

Nota Systematiek Kostenverhaal Bovenwijkse Voorzieningen

Gemeente Tilburg

Januari 2020



Samenvatting

In deze Nota systematiek kostenverhaal bovenwijkse voorzieningen wordt onderbouwd op welke wijze een deel van de kosten van zogeheten 'bovenwijkse voorzieningen' conform afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening kan worden toegerekend aan de diverse gebieds- en locatieontwikkelingen in Tilburg. Deze nota is een actualisatie van de voorgaande nota die in 2018 bestuurlijk werd vastgesteld.

Bovenwijkse voorzieningen worden in de wet- en regelgeving als volgt omschreven: *Kosten van werken, maatregelen en voorzieningen die van belang zijn voor meerdere exploitatiegebieden*. De kosten van deze voorzieningen mogen alleen verhaald worden voor zover wordt voldaan aan de zogeheten PPT-criteria: Profijt, Proportionaliteit en Toerekenbaarheid.

De nota maakt inzichtelijk welke methodiek de gemeente Tilburg gebruikt bij het verhalen van een deel van deze bovenwijkse kosten op initiatiefnemers van bouwplannen.

Deze nota is zowel bruikbaar in de zogenaamde anterieure fase (privaatrechtelijk) als bij het opstellen van een exploitatieplan (publiekrechtelijk). Beide begrippen en hun toepassing worden in de nota toegelicht, evenals in de begrippenlijst in bijlage 1.

De gehanteerde systematiek wordt nader toegelicht aan de hand van een 14-tal stappen. Belangrijke onderdelen hiervan zijn de uitgevoerde actualisatie van het verwachte stedelijk bouwprogramma voor de komende 4 jaar, het aantal en de aard van de opgenomen bovenwijkse voorzieningen en de verdeling van de gemeente in telgebieden.

Ten opzichte van de voorgaande nota is de rekenmethodiek onveranderd gebleven. De methodiek is transparant en eenvoudig, en dat is ook in deze versie behouden.

Inhoudsopgave

Samenvatting	p. 1
Hoofdstuk 1	p. 3
Inleiding	
Hoofdstuk 2	p. 5
Werkwijze bepaling kostenbijdrage bovenwijkse voorzieningen	
Hoofdstuk 3	p. 11
Bedragen per telgebied	
Bijlage 1	p. 12
Begrippenlijst	
Bijlage 2	p. 14
Beschrijving bovenwijkse voorzieningen 2015-2025	
Bijlage 3	p. 17
Overzichtskaart telgebieden gemeente Tilburg	
Bijlage 4	p. 18
Definitie bovenwijkse voorziening (Bro art. 6.2.5)	

1.

Inleiding

1.1 Aanleiding

In 2018 is de Nota Systematiek Kostenverhaal Bovenwijkse Voorzieningen bestuurlijk vastgesteld door de gemeente Tilburg¹. Deze nota onderbouwt op welke wijze een deel van het kostenverhaal van de kosten van zogeheten 'bovenwijkse voorzieningen' conform afdeling 6.4 Wro wordt toegerekend aan de diverse gebieds- en locatieontwikkelingen.

Anno 2020 is sprake van wijzigingen in het bouwprogramma en wijzigingen in de aard en aantal van de bovenwijkse voorzieningen, daarmee is een actualisatie wenselijk. Deze nota presenteert de resultaten van deze actualisatie en zal over 2 jaar geactualiseerd worden.

1.2 Doel

Het doel van deze nota is gelijk gebleven aan de doelstelling uit 2018:

- Inzicht bieden in de gebruikte systematiek voor het verhalen van de kosten van bovenwijkse voorzieningen op basis van profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid;
- Inzicht bieden in het deel van de kosten dat maximaal mag worden verhaald bij derden in de huidige Tilburgse locatie- en gebiedsontwikkelingen;
- Inzicht bieden in de kostenbijdrage die per telgebied maximaal kan worden geleverd aan de uitvoering van alle bovenwijkse voorzieningen gebaseerd op het profijt dat de nieuwe ontwikkelingen in de telgebieden gaan hebben van deze voorzieningen.

Een gemeente kan niet zomaar de kosten van bovenwijkse voorzieningen verhalen. Het is noodzakelijk dat gemeenten hiervoor een goede onderbouwing beschikbaar hebben. Deze onderbouwing van het kostenverhaal kan per overeenkomst (tussen gemeente en een of meerdere marktpartijen) worden geleverd. Maar met een groot aantal gebiedsontwikkelingen en bovenwijkse voorzieningen, evenals vele betrokken marktpartijen betekent dit in Tilburg een risico op ad hoc afspraken of te grote verschillen in de toepassing van de wettelijke regels per afzonderlijke situatie. Uiteindelijk kan dit leiden tot onduidelijkheid, ongelijkheid of zelfs rechtszaken en daarmee gemeentelijke risico's.

Vanuit de wens om de wetgeving in Tilburg op dit punt eenduidig en pragmatisch toe te passen is er daarom voor gekozen om de inventarisatie en onderbouwing van het kostenverhaal voor alle mogelijke bovenwijkse voorzieningen te bundelen in een nota bovenwijkse voorzieningen en deze regelmatig bestuurlijk te laten vaststellen zodat in alle gevallen zoveel mogelijk transparant en eenduidig wordt gehandeld.

¹ Gemeente Tilburg - Nota Systematiek Kostenverhaal Bovenwijkse Voorzieningen, oktober 2017

1.3 Status en actualisatie

De nota is intern en naar marktpartijen en andere initiatiefnemers voor bouwplannen toe een document dat gebruikt wordt voor de onderbouwing van de toegepaste wettelijke criteria om de kostentoedeling voor bovenwijkse voorzieningen te bepalen en maakt duidelijk welke bijdragen verhaald worden in verschillende situaties. Dit geldt zowel voor het gebruik van de nota in de zogenaamde anterieure fase als bij het opstellen van een exploitatieplan.

Valt in specifieke gevallen toch geen overeenstemming te bereiken over de bijdrage, dan maakt het College van B en W per geval een afweging of hieraan wegens maatschappelijke of strategische redenen tegemoet kan worden gekomen.

Elke gemeente is vrij om een nota bovenwijkse voorzieningen op te stellen. De financiële paragraaf van de door de Tilburgse raad vastgestelde Omgevingsvisie 2040 gaat op hoofdlijnen in op de financiële mogelijkheden van de gemeente bij gebiedsontwikkelingen, hierin wordt onder andere naar deze nota verwezen.

Herziening of actualisering van de nota is een vrije keuze van de gemeente. Herziening is wenselijk indien sprake is van een wijziging in aantal of omvang van de voorziene bovenwijkse voorzieningen en/of de nieuwe gebiedsontwikkelingen waarover een deel van de kosten wordt verhaald. Beide aspecten hebben namelijk enerzijds een effect op de maximaal in rekening te brengen bijdragen bij initiatiefnemers en anderzijds op dat deel van de kosten van de bovenwijkse voorzieningen dat op een andere wijze gedekt moet worden.

Verreweg het grootste deel van de kosten van bovenwijkse voorzieningen (gemiddeld circa 85%) kan *niet* worden gedekt uit het kostenverhaal waarover deze nota gaat, en zal anderszins gedekt moeten worden.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de werkwijze voor het bepalen van de bijdrage aan bovenwijkse voorzieningen omschreven. Eerst wordt ingegaan op de relevante onderdelen van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), daarna wordt de Tilburgse methodiek voor kostentoerekening beschreven in een stappenplan.

In hoofdstuk 3 is een tabel met de bijdrage per telgebied opgenomen.

Bijlagen

Bijlage 1: Begrippenlijst

Bijlage 2: Lijst met bovenwijkse voorzieningen 2017-2027

Bijlage 3: Overzichtskaart telgebieden gemeente Tilburg

Bijlage 4: Definitie Bovenwijkse voorziening (Bro art. 6.2.5)

2.

Werkwijze bepalen kostenbijdrage bovenwijkse voorzieningen

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt in algemene zin, zonder cijfers, de werkwijze toegelicht die is gevolgd om aan het doel van deze nota te voldoen. Dit betekent dat wordt toegelicht hoe de bovenwijkse voorzieningen, conform de criteria die afdeling 6.4 Wro daaraan stelt, zijn toegerekend aan de diverse gebiedsontwikkelingen. Waar van toepassing wordt ingegaan op wetsartikelen uit de Wro en de systematiek die daarbij in acht moet worden genomen.

In paragraaf 2.2 worden de onderdelen uit de Wro behandeld die in het kader van deze nota van belang zijn.

Paragraaf 2.3 beschrijft de vertaling van dit wettelijk kader naar de in Tilburg gehanteerde werkwijze van kostentoerekening aan de hand van een aantal stappen.

Voor een toelichting op de diverse begrippen wordt verwezen naar de begrippenlijst in bijlage 1.

2.2 Wettelijk kader kostenverhaal bovenwijkse voorzieningen

Afdeling 6.4 Wro is gewijd aan het verhalen van kosten bij particuliere gebiedsontwikkelingen. Hoewel deze afdeling start met de verplichting voor gemeenten om een exploitatieplan vast te stellen en op die publiekrechtelijke basis kosten te verhalen, kan uit de Memorie van Toelichting en de wetsgeschiedenis worden gedestilleerd dat een voorkeur geldt voor het maken van vrijwillige afspraken tussen de gemeente en de private partijen in een zogeheten anterieure overeenkomst (vóór het eventueel vaststellen van een 'dwingend' exploitatieplan) waarmee het kostenverhaal verzekerd is. Dit wordt ook wel omschreven als het 'anderszins' verzekeren van het kostenverhaal, dat wil zeggen: zonder dat een dwingend exploitatieplan voor een bouwontwikkeling wordt vastgesteld door de gemeenteraad. Als het kostenverhaal op die manier volledig verzekerd is, is er geen noodzaak een exploitatieplan vast te stellen².

Deze nota bovenwijkse voorzieningen is bruikbaar in beide routes:

- privaatrechtelijk via een overeenkomst tussen de gemeente en een marktpartij
- dan wel publiekrechtelijk via een exploitatieplan dat de gemeenteraad vaststelt voor een bouwontwikkeling en alle marktpartijen die daaraan nu, of in de toekomst, werken.

Het verhalen van kosten bij particuliere grondexploitaties kan alleen plaatsvinden bij zogeheten 'bouwplannen'. Deze zijn omschreven in art. 6.2.1 Bro. Eén van de te verhalen kostenposten zijn de 'bovenwijkse voorzieningen' (art. 6.2.4 onder e Bro). Op basis van de Memorie van toelichting en de wetsgeschiedenis kan de volgende definitie van bovenwijkse voorzieningen worden gehanteerd: Kosten van werken, maatregelen en voorzieningen die van belang zijn voor meerdere exploitatiegebieden. De limitatieve lijst van deze voorzieningen treft u aan in bijlage 4 van deze nota.

² Mits ook aan de andere criteria van art. 6.12 lid 2 Wro wordt voldaan.

De kosten van bovenwijkse voorzieningen mogen alleen verhaald worden voor zover wordt voldaan aan de zogeheten PPT- criteria. Dit zijn:

- Profijt: De locatie moet nut ondervinden van de te treffen werken, voorziening of maatregel.
- Proportionaliteit: Als meerdere locaties profijt hebben van een voorziening worden de kosten naar rato verdeeld. Naarmate een locatie meer profijt heeft, draagt deze meer bij in de kosten.
- Toerekenbaarheid: Er bestaat een causaal verband tussen de gebiedsontwikkeling en realisatie van de bovenwijkse voorziening (kosten zouden niet gemaakt zijn zonder de nieuwe gebiedsontwikkeling, of de kosten worden mede gemaakt ten behoeve van de gebiedsontwikkeling).

In concreto komt het erop neer dat als kosten gemaakt worden voor bijvoorbeeld een weg of een andere voorziening waarvan meerdere locaties profijt hebben deze kosten naar rato van profijt worden verdeeld over deze locaties.

Een voorbeeld ter illustratie:

Een nieuwe weg die uitsluitend de woonwijken A en B gaat ontsluiten. Van woonwijk A zullen 3.000 motorvoertuigen per etmaal gebruik maken van de weg en van woonwijk B 6.000 motorvoertuigen. Dat betekent dat de kosten van de weg voor 1/3 deel ten laste van woonwijk A en voor 2/3 deel ten laste van woonwijk B gebracht moeten worden. Indien ook twee bestaande woonwijken profijt ondervinden van de nieuwe weg moeten de kosten van de weg aan vier woonwijken, de twee nieuwe en de twee bestaande woonwijken, worden toegerekend. Voor de kosten die aan de bestaande wijken worden toegerekend zal de gemeente uit een andere financieringsbron moeten putten dan uit de bijdragen van de nieuwe gebiedsontwikkelingen.

Wanneer aan de PPT-criteria wordt voldaan mogen slechts die kosten verhaald worden waarvoor geen andere bijdragen of subsidies worden ontvangen. De kosten van elke bovenwijkse voorziening dienen dus verminderd te worden met eventuele subsidies of andere bijdragen.

Nadat aan de telgebieden binnen de gemeente kosten zijn toegerekend dient er een verdeling plaats te vinden naar de individuele programmaonderdelen in een bepaalde gebiedsontwikkeling. Hiertoe hanteert art. 6.18 Wro het zogeheten draagkrachtbeginsel, waarbij programmaonderdelen met een hogere grondopbrengstpotentie meer bijdragen dan onderdelen met een lagere grondopbrengstpotentie.

Deze algemene wettelijke kaders voor het kostenverhaal voor bovenwijkse voorzieningen moeten vervolgens naar een concrete rekenmethode worden vertaald. Paragraaf 2.3 licht de hierbij gehanteerde werkwijze in Tilburg toe.

2.3 Gehanteerde rekenmethode

Onderstaand wordt in een aantal stappen toegelicht hoe de wettelijke criteria zijn vertaald naar een methode om tot concrete bijdragen aan bovenwijkse voorzieningen per telgebied te komen.

Onder punt 14 wordt beschreven hoe initiatiefnemers eenvoudig zelf op basis van hun bouwprogramma en het telgebied waarin het initiatief is gelegen kunnen berekenen

wat de gevraagde bijdrage wegens kostenverhaal bovenwijkse voorzieningen zal zijn. Ter illustratie is een rekenvoorbeeld toegevoegd.

1. Voor de berekening is Tilburg onderverdeeld in 17 telgebieden (zie bijlage 3 voor een overzichtskaart met de telgebieden). Dit is een bestaande indeling die is gebaseerd op de indeling van woningmarktgebieden in Tilburg. Deze indeling wordt bijvoorbeeld ook gebruikt in de gemeentelijke woonvisie.
2. Per telgebied is het te realiseren bouwprogramma aan woningen, kantoren, detailhandel, bedrijventerreinen, diensten en overig geïnventariseerd.
3. Vervolgens zijn alle voorzieningen geïnventariseerd die ten dienste staan aan meerdere gebiedsontwikkelingen en is getoetst of de kosten van deze bovenwijkse voorzieningen toegerekend kunnen worden aan de nieuwe gebiedsontwikkelingen.
4. Inmiddels gerealiseerde bovenwijkse voorzieningen zijn opnieuw opgenomen voor zover de gebiedsontwikkelingen die profijt ondervinden van die voorzieningen nog gerealiseerd moeten worden. Het betreft alleen de kosten van de bovenwijkse voorziening die niet ouder zijn dan 5 jaar en aan die gebiedsontwikkelingen waren toegerekend. Immers, die gebiedsontwikkelingen ondervinden op dezelfde wijze het profijt van de gerealiseerde voorziening.
5. Eerder opgenomen bovenwijkse voorzieningen waarvan inmiddels duidelijk is dat deze niet worden gerealiseerd zijn van de lijst verwijderd.
6. Alleen bovenwijkse voorzieningen waarvan het waarschijnlijk is dat ze tussen nu en 10 jaar worden gerealiseerd zijn meegenomen in de inventarisatie.
7. Met het afronden van stap 3 t/m 6 is een complete en actuele lijst met bovenwijkse voorzieningen vastgesteld.
Zie bijlage 2 voor de complete lijst met de opgenomen bovenwijkse voorzieningen.
8. Voor alle bovenwijkse voorzieningen zijn (geactualiseerde) kostenramingen opgesteld passend bij het uitwerkingsniveau van de betreffende voorziening. Indien de voorziening gerealiseerd is, is gerekend met de werkelijke kosten.
9. Voor een aantal (geactualiseerde) voorzieningen is een taxatie van de verwervingskosten opgesteld of geactualiseerd om de verwervingskosten van de benodigde gronden te bepalen. Indien de voorziening gerealiseerd is zijn de verwervingskosten in de werkelijke kosten opgenomen.
10. Van de zo bepaalde totale kosten van de bovenwijkse voorzieningen is conform de wettelijke voorschriften afgetrokken:
 - Ontvangen bijdragen
 - Subsidies
 - AfschrijvingHet resulterende bedrag per voorziening is opgenomen onder het kopje 'netto investering' in tabel 3. Zie hiervoor bijlage 2.

11. Voor de bovenwijkse voorzieningen zijn de criteria profijt en proportionaliteit op onderstaande wijze per telgebied onderbouwd:

- Voor infrastructurele voorzieningen: Aan de hand van een verkeersmodel³ zijn de toekomstige verkeersbewegingen in beeld gebracht welke worden veroorzaakt door de nieuwe locaties dan wel door de bestaande stad. Deze verkeersbewegingen zijn vertaald in een zestal bedragen per telgebied, namelijk voor woningbouw, kantoren, detailhandel, bedrijventerreinen, diensten en maatschappelijk.

Hoe meer verkeersbewegingen vanuit een bepaald telgebied worden gegenereerd die gebruik maken van de bovenwijkse voorzieningen, des te groter het profijt en hoe hoger de te verhalen bijdrage.

- Voor overige voorzieningen: Overige voorzieningen zijn alle voorzieningen waarvan profijt en proportionaliteit niet middels het verkeersmodel kunnen worden vastgesteld. Bij overige voorzieningen wordt daarom uitgegaan van een gelijk profijt van deze voorzieningen voor alle bewoners van de stad.

Er is berekend dat bij uitvoering van het gehele bouwprogramma het aantal gebruikers in Tilburg de komende 10 jaar met circa 12% zal groeien (dit volgt uit het verkeersmodel). Gelet op het criterium proportionaliteit betekent dit dat 12% van de kosten (uit tabel 3) van deze overige voorzieningen verhaald kan worden op nieuwe bouwinitiatieven.

Omdat wordt uitgegaan van een gelijk profijt door alle toekomstige gebruikers is dit bedrag vervolgens evenredig verdeeld over de 17 telgebieden en de 6 bouwcategorieën.

12. Met het voltooien van stap 8 t/m 11 kunnen de maximaal verhaalbare kosten van infrastructurale en overige bovenwijkse voorzieningen bij elkaar worden gevoegd, hiermee ontstaat één bedrag per bouwcategorie per telgebied (zie hoofdstuk 3).

13. Om aan het wettelijk vereiste draagkrachtbeginsel te voldoen is voor elk van de 6 bouwcategorieën een wegingsfactor vastgesteld. De wegingsfactoren zijn gebaseerd op de grondopbrengstpotentie bij verschillende bouwcategorieën. Door middel van de wegingsfactoren wordt het bedrag uit tabel 2 aangepast aan de draagkracht van een initiatief.

Tabel 1:

Categorie	Wegingsfactor
1 Woning goedkoop ⁴	0.67
1 Woning midden ⁵	1
1 Woning duur ⁶	2
Kantoor (m ² bvo)	1
Detailhandel (m ² bvo)	1
Bedrijventerrein (m ² kavel)	1

³ Het verkeersmodel is de rekenkundige basis voor de wettelijk vereiste onderbouwing van het profijt dat ontwikkellocaties en de bestaande stad hebben van de bovenwijkse voorzieningen. In het model is het toekomstig bouwprogramma vertaald naar gebruikers (bewoners, werknemers, leerlingen); het aantal gebruikers genereert verkeersbewegingen over de huidige en toekomstige voorzieningen. Dit is vertaald in een bijdrage in de kosten naar rato van profijt.

⁴ Voor vraagprijzen/huurprijzen: zie het Tilburgs Kader Grondprijzen 2020

⁵ Idem

⁶ Idem

Diensten (profit)	(m ² bvo)	1
Maatschappelijk (non-profit)	(m ² bvo)	0.5

14.

Aan de hand van het bouwinitiatief is nu eenvoudig vast te stellen wat de te verhalen bijdrage is:

1: Bekijk in welk telgebied het initiatief plaatsvindt.
Zie bijlage 3 voor de indeling.

2: Vermenigvuldig het bouwprogramma van een initiatief met de bedragen die zijn opgenomen in tabel 2.

3 Vermenigvuldig de uitkomst van stap 2 met de juiste wegingsfactor uit tabel 1 om te komen tot de uiteindelijke bijdrage.

Rekenvoorbeeld:

Stel dat een initiatiefnemer 5 'goedkope woningen', 5 'midden woningen' en 10.000m² kavel 'bedrijventerrein' wil ontwikkelen in telgebied 10 (Berkel-Enschot) dan is de te betalen bijdrage: €30.920,15.

Om tot de bijdrage te komen: voorgenomen bouwprogramma maal het opgenomen bedrag en vervolgens maal de geldende wegingsfactor per bouwcategorie.

Goedkope woningen	5 x € 456 =	5 maal (€ 681 x 0,67) =	€ 2.280
Midden woningen	5 x € 681 =	€ 3.405 x 1	= € 3.405
Bedrijventerrein (m ²)	10.000 x € 2,4 =	€ 24.000 x 1	= € 24.000

Totaal bij te dragen: € 29.685 (2.280+3.405+24.000)

Vervangende nieuwbouw

Wanneer er bij vervangingsbouw sprake is van een uitbreiding van het aantal wooneenheden of het aantal vierkante meters (bvo of kavel, afhankelijk van de bouwcategorie) dan worden kosten alleen toegerekend aan de per saldo toegevoegde woningen of vierkante meters. Een negatief saldo kan hierbij niet leiden tot een teruggave.

Rekenvoorbeeld:

Stel dat een initiatiefnemer 5 dure woningen wil ontwikkelen in telgebied 10 (Berkel-Enschot), dan is de te betalen bijdrage: € 12.160. Om woningbouw op deze plek mogelijk te maken wordt op het perceel 1.000 m² bedrijventerrein gesloopt. Er wordt € 2.400 in mindering gebracht op de bijdrage.

Om tot de bijdrage te komen: voorgenomen bouwprogramma maal het opgenomen bedrag en vervolgens maal de geldende wegingsfactor per bouwcategorie, minus het bestaande bouwprogramma maal het opgenomen bedrag maal de geldende

wegingsfactor per bouwcategorie.

Dure woningen	$5 \times € 681 = € 3.405$
Wegingsfactor toepassen	$€ 3.405 \times 2 = € 6.810$
-/-	
Bestaand Bedrijventerrein (m ²)	$1.000 \times € 2,4 = € 2.400$
Totaal bij te dragen:	$€ 4.410 (€ 6.810 - € 2.400)$

3.

Bedragen per telgebied

Tabel 2

	Per woning (goedkoop)	Per woning (midden)	Per woning (duur)	Kantoor m ² BVO	Detail m ² BVO	Bedrijvent errein m ² kavel	Diensten m ² BVO	Maatscha ppelijk m ² BVO
Centrum Binnenstad	429	640	1281	10,6	12,4	2,0	10,6	5,3
Oud Noord	450	672	1344	11,0	12,9	2,1	11,0	5,5
Oud ZuidOost	392	585	1170	9,9	10,6	1,9	10,1	5,0
Groenewoud / Stappegoor / Laar	380	567	1134	9,8	10,7	1,9	9,8	4,9
Oud ZuidWest	405	604	1209	10,2	11,7	2,0	10,2	5,1
Blaak / Zorgvlied	393	586	1173	10,1	11,2	2,0	10,1	5,0
Reit / Zand / Wandelbos	406	606	1211	10,4	12,1	2,1	10,4	5,2
Reeshof	464	693	1385	10,9	13,2	2,3	10,9	5,4
Tilburg Noord	499	744	1489	12,7	18,8	2,9	12,6	6,2
Berkel Enschoot	456	681	1362	11,4	16,0	2,4	11,4	5,6
Udenhout	1223	1826	3652	23,8	62,9	6,4	23,6	11,3
Buitengebied 1 (Noordoost)	538	804	1607	13,3	22,7	3,0	13,3	6,5
Buitengebied 2 (Oost)	457	683	1365	11,1	15,6	2,2	11,1	5,5
Buitengebied 3 (Zuid)	402	600	1201	10,3	12,5	2,0	10,3	5,1
Buitengebied 4 (Zuidwest)	482	719	1437	11,9	16,2	2,5	11,9	5,9
Buitengebied 5 (Noordwest)	659	983	1967	16,9	36,1	4,0	17,8	8,2
Loven	480	716	1433	12,3	19,1	2,6	12,3	6,0

* Bij de categorieën 'woning' en 'Maatschappelijk': de bijdrage per woning of m² wijzigt (mogelijk) na toepassing van de wegingsfactor zoals vermeld in tabel 1 in paragraaf 2.3.

De totstandkoming van deze bedragen is omschreven bij stap 11 en 12 in hoofdstuk 2.

Bijlage 1

Begrippenlijst

Anterieure overeenkomst

Overeenkomst die wordt gesloten voordat of zonder dat een exploitatieplan wordt vastgesteld waarmee in ieder geval het kostenverhaal voor de gemeente verzekerd is.

Bouwplan

Plan voor de realisatie van een bouwwerk als opgenomen in art. 6.2.1 Bro. Indien sprake is van een bouwplan conform artikel 6.2.1 Bro stelt de gemeente, indien kostenverhaal niet anderszins verzekerd is, een exploitatieplan vast.

Bovenwijkse voorzieningen

Werken, maatregelen en voorzieningen die van belang zijn voor meerdere exploitatiegebieden.

Draagkrachtbeginsel

Beginsel dat is opgenomen in art. 6.18 Wro waarbij bouwplannen met een hogere verdienpotentie meer bijdragen aan de verhaalbare kosten dan bouwplannen met een lagere verdienpotentie.

Exploitatiegebied

Gebied waarbinnen een gebiedsontwikkeling wordt gerealiseerd.

Exploitatieplan

Een gemeentelijk plan waarin op dwingende wijze het kostenverhaal voor de realisatie van bij bestemmingsplannen behorende gebiedsontwikkelingen geregeld is (art. 6.12 Wro).

Grondexploitatie

De financiële vertaling van het productieproces dat (ruwe) grond omzet in grond voor een (andere) gewenste bestemming. Dit is een overzicht van grondopbrengsten en grondkosten uitgezet in de tijd, rekening houdend met opbrengsten- en kostenstijgingen en rentetoerekening.

Posterieure overeenkomst

Overeenkomst die wordt gesloten nadat een exploitatieplan definitief is vastgesteld. Bij het sluiten van een posterieure overeenkomst moet hetgeen in het exploitatieplan is bepaald in acht worden genomen.

Profijt

Het nut dat een gebiedsontwikkeling ondervindt van te treffen werken, voorzieningen of maatregelen.

Proportionaliteit

Het op proportionele wijze toerekenen van kosten op basis van het profijt. Naarmate een gebiedsontwikkeling meer profijt heeft, draagt deze meer bij in de kosten.

Telgebied

Eén van de zestien gebieden waarin Tilburg is opgedeeld.

Toerekenbaarheid

Het bestaan van een causaal verband tussen een gebiedsontwikkeling en realisatie van een bovenwijkse voorziening (de kosten zouden niet gemaakt zijn zonder de nieuwe gebiedsontwikkeling of de kosten worden mede gemaakt ten behoeve van de gebiedsontwikkeling).

Verhaalbare kosten

Dat deel van de kosten dat gepaard gaat met de realisatie van een gebiedsontwikkeling dat conform de criteria van afdeling 6.4 Wro verhaalbaar is op de bouwplannen.

Wro

Wet Ruimtelijke Ordening.

Bijlage 2

Beschrijving van de bovenwijkse voorzieningen 2020-2029

Deze bijlage geeft in tabel 3 een overzicht van de bovenwijkse voorzieningen en daarmee gemoeide netto investeringen die voorzien zijn voor de periode 2020-2029.

Van de netto investering kan slechts een beperkt deel worden toegeschreven aan nieuwe ontwikkelingen. Dit betekent dat maar een beperkt deel van de kosten zoals opgenomen in tabel 3 daadwerkelijk verhaald kan worden op nieuwe initiatieven. Het grootste deel van de kosten komt voor rekening van de bestaande stad en zal dus anderszins gedekt moeten worden. Bij voorzieningen van het type 'verkeersmodel' worden de maximaal te verhalen kosten vastgesteld door gegenereerde verkeersbewegingen over die voorzieningen. Zie paragraaf 2.3 stap 11 voor een toelichting.

De maximaal te verhalen kosten van 'overige' voorzieningen worden op een andere wijze vastgesteld. Zie paragraaf 2.3 stap 11 voor een toelichting.

In tabel 3b wordt een doorkijk gegeven naar de toekomst. In deze tabel zijn voorzieningen opgenomen die mogelijk bij de volgende actualisatie worden opgenomen.

Tabel 3a. Bovenwijkse Voorzieningen

Nr. Voorziening	Netto investering
1 Oostelijke inrikker	5.938.646
2 Spoorlaan aanpassing aan boulevard ivm parkeren Binnenstad	676.965
3 Langzaam verkeerstunnel onder treinstation	23.945.006
4 Langzaamverkeerstunnel onder spoor thv Willem II straat	2.056.571
5 Publieke parkeervoorziening spoorlaan onrendabele top	4.674.891
6 Aanpassen hoofdinfra aansluiting A58/stad Blaakweg	1.422.137
7 Fietstunnel t.h.v. Rauwbrakenweg	1.844.508
8 Voorplein ten oosten nieuw NS station BE	2.132.787
9 Gehele rondweg de Mortel inclusief aanpassing overweg	4.869.667
10 Deel NWT Vossenbergh/Dalem Zuid; sectie 2 + 3B	24.975.902
11 Verdubbeling NOT (= fase 1 + 2)	19.304.825
12 Bredaseweg fase 2	958.892
13 Fietsbrug Voldijk	1.401.493
14 Burg van Voorstweg - gedeeltelijke capaciteitsuitbreiding	192.500
15 Hasseltrotonde - uitbreiding capaciteit	1.539.286
16 Sportlanes	550.000
17 Ringbanen aanpassingen nav Ringbanenstudie	415.571
18 Fietstunnel Heikantlaan c.a.	2.790.476
19 Sportlane Stadsbos (10 km)	1.000.000
20 Sportlane noord (4 km)	400.000
21 Fietsenstalling CS noord+zuid	9.100.000
22 Molenstraat BE (halve rotonde)	123.301
23 Wilhelminakanaal - verruiming	44.781.920
24 Heuvelring / Spoorlaan (vanuit RGI)	438.553
25 Stappegoorweg - fietstunnel	2.560.000
26 Rugdijk - ontsluiting naar tangent	600.000
27 Spoorpark	7.256.596
28 Waalstraat - fietsbrug	751.146
29 Snelfietsroute Tilburg – Breda	2.000.000
30 Snelfietsroute Tilburg – Waalwijk (ook voorgesteld voor PN 2018)	750.000
31 N65 - fietsverbinding Oisterwijk	1.125.000
32 Spoorlan - busstation Plus	16.149.281
33 N-261 - aansluiting op tangenten	182.780
34 VRI's intelligent maken tbv ITS (excl. VRI's van Compass4D)	133.333
35 Bels Lijntje fase 1A	362.583
36 Bredaseweg Zwartvenseweg doorstroming	775.333

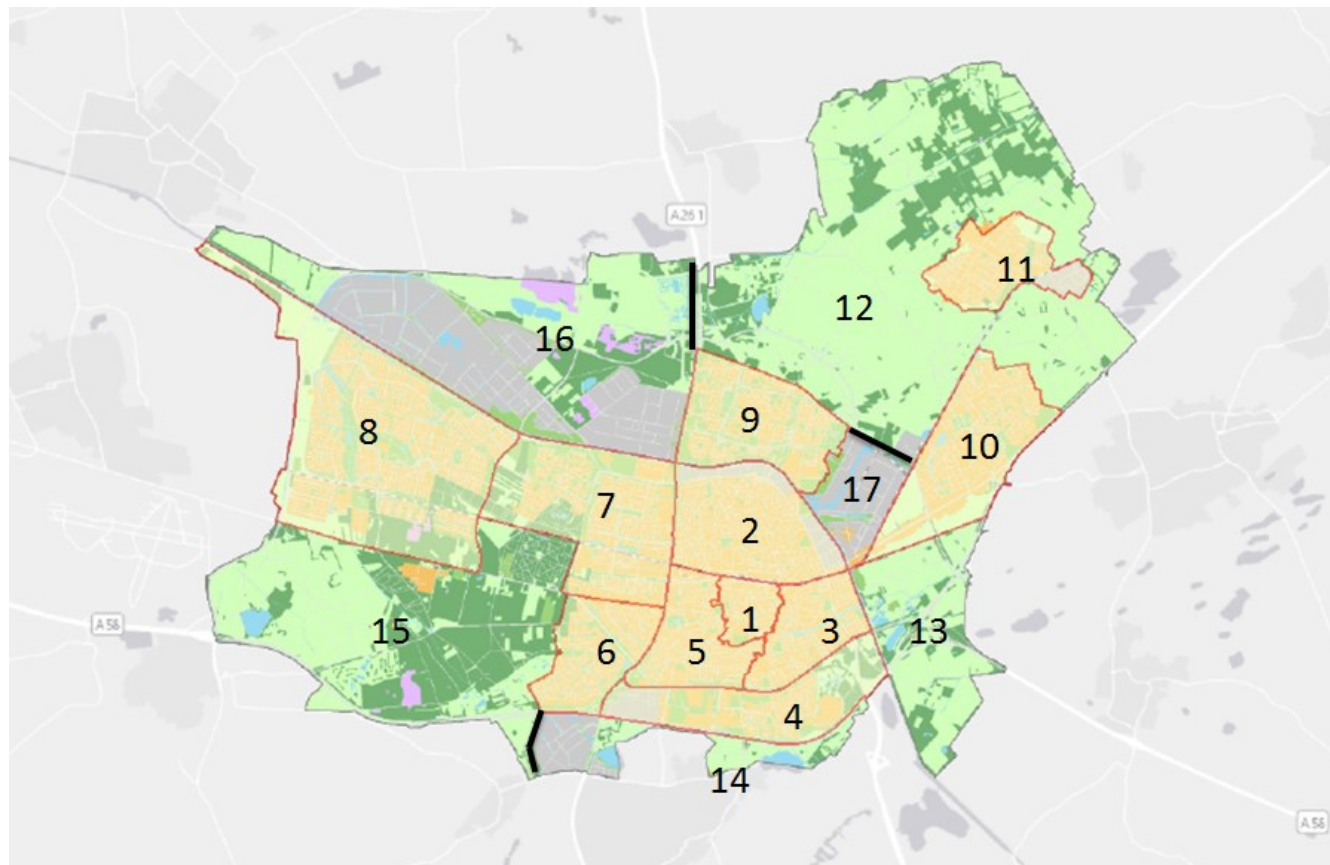
Tabel 3b. Doorkijk toekomstige voorzieningen

Naast de hierboven genoemde “Bovenwijkse Voorzieningen” waarmee voorliggende het kostenverhaal is opgebouwd, zijn er voorzieningen in voorbereiding die nog incompleet zijn qua uitwerking en onderbouwing van kosten. Deze voorzieningen zullen naar verwachting bij een volgende actualisatie worden opgevoerd. Nu zijn de volgende mogelijke voorzieningen in beeld:

- *Cityring: tijdelijke / definitieve maatregelen*
- *Herdgangen: maatregelen i.r.t. ontwikkelingen Cityring*
- *Knooppunt Het Laar: capaciteitsuitbreiding*
- *Ringbaan Zuid: maatregelen na lopende studie*
- *Stadsforum / Koningswei: vergroening*
- *Park Oude Dijk*
- *Bredaseweg: fietsvoorzieningen*
- *SFR Tilburg Oisterwijk*
- *SFR Tilburg Oosterhout*

Bijlage 3

Overzichtskaart telgebieden gemeente Tilburg



1. Centrum Binnenstad
2. Oud Noord
3. Oud Zuid Oost
4. Groenewoud/Stappegoor/Laar
5. Oud Zuid West
6. Blaak/Zorgvlied
7. Reit/Zand/Wandelbos
8. Reeshof
9. Tilburg Noord
10. Berkel Enschoot
11. Udenhout
12. Noordoost
13. Oost
14. Zuid
15. Zuidwest
16. Noord
17. Loven

Bijlage 4

Definitie bovenwijkse voorziening (Bro art 6.2.5)

In het artikel 6.2.5 Bro is een voorziening nader gedefinieerd. Tot voorzieningen worden gerekend:

- a. nutsvoorzieningen met bijbehorende werken en bouwwerken, voor zover de aanlegkosten bij of door de gemeente in rekening worden gebracht en niet via de verbruikstarieven kunnen worden gedekt;
- b. riolering met inbegrip van bijbehorende werken en bouwwerken;
- c. wegen, ongebouwde openbare parkeergelegenheden, pleinen, trottoirs, voet- en rijwielpaden, waterpartijen, watergangen, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, bruggen, tunnels, duikers, kades, steigers, en andere rechtstreeks met de aanleg van deze voorzieningen verband houdende werken en bouwwerken;
- d. infrastructuur voor openbaar vervoervoorzieningen met bijbehorende werken en bouwwerken, voor zover de aanlegkosten bij of door de gemeente in rekening worden gebracht en niet via de gebruikstarieven kunnen worden gedekt;
- e. groenvoorzieningen, waaronder begrepen openbare parken, plantsoenen, speelplaatsen, trapvelden en speelweiden, natuurvoorzieningen en openbare niet-commerciële sportvoorzieningen;
- f. openbare verlichting en brandkranen met aansluitingen;
- g. straatmeubilair, speeltoestellen, sierende elementen, kunstobjecten en afrasteringen in de openbare ruimte;
- h. gebouwde parkeervoorzieningen, voor zover deze leiden tot optimalisering van het grondgebruik en verbetering van de kwaliteit van de openbare ruimte, openbaar toegankelijk zijn en voornamelijk worden gebruikt door bewoners en gebruikers van het exploitatiegebied, voor zover de aanlegkosten bij of door de gemeente in rekening worden gebracht en niet via de gebruikstarieven kunnen worden gedekt;
- i. uit milieu hygiënisch, archeologisch of volksgezondheidsoogpunt noodzakelijke voorzieningen.

ONTWIKKELING KONINGSOORD TE BERKEL-ENSCHOT



onderdeel: Berekening bijdrage bovenwijks
opdrachtgever: Gemeente Tilburg

versie: 30 juli 2021
projectnummer: 30079642

BEDRAG PER EENHEID	INGEVULD: € 691,60
--------------------	--------------------

TABEL 1								Bovenwijks	
Categorie	VON	Huurgrens	Wegingsfactor	per eenheid	Eenheden EGW	Eenheden APP	Eenheden NWB	afdracht	
Woning goedkoop	<185.000	<lib grens	0,67	€ 463,37	34 won	124 won		€	73.213
Woning midden	185.000-275.000	lib grens - 900	1,00	€ 691,60	258 won	95 won		€	244.136
Woning duur	>275.000	lib grens - 900 > 900	2,00	€ 1.383,21	217 won	62 won		€	385.915
Detailhandel (m² bvo)			1,00	€ 16,25			11.230 m² bvo	€	182.478
Totaal					509 won	281 won	11.230 m² bvo	€	885.742

TABEL 1				Woningen			Detailhandel		
2015 = 100	CPI			BEREKEND	VASTGESTELD MEE GEREKEND		BEREKEND	VASTGESTELD	MEE GEREKEND
2014 januari	98,15		€ 653,00		€ 653,00	€ 24,10			€ 24,10
2015 januari	98,15	100,0%	€ 653,00		€ 653,00	€ 24,10			€ 24,10
2016 januari	98,71	100,6%	€ 656,73		€ 656,73	€ 24,24			€ 24,24
2017 januari	100,35	101,7%	€ 667,64		€ 667,64	€ 24,64			€ 24,64
2018 januari	101,82	101,5%	€ 677,42		€ 677,42	€ 25,00			€ 25,00
2019 januari	104,05	102,2%	€ 692,25		€ 692,25	€ 25,55			€ 25,55
2020 januari	105,97	101,8%	€ 705,03	€ 681,00	€ 705,03	€ 26,02	€ 16,00		€ 26,02
2021 januari	107,62	101,6%		€ 691,60	€ 691,60		€ 16,25		€ 16,25