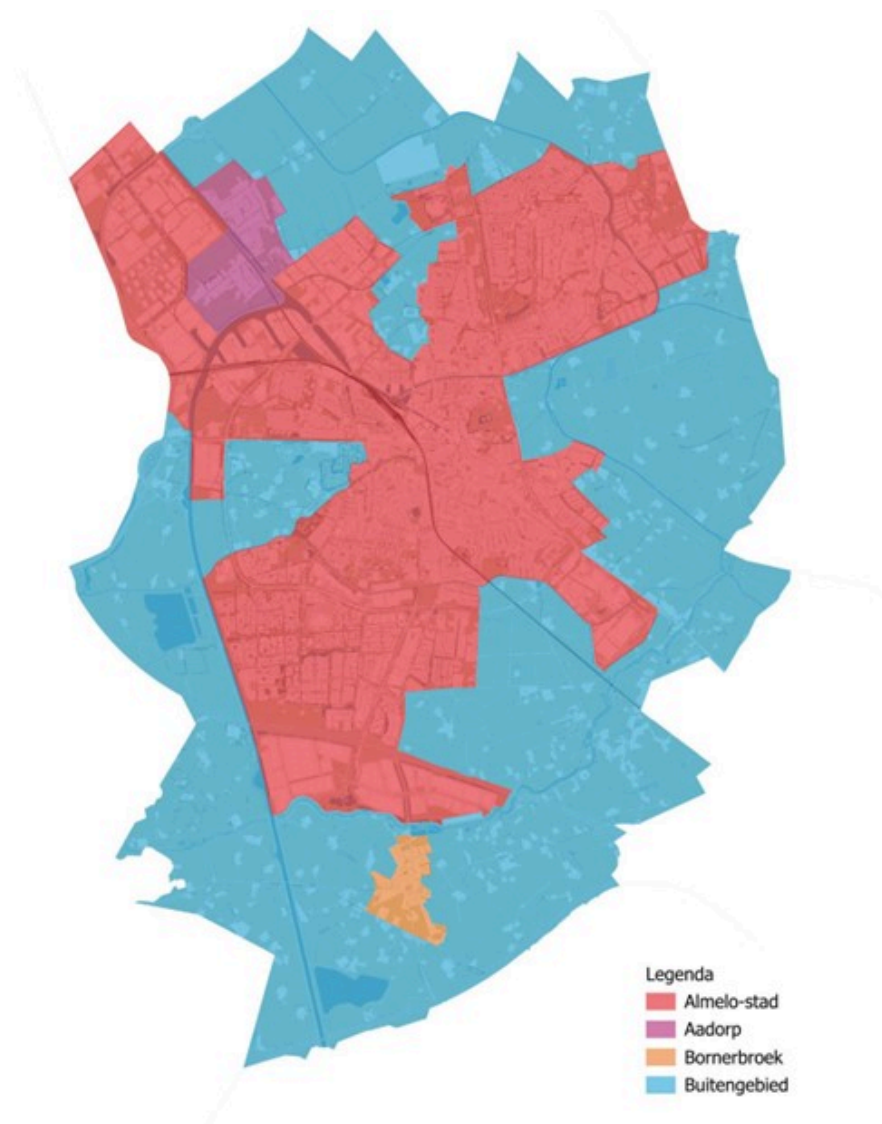
[4] Zie voor een volledige beschrijving van projecten waarvoor een bijdrage gevraagd kan worden artikel 13.23 Omgevingswet lid 1 jo. 8.23 Omgevingsbesluit.

[5] De woningbouwdoelstellingen is gebaseerd op de Woonvisie Almelo 2020-2030 (Raad – 2106488), de Regionale Woonagenda Twente 2030 (B&W - 2108388) en de Woondeal Twente (Intern – 2285104). De opgave voor bedrijventerreinen ligt vast in de Economisch Ruimtelijke Visie.

4.3 Differentiatie naar kern, buitengebied en typologie

De in [4.2](#) vermelde bijdrage houdt nog geen rekening met de functionele samenhang. Hiervoor maken we onderscheid naar de stad Almelo, de kernen of het buitengebied, waardoor de hoogte van de bijdrage kan verschillen. Als een ontwikkeling buiten de bebouwde kom van een kern valt wordt deze gecategoriseerd onder buitengebied. Hierbij geldt, wordt de bebouwde kom opgeschoven van desbetreffende kern door desbetreffende ontwikkeling, dan geldt voor deze ontwikkeling de bijdrage die gevraagd wordt voor de bijhorende kern. Wanneer de ontwikkeling buiten de bebouwde kom plaatsvindt en geen wijzigingen voortbrengt aan de grenzen van een bebouwde kom valt deze onder buitengebied. Voor indicatieve afbakening van de kernen, zie figuur 2.

Figuur 2: Indicatieve afbakening kernen en omgeving voor de financiële bijdrage (2026)



Per kern of omgeving wordt gekeken in hoeverre op basis van profijt of complementariteit een investeringsproject een kwaliteitsimpuls oplevert, en of hier een bijdrage voor in rekening kan worden gebracht. De bijdrage die op basis hiervan is berekend per kern of voor het buitengebied, is weergegeven in onderstaande tabel. Voor de uitgebreide opbouw van bijdrage verwijzen we naar **bijlage 3**.

Naast dat de bijdrage is gebaseerd op profijt of complementariteit wordt een correctie gedaan op basis van de grondwaarde. De waarde voor woningbouwgrond is als basis gebruikt, de grondwaarde voor bedrijvigheid is hiervan afgeleid. Daarbij wordt opgemerkt dat voor commerciële maatschappelijke functies een hogere grondwaarde is aangehouden dan overige bedrijvigheid. Deze is gelijk gesteld aan de grondwaarde voor woningbouw. De typologieën sluiten aan bij de bestemmingen die zijn opgenomen in hoofdstuk 4 van de grondprijzennotitie gemeente Almelo (2026). In aanvulling op de grondprijzennotitie (2026) wordt in de categorie *Overige bestemmingen niet commercieel*, onderscheid gemaakt tussen semi-commercieel en maatschappelijke functie. Onder semi-commercieel wordt onder andere verstaan ziekenhuizen, klinieken en verzorgingstehuizen. Onder maatschappelijk wordt verstaan onderwijsvoorzieningen, sociaal culturele voorzieningen en sport en overige recreatieve doeleinden.

4.4 Overzicht van financiële bijdragen en uitgangspunten voor toepassing

De in [4.2](#) en [4.3](#) toegelichte systematiek leidt tot de bijdragen per vierkante meter bvo weergegeven in tabel 4.

Tabel 4: Financiële bijdragen gemeente Almelo

BIJDRAGE		KERN			
Typologie	Afslag	Almelo-Stad	Aadorp	Bornerbroek	Buitengebied
Woningbouw					
Vrije markt	0%	€ 28,0	€ 21,1	€ 20,3	€ 19,8
Sociaal	100%	€ 0,0	€ 0,0	€ 0,0	€ 0,0
Bedrijvigheid					
Bedrijfsruimte	50%	€ 14,0	€ 10,6	€ 10,2	€ 9,9
Kantoren	50%	€ 14,0	€ 10,6	€ 10,2	€ 9,9
Overige bestemmingen commercieel	0%	€ 28,0	€ 21,1	€ 20,3	€ 19,8
Overige bestemmingen niet commercieel					
Semi-commercieel	75%	€ 7,0	€ 5,3	€ 5,1	€ 5,0
Maatschappelijke functie	100%	€ 0,0	€ 0,0	€ 0,0	€ 0,0

De hoogte van de bijdrage wordt bepaald door het bvo van de woningen en/of bedrijfspanden in het plan te vermenigvuldigen met de van toepassing zijnde bijdrage. In **bijlage 4** worden rekenvoorbeelden gegeven. Daarin zijn ook andere kosten opgenomen die de gemeente in verband met bouwplannen in rekening brengt.

Op de financiële bijdrage zijn de navolgende uitgangspunten van toepassing:

- Sociale huurwoningen, die worden gerealiseerd door of in opdracht van woningbouwcorporaties, zijn uitgezonderd van een bijdrage.
- Maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk zijn uitgezonderd van de financiële bijdrage.
- Het vloeroppervlak gemeten in bvo van gebouwde parkeervoorzieningen, om te voldoen aan de geldende parkeernorm, mag in aftrek worden gebracht bij de bepaling van de bijdrage.
- De bijdrage over te slopen bestaande bebouwing gerekend over het vloeroppervlak gemeten in bvo mag in aftrek worden gebracht rekening houdend met de bestaande functie, waarbij de bijdrage nooit negatief kan worden.
- Gemeentelijke grondexploitaties betalen geen financiële bijdrage. De gemeentelijke bijdrage aan de investeringen in de stad vindt plaats in het kader van de realisatie van deze kwaliteitsimpulsen. De toevoeging van nieuwbouw via gemeentelijke grondexploitaties is wél meegenomen in het bepalen van de hoogte van de bijdrage.
- Initiatiefnemers van woningen of bedrijven die gerealiseerd worden op door de gemeente uitgegeven gronden, hoeven geen bijdrage te betalen.
- De financiële bijdrage is niet of niet geheel verschuldigd wanneer macroaftopping hieraan in de weg staat. Hoofdstuk 3, onder het kopje "[3.3](#) Afzien van kostenverhaal" is van overeenkomstige toepassing.

4.5 Actualisatie

Om de hoogte van de financiële bijdrage actueel te houden, wordt de berekeningsgrondslag door het college op vaste momenten herzien. Uitgangspunt daarbij is een evaluatie eens in de circa drie jaar, waarbij rekening wordt gehouden met het dynamische karakter van de investerings- en ontwikkelopgave. Indien zich echter ingrijpende ontwikkelingen voordoen of beleidsdoelstellingen worden aangepast, kan een herziening op een eerder moment worden uitgevoerd.

4.6 Bestemmingsreserve financiële bijdrage

De bijdrage van initiatiefnemers wordt toegevoegd aan de bestemmingsreserve *Financiële bijdrage Omgevingsvisie*.

Deze reserve is uitsluitend bestemd voor investeringen in ontwikkelingen van gebieden in Almelo, conform de bepalingen in dit Programma Kostenverhaal en Financiële bijdragen en in lijn met de artikelen 8.21 en 8.22 van het Omgevingsbesluit, alsmede afdeling 3.7 van de Omgevingswet.

Bij ontvangst van een bijdrage van initiatiefnemers wordt het bedrag direct in de bestemmingsreserve opgenomen. De omvang van de bestemmingsreserve en de verantwoording van de aanwending ervan worden jaarlijks vastgesteld en opgenomen in de jaarrekening. De raad beslist op voorstel van het college over de aanwending van de bestemmingsreserve.

De reserve wordt volledig benut tot het saldo € 0,-- bedraagt, waarbij alle ontvangen middelen worden ingezet ter dekking van investeringen uit dit programma.

4.7 Overgangsregeling

Partijen die op het moment van publicatie van het Programma Kostenverhaal en Financiële bijdragen reeds een principebesluit hebben ontvangen, of met wie een intentie en/of anterieure overeenkomst over de beoogde ontwikkeling is gesloten, hoeven geen financiële bijdrage te voldoen.

5 Proces nieuwe ruimtelijke initiatieven

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk leest u welke stappen u doorloopt wanneer u een initiatief heeft voor een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling in Almelo. De stappen staan in onderstaand processchema figuur 3.

Figuur 3: Processchema



5.2 Initiatief- en definitiefase

In deze fase meldt u zich met een plan voor een nieuwe ontwikkeling. Uw aanspreekpunt in deze fase is de Procesbegeleider Nieuwe Ruimtelijke Initiatieven (hierna: Procesbegeleider; e-mail: pnri@almelo.nl). De Procesbegeleider vraagt wat uw plan inhoudt, doet een summiere verkenning naar de haalbaarheid van het plan en bespreekt met u het vervolgtraject. De eerstvolgende stap is de beoordeling door de zogenaamde Intaketafel. Dit is een ambtelijk overleg waarin alle relevante disciplines (stedenbouw, verkeer, groen etc.) uw initiatief integraal toetsen aan gemeentelijk beleid, zoals de Omgevingsvisie, de Uitvoeringagenda Stedelijke Ontwikkeling en de woonvisie. Als uw initiatief kansrijk is, ontvangt u een brief Nieuwe initiatieven. Daarin staan de kaders opgenomen waarbinnen de gemeente met u verder gaat onderzoeken of het plan daadwerkelijk tot een haalbaar project kan komen. Ook staat in de brief welk bedrag u moet betalen als voorschot op de gemeentelijke kosten en welke planologische route de voorkeur heeft van de gemeente. Wanneer uw plan groter of meer complex van aard is, regelen wij deze zaken met u in een intentieovereenkomst. De keuze daartoe ligt bij de gemeente. Aan de hoogte van het voorschot ligt ene raming ten grondslag, die wij desgewenst vooraf met u delen. In beginsel werkt de gemeente met één voorschotbedrag. Gaat het echter om een complexere opgave waarin in de initiatief- en definitiefase veel ambtelijke inzet is vereist, is een gespreide betaling van het voorschot bespreekbaar.

Bij tussentijdse beëindiging van het initiatief – ongeacht de reden daarvan – blijven reeds door gemeente gemaakte kosten verschuldigd. Bij tussentijdse beëindiging wordt het voorschot gerestitueerd onder aftrek van reeds gemaakt kosten.

De initiatief- en definitiefase wordt afgesloten met een positief beginselbesluit van het college. In het positieve beginselbesluit geeft het college aan dat zij bereid is om het plan met een positief advies voor te leggen aan de gemeenteraad, mits voldaan wordt aan de in het besluit opgenomen voorwaarden.⁶ Is voor

een ontwikkeling een intentieovereenkomst gesloten, wordt deze fase afgesloten volgens de regeling die daarvoor is opgenomen in de overeenkomst.

[6] Als de planologische medewerking wordt verleend, in de vorm van een BOPA vermeldt de brief de voorwaarden waaronder het college bereid is een BOPA te verlenen.

5.3 Ontwerpfase

In de ontwerpfase wordt het initiatief verder uitgewerkt tot een concreet plan. Het doel van deze fase is om gezamenlijk te onderzoeken of er sprake is van een haalbaar initiatief. In deze fase sluit de gemeente met u een anterieure overeenkomst. Daarin leggen partijen de afspraken over kostenverhaal en de financiële bijdrage vast. De uitgangspunten in het onderhavige programma zijn daarvoor leidend. Daarnaast bevat de anterieure overeenkomst afspraken over het programma en fasering. Ook bevat de overeenkomst in voorkomende gevallen afspraken over grondtransacties en het bouw- en woonrijp maken. De anterieure overeenkomst wordt gesloten nadat het college met de inhoud hiervan heeft ingestemd. Het is goed te vermelden dat in de overeenkomst een inspanningsverplichting wordt opgenomen om uw initiatief planologisch mogelijk te maken. Er kunnen echter geen rechten aan worden ontleend dat het college of de raad uiteindelijk zullen instemmen met uw aanvraag. Indien partijen geen anterieure overeenkomst sluiten, regelt de gemeente het kostenverhaal in het ruimtelijk besluit.

5.4 Voorbereidingsfase

Deze fase heeft betrekking op het planologisch inpassen van het plan. Dit houdt in het opstellen van de ruimtelijke onderbouwing die ten grondslag wordt gelegd aan planologische maatregel, het uitvoeren van de bijbehorende onderzoeken en het opstellen van de planregels. In beginsel levert u hiervoor de documenten aan. De gemeente toetst de stukken en stelt de besluitvormingsdocumenten op. Vervolgens wordt het omgevingsplan ter besluitvorming aan het college en de raad voorgelegd. Als de planologische medewerking verloopt in de vorm van een omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) neemt het college het besluit. Bij positieve besluitvorming kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de rechter.

Het kan zijn dat de planologische maatregel uiteindelijk niet wordt vastgesteld of niet onherroepelijk in werking treedt. Dat eerste is aan de orde wanneer er bestuurlijk of politiek draagvlak ontbreekt om de planologische maatregel vast te stellen of wanneer zienswijzen daar aanleiding toe geven. Het niet onherroepelijk in werking treden van de planologische maatregel is aan de orde indien het besluit in hoogste instantie door de rechter wordt vernietigd. Het project wordt in die gevallen afgesloten en volgens de afspraken in de intentieovereenkomst en/of de anterieure overeenkomst afgehandeld. Dat houdt onder andere in dat de initiatiefnemer het restant van betaalde voorschot(ten) plankosten, na aftrek van gemaakte ambtelijke en overige kosten, retour krijgt.

5.5 Uitvoeringsfase

In de uitvoeringsfase wordt het initiatief gerealiseerd. Afhankelijk van de gemaakte afspraken over het kostenverhaal maakt de initiatiefnemer of de gemeente, het gebied bouw- en woonrijp. De initiatiefnemer bouwt vervolgens het plan. De gemeente toetst de uitvoering van werkzaamheden.

5.6 Nazorgfase

Na realisatie van het plan treedt de nazorgfase in werking. Als er binnen het plan sprake is van aanpassingen in de openbare ruimte, vindt in deze fase de overdracht plaats van deze openbare ruimte aan

de gemeente. De gemeente toetst of de openbare ruimte is aangelegd conform de anterieure overeenkomst, zodat deze openbare ruimte overgenomen kan worden door de afdeling beheer van de gemeente. Als dit het geval is, vinden de eventueel benodigde grondtransacties van de openbare ruimte plaats. Zo niet, dan moet de initiatiefnemer aanpassingen doen zodat de openbare ruimte alsnog goed aangelegd wordt. Nadat alles afgerond is en onderhoudstermijnen zijn verstreken, wordt het project afgesloten en vervallen de afgegeven garanties.

Bijlage II Overzicht Documentenbijlagen

- **Bijlage 1 - Betekenis gebruikte termen**

</join/id/regdata/gm0141/2026/89b89fb6b42449fc8af2b096adebbd2e/nld@2026-02-23;08180596> ↓

- **Bijlage 2 - Model bankgarantie**

</join/id/regdata/gm0141/2026/e0f5083cb34e4b39b65b6dcd6395b918/nld@2026-02-23;08180596> ↓

- **Bijlage 3 - Investeringslijst bijdrage**

</join/id/regdata/gm0141/2026/0e0469889b44465dbdff16b3d815ea28/nld@2026-02-23;08180596> ↓

- **Bijlage 4 - Rekenvoorbeelden**

</join/id/regdata/gm0141/2026/b970503e95ae403bb961ff71e5072526/nld@2026-02-23;08180596> ↓