Geldrop-Mierlo

PROGRAMMA GRONDBELEID EN KOSTENVERHAAL GELDROP-MIERLO

BIJLAGEN

Samenwerken aan waardecreatie

Opdrachtgever:	Gemeente Geldrop-Mierlo
Versie:	2.0
Datum:	November 2023

PROGRAMMA GRONDBELEID EN KOSTENVERHAAL GELDROP-MIERLO

BIJLAGEN

Geldrop-Mierlo

Gemeentehuis Geldrop-Mierlo, Hofstraat 4, Geldrop | Postbus 10101 | 5660 GA Geldrop| T 14 040 | gemeente@geldrop-mierlo.nl | wwwgeldrop-mierlo.nl

INHOUDSOPGAVE

Bijlage 1 Nota Kostenverhaal

MANAGEMENTSAMENVATTING

1. BOVENWIJKSE VOORZIENINGEN

1.1 Bovenwijkse voorzieningen nieuwbouw projecten

2. FINANCIËLE BIJDRAGEN

2.1 Reserve Sociale woningbouw
2.2 Reserve Stedelijke herstructurering
2.3 Reserve Natuur, Landschap en Groenstructuur
2.4 Reserve Netwerkinvesteringen
2.5 Reserve Investeringen ruimtelijke ontwikkeling

3. VOORZIENINGEN COMPENSATIEFONDSEN

3.1 Voorziening parkeercompensatie
3.2 Voorziening watercompensatie
3.3 Voorziening natuur- en groencompensatie

Bijlage 2

OVERZICHT KOSTENDRAGERS

Bijlage 3

OVERZICHT KOSTENVRAGERS

Bijlagen 1 Nota Kostenverhaal

Managementsamenvatting

In het Programma staat reeds beschreven hoe met gebiedseigen kosten wordt omgegaan. De plankosten worden conform de berekening via de meest actuele beschikbare plankostenscan in rekening gebracht. Daarnaast worden de direct en volledig toerekenbare investeringen in de openbare ruimte volledig doorbelast aan de initiatiefnemers.

In deze bijlage voor het onderdeel kostenverhaal en financiële bijdragen, zoals beschreven in hoofdstuk 4, wordt toegelicht wat de bijdragen aan bovenwijkse voorzieningen en financiële bijdragen aan bestemmingsreserves zijn voor alle aangewezen bouwactiviteiten binnen de gemeente Geldrop-Mierlo.

Belangrijk element in de toerekening van alle investeringen ten behoeve van de bovenwijkse voorzieningen en financiële bijdragen is dat voor iedere bijdrage rekening is gehouden met de financiële draagkracht van de verschillende woningcategorieën binnen nieuwbouwontwikkelingen. Daarmee wordt aangesloten bij de Nota van Toelichting bij het Omgevingsbesluit waarin wordt gesteld dat de hoogte van te verhalen financiële bijdragen in een redelijke verhouding dient te staan tot de financiële draagkracht van de partijen die de verschillende bouwactiviteiten op de (woning)bouwlocatie gaan verrichten. Dat kan door het totaal aan te verhalen financiële bijdragen over de verschillende bouwactiviteiten te verdelen naar rato van de opbrengsten (minus de inbrengwaarde) of de waardevermeerdering van die activiteiten. Zo wordt voor de goedkopere segmenten een lagere bijdrage gehanteerd in vergelijking met de duurdere segmenten. Deze rechtvaardigheid stimuleert de bouw van betaalbare woningen ten opzichte van wanneer je beleid zou hanteren waarbij deze differentiatie niet zou worden aangehouden.

Een ander belangrijk element is het feit dat voor de bovenwijkse voorzieningen een splitsing is gemaakt waarbij de bovenwijkse investeringen in Geldrop worden toegerekend aan nieuwbouwprojecten in Geldrop en bovenwijkse investeringen in Mierlo worden toegerekend aan nieuwbouwprojecten in Mierlo. Voor de financiële bijdragen is dit onderscheid er niet, omdat dit gemeentebrede investeringen zijn die ruimtelijk en functioneel veelal met iedere bouwactiviteit samenhangen. De betreffende investeringen zorgen over het algemeen namelijk voor een positieve kwaliteitsimpuls van de fysieke leefomgeving (bereikbaarheid, groen, recreatie, etc.) waar de gehele gemeente van profiteert. Daarmee is er sprake van een algemene ruimtelijke en functionele samenhang tussen de ontwikkelingen en de activiteiten.

In het kader van economische uitvoerbaarheid is het nog belangrijk om te vermelden dat er niet meer kosten verhaald kunnen worden dan de maximale opbrengsten in het gebied (macroaftopping bij integrale gebiedsontwikkeling of waardevermeerderingstoets bij organische gebiedsontwikkeling). Indien er sprake is van een dergelijke situatie kan er van een (aantal) bijdrage(s) afgezien worden of kan er zelfs een bijdrage voor de realisatie van extra sociale woningbouw ontvangen worden, mits de initiatiefnemer het exploitatietekort kan aantonen. De gemeente kan dan kijken in hoeverre hierin tegemoet gekomen kan worden om de haalbaarheid van projecten te stimuleren.

De toerekening resulteert in de volgende bijdragen per categorie voor de bovenwijkse voorzieningen die in rekening worden gebracht bij de initiatiefnemers:

Bijdrage bovenwijks per categorie per kern	Geldrop (per woning / 250 m2 perceel)	Mierlo (per woning / 250 m2 perceel)
Sociale huur / middenhuur laag / goedkope koop tot € 230.000,-	€ 210,-	€ 210,-
Hoge middenhuur / goedkope koop tot € 275.000,-	€ 420,-	€ 420,-
Midden middeldure koop € 275.000 - € 320.000 / middenhuur WBI	€ 710,-	€ 710,-
Hoge middeldure koop € 320.000 - € 370.000*	€ 1.070,-	€ 1.070,-
Koop NHG-grens WBI € 370.000 - € 435.000**	€ 1.780,-	€ 1.780,-
Dure huur / dure koop € 435.000 - € 550.000	€ 2.860,-	€ 2.860,-
Dure koop boven € 550.000,-	€ 4.290,-	€ 4.290,-
250 m² horeca / retail / kantoor***	€ 2.700,-	€ 2.700,-
250 m² recreatie / toerisme***	€ 1.080,-	€ 1.080,-
250 m² bedrijvigheid algemeen***	€ 2.170,-	€ 2.170,-

** tenzij de regionale grens wordt vastgesteld op € 390.000*
*** tenzij voldaan wordt aan BENG, dan geldt de prijsgrens van € 461.000,- als dit ook conform WBI is*
**** indien FSI van bebouwing groter is dan 1, wordt uitgegaan van m² bvo in plaats van m² perceel*
Tabel 1 – Bijdrage bovenwijks per categorie per kern

Naast de bijdrage aan bovenwijkse voorzieningen, worden ook financiële bijdragen bij de initiatienemer in rekening gebracht. Het gaat om afdwingbare financiële bijdragen voor investeringen in sociale woningbouw, stedelijke herstructurering, natuur, landschap en groenstructuurversterking, netwerkinvesteringen en de (vrijwillige) financiële bijdrage voor duurzaamheidsdoeleinden en het oplossen van knelpunten van wateroverlast. Voor woningbouwplannen zonder sociale woningbouw gaat het om de onderstaande totale bijdrage per categorie:

Totaal financiële bijdrage per categorie	Geldrop/Mierlo (per woning / per 250 m2 perceel)
Sociale huur / middenhuur laag / goedkope koop tot € 230.000,-	€ 650,-
Hoge middenhuur / goedkope koop tot € 275.000,-	€ 2.710,-
Midden middeldure koop € 275.000 - € 320.000 / middenhuur WBI	€ 4.510,-
Hoge middeldure koop € 320.000 - € 370.000*	€ 6.790,-
Koop NHG-grens WBI € 370.000 - € 435.000**	€ 11.310,-
Dure huur / dure koop € 435.000 - € 550.000	€ 18.250,-
Dure koop boven € 550.000,-	€ 27.380,-
250 m² horeca / retail / kantoor	€ 6.340,-
250 m² recreatie / toerisme	€ 4.360,-
250 m² bedrijvigheid algemeen	€ 5.680,-

** tenzij de regionale grens wordt vastgesteld op € 390.000*
*** tenzij voldaan wordt aan BENG, dan geldt de prijsgrens van € 461.000,- als dit ook conform WBI is*
**** indien FSI van bebouwing groter is dan 1, wordt uitgegaan van m² bvo in plaats van m² perceel*
Tabel 2 – Totaal financiële bijdrage per categorie

Voor bouwplannen met een gemiddeld aandeel sociale woningbouw, zal die bijdrage in mindering worden gebracht op de totale bijdrage uit deze samenvatting.

Naast de hierboven beschreven bijdragen bestaan er ook drie compensatievoorzieningen, namelijk ten behoeve van parkeren, water en natuur of groen. Dit is aan de orde als een bouwplan op eigen terrein niet kan voldoen aan de kaders en er via voorwaardelijke verplichtingen toch mogelijkheden zouden kunnen ontstaan. Dat houdt in dat als een project bijvoorbeeld onvoldoende parkeerplaatsen binnen het eigen plangebied kan realiseren, dat een bijdrage aan de betreffende compensatievoorziening moet worden gedaan om het parkeren door de gemeente elders op te laten lossen. De bijdragen per compensatievoorziening zijn als volgt:

- Voorziening parkeercompensatie: € 15.000,- per te compenseren parkeerplaats
- Voorziening watercompensatie: € 1.000,- per kuub te compenseren water
- Voorziening natuur- en groencompensatie: € 80,- per m² te compenseren groen voor binnenstedelijke ontwikkelingen en voor buitenstedelijke ontwikkelingen wordt verwezen naar het provinciaal beleid.

Voorbeeldberekening

Voor een financieel sluitend project in Geldrop van 30 appartementen, waarvan 30% in de categorie sociale huur, 30 in de goedkope koop tot €275.000, 20% midden middeldure koop (€275.000 - €320.000), 20% dure huur is de berekening van de bijdrage als volgt:

Sociale huur	9 * (210 + 650) =	€ 7.740,-
Goedkope huur	9 * (420 + 1.310) =	€ 15.570,-
Midden Middel-dure koop:	6 * (710 + 2.210) =	€ 17.520,-
Dure huur	6 * (2.860 + 8.850) =	€ 70.260,-
Totaal		**€ 111.090,- ***

* Dit plan voldoet aan het aandeel sociale huur, waardoor voor het totale bouwplan geen afdracht aan de Reserve Sociale woning-bouw verschuldigd is

Arjan Verheijen

1. Bovenwijkse voorzieningen

De bovenwijkse voorzieningen omvatten alle investeringen in de voorzieningen van openbaar nut die een groter gebied omvatten dan alleen het plangebied. Deze bovenwijkse voorzieningen betreffen geen investeringen in het hoofdnetwerk, maar zijn meer kern specifiek. Deze kostenvragers zijn terug te vinden in bijlage 3. De bovenwijkse voorzieningen worden per kern bepaald om te voorkomen dat bijvoorbeeld projecten in Mierlo bij moeten dragen aan lokale investeringen in Geldrop waar ze vrijwel nooit gebruik van maken, en vice versa. Tevens wordt er onderscheid gemaakt tussen de bestaande stad en de nieuwe stad (alle nieuwbouwprojecten). Dit Programma c.q. deze bijlage richt zich op de berekening van de bijdragen voor de beoogde nieuwe stad c.q. de aangewezen bouwplannen.

In het Omgevingsbesluit wordt in artikel 8.13 aangehaald dat de volgende activiteiten kostenverhaalplichtig zijn om bij te dragen aan de bovenwijkse investeringen:

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

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

Belangrijk om te vermelden is dat er rekening wordt gehouden met de mate van gebruik van de bovenwijkse voorzieningen en de financiële draagkracht van de verschillende beoogde nieuwbouwprojecten. Allereerst wordt op basis van verkeersgeneratie onderscheid gemaakt tussen woningbouw en verschillende bedrijfsfuncties. De categorie woningbouw wordt vervolgens verder onderverdeeld op basis van financiële draagkracht per woningtype, om te voorkomen dat projecten met merendeels woningen in het goedkope segment financieel onhaalbaar zouden worden. Een overzicht van alle kostendragers is terug te vinden in bijlage 2.

Dit hoofdstuk beschrijft hoe de bijdrage aan de bovenwijkse voorzieningen per nieuwbouwproject wordt berekend.

1.1 Bovenwijkse voorzieningen nieuwbouwprojecten

Voor de toerekening van de bovenwijkse voorzieningen is een lijst opgesteld met daarin een over-zicht van alle bovenwijkse investeringen die de gemeente recent gerealiseerd heeft of voornemens is te realiseren in Geldrop en in Mierlo. Het totale toe te rekenen investeringsbedrag voor Geldrop komt neer op ca. € 2,7 miljoen en voor Mierlo bedraagt dit ca. € 1,2 miljoen. De lijst met investeringen kan jaarlijks geactualiseerd worden en daarmee de bijdrage per categorie mogelijk ook. De nieuwbouwwoningen zijn mede bepalend voor de investeringen in bovenwijkse voorzieningen. De bestaande stad zorgt uitsluitend voor een autonome groei bovenop de al bestaande verkeersbewegingen. De nieuwe stad brengt direct een volledig nieuwe groei met zich mee en zorgt dus voor een veel sterkere toename van verkeersbewegingen.

De beoogde investeringen in bovenwijkse voorzieningen betreffen voornamelijk infrastructurele herinrichtingen ten behoeve van verkeersdoorstroming, parkeergelegenheid, verbetering fietspaden, etc. Dit wordt op basis van het effect op de toename van het aantal verkeersbewegingen meer veroorzaakt door een nieuwe woning dan door een bestaande woning. Om die reden wordt het aantal nieuwbouwwoningen twee keer meegeteld in de berekeningen. Momenteel kent de bestaande stad ruim 18.400 woningen.

In de geplande nieuwbouwplannen zijn nu ongeveer 2.700 woningen voorzien. Door deze woningen in de toerekening twee keer mee te tellen, betekent dit dat naar verhouding (5.400 / 18.400 =) 29% van het totale investeringsbedrag aan bovenwijkse voorzieningen kan worden verhaald op de beoogde nieuwbouwwoningen. In deze bijlage van het Programma is dit naar beneden afgerond op 25%. Doordat de investeringen voor beide kernen apart worden benaderd, verschillen normaal gesproken de te verhalen kosten voor de bovenwijkse voorzieningen per kern.

Toerekening investeringsbedragen bovenwijkse voorzieningen nieuwe stad

De totaal te verhalen bijdragen per kern worden vervolgens toegerekend aan de nieuw te bouwen woningen en bedrijfsfuncties. Om een eerlijke verdeling tussen woningbouw versus bedrijfsfuncties te waarborgen, worden de investeringskosten eerst op basis van verkeersgeneratie opgesplitst naar de beoogde woningbouw en de beoogde bedrijfsfuncties. De verkeersgeneratie is gedefinieerd als het aantal verkeersbewegingen dat het gebouw (dus woning, kantoor/horeca/retail, recreatie/ toerisme en bedrijvigheid in het algemeen) met zich meebrengt. De verkeersgeneratie van de gehanteerde woningcategorieën ligt conform CROW-kengetallen gemiddeld per woningtype tussen de 4,5 en 7,5 per dag. In onderstaande tabel is ook de (gemiddelde) verkeersgeneratie van alle bedrijfsfuncties weergegeven die meegenomen worden bij de toerekeningen.

Verkeersgeneratie Geldrop / Mierlo	Verkeersgeneratie (per woning / 250 m² bvo bedrijfsfunctie)
Woningbouw (gemiddeld)	6
250 m² horeca / retail / kantoor	12,5
250 m² recreatie / toerisme	5
250 m² bedrijvigheid algemeen	10

Tabel 3 – Verkeersgeneratie Geldrop / Mierlo o.b.v. CROW-kengetallen

Nadat op basis van verkeersgeneratie is bepaald welk deel van de investeringen aan de functie woningbouw en welk deel aan de diverse bedrijfsfuncties wordt toegerekend, kan binnen de categorie woningbouw een verdere verdeling worden gemaakt in de subcategorieën op basis van woningtypologie. Binnen wonen wordt gekeken naar financiële draagkracht per woningtype, omdat de plannen met woningen in het goedkope segment financieel onhaalbaar zouden kunnen worden als er voor elk woningtype hetzelfde tarief gehanteerd zou worden. Dit betekent dat de woningen in de categorie sociale huur, lage middenhuur en goedkope koop tot € 230.000,- financieel minder bijdragen aan deze investeringen dan de woningen in het dure segment, zie daarvoor onderstaande tabel. Daarmee wordt aangesloten bij de Nota van Toelichting bij het Omgevingsbesluit waarin wordt gesteld dat de hoogte van te verhalen financiële bijdragen in een redelijke verhouding dient te staan tot de financiële draagkracht van de partijen die de verschillende bouwactiviteiten op de (woning)bouwlocatie gaan verrichten. In overleg met marktpartijen is tijdens de inspraak tot on-derstaande verdeling gekomen.

Verhouding financiële draagkracht per woningtype	Basiseenheden
Sociale huur / middenhuur laag / goedkope koop tot € 230.000,-	0,30
Hoge middenhuur / goedkope koop tot € 275.000,-	0,60
Midden middeldure koop € 275.000 - € 320.000 / middenhuur WBI	1,00
Hoge middeldure koop € 320.000 - € 370.000*	1,50
Koop NHG-grens WBI € 370.000 - € 435.000**	2,50
Dure huur / dure koop € 435.000 - € 550.000	4,00
Dure koop boven € 550.000,-	6,00

** tenzij de regionale grens wordt vastgesteld op € 390.000*
*** tenzij voldaan wordt aan BENG, dan geldt de prijsgrens van € 461.000,- als dit ook conform WBI is*
Tabel 4 – Verhouding financiële draagkracht per woningtype

Voor de bedrijfsfuncties wordt er verder geen onderscheid gemaakt, omdat de financiële draagkracht per subcategorie niet goed te vergelijken is. De verkeersgeneratie vormt in dit geval een betere afspiegeling voor wat betreft het gebruik van de bovenwijkse voorzieningen. Om deze reden blijft voor de drie bedrijfsfuncties de verkeersgeneratie de verdeelsleutel. Zie onderstaande tabel voor de bijdrage per categorie voor de bovenwijkse voorzieningen voor zowel Geldrop als voor Mierlo.

Aangezien bleek dat de verschillen per kern klein waren, is er in deze bijlage voor gekozen om die kleine verschillen te elimineren, waardoor de bijdragen voor beide kernen nu gelijk zijn. Afhankelijk van toekomstige actualisaties van de bovenwijkse voorzieningen en nieuwbouwplannen kunnen in volgende jaren wel verschillen ontstaan.

Bijdrage bovenwijks per categorie per kern	Geldrop (per woning / 250 m2 perceel)	Mierlo (per woning / 250 m2 perceel)
Sociale huur / middenhuur laag / goedkope koop tot € 230.000,-	€ 210,-	€ 210,-
Hoge middenhuur / goedkope koop tot € 275.000,-	€ 420,-	€ 420,-
Midden middeldure koop € 275.000 - € 320.000 / middenhuur WBI	€ 710,-	€ 710,-
Hoge middeldure koop € 320.000 - € 370.000*	€ 1.070,-	€ 1.070,-
Koop NHG-grens WBI € 370.000 - € 435.000**	€ 1.780,-	€ 1.780,-
Dure huur / dure koop € 435.000 - € 550.000	€ 2.860,-	€ 2.860,-
Dure koop boven € 550.000,-	€ 4.290,-	€ 4.290,-
250 m² horeca / retail / kantoor***	€ 2.700,-	€ 2.700,-
250 m² recreatie / toerisme***	€ 1.080,-	€ 1.080,-
250 m² bedrijvigheid algemeen***	€ 2.170,-	€ 2.170,-

** tenzij de regionale grens wordt vastgesteld op € 390.000*
*** tenzij voldaan wordt aan BENG, dan geldt de prijsgrens van € 461.000,- als dit ook conform WBI is*
**** indien FSI van bebouwing groter is dan 1, wordt uitgegaan van m² bvo in plaats van m² perceel*
Tabel 5 – Bijdrage bovenwijks per categorie per kern

2. Financiële bijdragen

De afdwingbare financiële bijdrage is een nieuw onderdeel binnen de Omgevingswet. Deze nieuwe wet maakt het mogelijk om een aantal bijdragen voor bepaalde doelstellingen af te dwingen bij initiatiefnemers van een nieuwbouwproject. Deze afdwingbare bijdragen zijn gericht op investeringen, zoals beschreven in paragraaf 4.5. Daarbij wordt wederom onderscheid gemaakt tussen de bestaande stad en de nieuwe stad (alle nieuwbouwprojecten), waarbij deze bijlage zich richt op de berekening van de bijdragen voor de beoogde nieuwe stad. Alle investeringen c.q. kostenvragers zijn terug te vinden in bijlage 3.

Er wordt voor deze gemeentebrede investeringen van één kostenverhaalsgebied uitgegaan, waarbij geen onderscheid wordt gemaakt tussen kernen, wijken of gebieden. De investeringen worden als één samenhangend geheel voor de gemeente gezien, omdat de investeringen zorgen voor een algemene verbetering van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving die als één geheel kan worden gezien en waar alle inwoners en werknemers de verbetering van de kwaliteit van kunnen ervaren (bereikbaarheid, groen, recreatie, etc.). Voor alle investeringen die in dit hoofdstuk worden beschreven, geldt dus dat alle nieuwe gebiedsontwikkelingen, maar ook de bestaande stad, mee profiteren ongeacht de locatie van de projecten (voor alle projecten geldt profijt en proportionaliteit). Daarmee is er sprake van een ruimtelijke en functionele samenhang tussen de ontwikkelingen en de activiteiten.

In het Omgevingsbesluit wordt in artikel 8.20 aangehaald dat in ieder geval over dezelfde activiteiten als genoemd in hoofdstuk 1 de financiële bijdragen kunnen worden overeengekomen. Dat gaat dus om de volgende activiteiten:

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

Naast de bovenstaande activiteiten geldt voor de (vrijwillige) financiële bijdragen op basis van artikel 13.22 Omgevingswet dat er meerdere activiteiten bestaan waarover bijdragen kunnen worden overeengekomen. Deze activiteiten komen in paragraaf 2.5 aan bod.

Belangrijk om te vermelden is dat er rekening wordt gehouden met de mate van gebruik van de investeringen en de financiële draagkracht van de verschillende beoogde nieuwbouwprojecten. Allereerst wordt op basis van verkeersgeneratie onderscheid gemaakt tussen woningbouw en verschillende bedrijfsfuncties. De categorie woningbouw wordt vervolgens verder onderverdeeld op basis van financiële draagkracht per woningtype, om te voorkomen dat projecten met merendeels woningen in het goedkopere segment financieel onhaalbaar zouden worden. Een overzicht van alle gebiedsontwikkelingen c.q. kostendragers is terug te vinden in bijlage 2.

In dit hoofdstuk worden de berekeningen voor de afdwingbare financiële bijdragen toegelicht en wordt de rekensystematiek uitgelegd. Daarbij gaan paragraaf 2.1 tot en met 2.4 van deze bijlage in op de berekeningen voor de reserves die zijn gebaseerd op artikel 13.23 van de Omgevingswet en die zijn beschreven in subparagraaf A t/m D van paragraaf 4.5 van het Programma. Paragraaf 2.5 van deze bijlage gaat over de berekeningen voor de reserve die is gebaseerd op artikel 13.22 Omgevingswet en die is beschreven in subparagraaf E van paragraaf 4.5 van het Programma. Paragraaf 2.5 van deze bijlage zal ook ingaan op de extra activiteiten waarvoor een financiële bijdrage overeengekomen kan worden.

2.1 Reserve Sociale woningbouw

De gemeente wenst een betere spreiding van de sociale woningbouw over de diverse wijken. In de praktijk betekent dit dat in bepaalde wijken een meer dan volgens het beleid vereiste hoeveelheid sociale woningbouw moet worden toegevoegd en voor een andere wijk zal dit aandeel minder zijn dan gemiddeld op basis van het beleid vereist is. Ook kunnen woningen worden getransformeerd naar andere woningbouwcategorieën, waarbij hier eveneens van wordt afgeweken.

Op het moment dat een bouwplan een minder dan vereist aandeel sociale woningbouw (zoals overeengekomen in de Regionale Woondeal Zuidoost-Brabant) realiseert, dan dient een financiële bijdrage te worden betaald aan de reserve sociale woningbouw. Indien sprake is van een groter aandeel sociale woningbouw, waarbij kan worden aangetoond dat dit leidt tot een financieel exploitatietekort, dan kan de betreffende ontwikkeling een bijdrage ontvangen uit deze reserve. De reserve is feitelijk een voortzetting of omzetting van het Leefbaarheidsfonds, waarbij alleen de berekeningssystematiek wordt aangepast. Aangezien de reserve sociale woningbouw uitsluitend voor woningbouw is bestemd, geldt de reserve gezien de functionele samenhang ook alleen voor woningbouw. De bedrijfsfuncties dragen hier daarom niet aan bij.

Op basis van de beoogde hoeveelheid te ontwikkelen sociale woningbouw, met daarin een afslag voor de sociale woningbouw die geen bijdrage nodig zal hebben, wordt de totale benodigde investering voor de komende jaren begroot op ca. € 10,8 miljoen.

<u>Toerekening bijdrage sociale woningbouw</u>
Wanneer er te weinig sociale woningen in het woningbouwprogramma voor een bepaalde locatie zijn opgenomen, betekent dit dat deze sociale woningen op een andere locatie zullen moeten worden gecompenseerd. Concreet houdt dit in dat op deze andere locatie meer sociale woningen gerealiseerd moeten worden. Dit resulteert voor die locatie in een lagere opbrengstpotentie en dat leidt tot een lagere grondwaarde onder deze woning(en). In het landelijk rekenvoorbeeld voor Kostenverhaal bij een Omgevingsplan is uitgegaan van een gemiddeld tekort van € 36.000,- per sociale woning. Het gaat dan om het verschil tussen de gemiddelde grondwaarde van een sociale woning en de gemiddelde grondwaarde van overige woningcategorieën. Dit komt overeen met de ervaringen in Geldrop-Mierlo. Het financiële tekort wat op locaties kan ontstaan waar meer sociale woningbouw ontwikkeld moet worden dan gemiddeld verlangd wordt, dient gedekt te worden uit het financiële overschot wat ontstaat op locaties die minder sociale woningbouw realiseren. Een project met meer dan de vereiste hoeveelheid sociale huurwoningen kan een bijdrage van maximaal € 36.000 per extra sociale huurwoning boven de norm ontvangen, mits er een aantoonbaar financieel exploitatietekort bestaat.

Het verevenen van financiële overschotten en tekorten wordt wederom bepaald op basis van financiële draagkracht per woningtype. Hoe duurder de woning, hoe hoger de grondwaarde en dus hoe hoger de financiële ruimte ten opzichte van een sociale huurwoning. De verdeling op basis van financiële draagkracht is wederom gebaseerd op het landelijk rekenvoorbeeld en tevens weergegeven in tabel 6.

In geval van de Reserve Sociale Verevening is de sociale huurcategorie zelf vrijgesteld van een bijdrage, aangezien de reserve juist is bedoeld om financieel bij te kunnen dragen aan de ontwikkeling van sociale huurwoningen. De woning in de categorie lage middenhuur wordt als norm gehanteerd; deze categorie betaalt geen bijdrage, maar kan ook geen bijdrage ontvangen.

Verhouding financiële draagkracht per woningtype	Basiseenheden
Sociale huur	-
Middenhuur laag / goedkope koop tot € 230.000,-	-
Hoge middenhuur / goedkope koop tot € 275.000,-	0,60
Midden middeldure koop € 275.000 - € 320.000 / middenhuur WBI	1,00
Hoge middeldure koop € 320.000 - € 370.000*	1,50
Koop NHG-grens WBI € 370.000 - € 435.000**	2,50
Dure huur / dure koop € 435.000 - € 550.000	4,00
Dure koop boven € 550.000,-	6,00

** tenzij de regionale grens wordt vastgesteld op € 390.000*
*** tenzij voldaan wordt aan BENG, dan geldt de prijsgrens van € 461.000,- als dit ook conform WBI is*
Tabel 6 – Verhouding financiële draagkracht per woningtype

Rekening houdend met een gemiddeld tekort van € 36.000,- per extra te realiseren sociale woning, resulteert dit in de bijdragen per woningcategorie zoals in onderstaande tabel opgenomen.

Reserve sociale woningbouw	Bijdrage per categorie (per woning)
(per woning)	€ -
Middenhuur laag / goedkope koop tot € 230.000,-	€ -
Hoge middenhuur / goedkope koop tot € 275.000,-	€ 1.400,-
Midden middeldure koop € 275.000 - € 320.000 / middenhuur WBI	€ 2.300,-
Hoge middeldure koop € 320.000 - € 370.000*	€ 3.500,-
Koop NHG-grens WBI € 370.000 - € 435.000**	€ 5.800,-
Dure huur / dure koop € 435.000 - € 550.000	€ 9.400,-
Dure koop boven € 550.000,-	€ 14.100,-

** tenzij de regionale grens wordt vastgesteld op € 390.000*
*** tenzij voldaan wordt aan BENG, dan geldt de prijsgrens van € 461.000,- als dit ook conform WBI is*
Tabel 7 – Bijdrage aan reserve sociale woningbouw

2.2 Reserve Stedelijke herstructurering

De reserve stedelijke herstructurering betreft een reserve waarbij rendabele nieuwbouwprojecten (aangewezen bouwplannen) bijdragen aan complexe herstructureringen. Ook de rendabele nieuwbouwprojecten zijn gebaat bij het voorkomen van (verdere) verpaupering, waardoor bijvoorbeeld risico's voor veiligheid en criminaliteit verkleind kunnen worden. Ook rendabele nieuwbouwplannen zijn gebaat bij minder criminaliteit en een verbetering van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving. Dit leidt bovendien tot een algehele stijging van grond- en vastgoedwaarden. Om die reden is het gerechtvaardigd dat alle rendabele nieuwbouwprojecten bijdragen aan deze verbetering van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving. De plannen voor herstructurering en transformatie, waarbij er wordt gesloopt en er een wezenlijk exploitatietekort ontstaat bij de realisatie van nieuwbouw, kunnen dan mede gefinancierd worden via deze reserve. Complexe herstructureringen betreffen de projecten Bogardeind, Bleekvelden en het Centrumplan in Geldrop. De totale toe te rekenen investeringsopgave voor deze reserve bedraagt ca. € 1,8 miljoen.

Voor deze reserve stedelijke herstructurering worden de nieuwbouwwoningen en bestaande woningbouw evenveel meegerekend in de bepaling van het toerekeningpercentage. Dit betekent dat dit percentage lager uitvalt dan bij de bovenwijkse voorzieningen. Momenteel kent de bestaande stad ruim 18.400 woningen. In de nieuwbouwplannen zijn nu ongeveer 2.700 woningen voorzien. Dit betekent dat naar verhouding afgerond 15% van het totale investeringsbedrag voor netwerkvoorzieningen kan worden verhaald op de nieuwe stad. Dit resulteert in onderstaande verdeling qua bijdragen per categorie voor nieuwbouwontwikkelingen.

Reserve Stedelijke herstructurering	Bijdrage per categorie (per woning / 250 m2 perceel)
Sociale huur / middenhuur laag / goedkope koop tot € 230.000,-	€ 100,-
Hoge middenhuur / goedkope koop tot € 275.000,-	€ 200,-
Midden middeldure koop € 275.000 - € 320.000 / middenhuur WBI	€ 350,-
Hoge middeldure koop € 320.000 - € 370.000*	€ 500,-
Koop NHG-grens WBI € 370.000 - € 435.000**	€ 850,-
Dure huur / dure koop € 435.000 - € 550.000	€ 1.140,-
Dure koop boven € 550.000,-	€ 2.100,-
250 m² horeca / retail / kantoor***	€ 800,-
250 m² recreatie / toerisme***	€ 800,-
250 m² bedrijvigheid algemeen***	€ 800,-

** tenzij de regionale grens wordt vastgesteld op € 390.000*
*** tenzij voldaan wordt aan BENG, dan geldt de prijsgrens van € 461.000,- als dit ook conform WBI is*
**** indien FSI van bebouwing groter is dan 1, wordt uitgegaan van m² bvo in plaats van m² perceel*
Tabel 8 – Bijdrage aan reserve stedelijke herstructureruring

2.3 Reserve Natuur, Landschap en Groenstructuur

Het betreft een reserve voor investeringen in het landschap, natuur en groen/recreatie. Elke inwoner en werknemer heeft baat bij een gezonde, mooie en veilige leefomgeving, waarbij alle investeringen op fietsafstand liggen. Iedereen heeft dan ook naar evenredigheid baat bij deze investeringen. Ook hiervoor geldt daarom dat de benodigde investeringen voor 15% kunnen worden toegerekend aan nieuwbouw c.q. nieuwe aangewezen bouwplannen. De reserve is bedoeld voor de in paragraaf 4.5 onder c beschreven investeringen. Dit komt op dit moment neer op een toe te rekenen investering van ca. € 3,5 miljoen. Verdeeld op basis van financiële draagkracht leidt dit tot onderstaande verdeling van kosten.

Bij de eerstvolgende actualisatie van deze bijlage wordt nog een beleidsregel toegevoegd. Het gaat om een regionale afspraak over het toevoegen van ten minste 8 m² nieuw binnenstedelijk groen per nieuwe woning. Deze afspraak wordt nog verder uitgewerkt en is daarom nu nog niet meegenomen. Zodra dit is uitgewerkt zal ook bepaald worden of dit onderdeel is van de reserve of van de voorziening natuur- en groencompensatie.

Reserve natuur, landschap en groenstructuur	Bijdragen per categorie (per woning / 250 m2 perceel)
(per woning)	€ 200,-
Hoge middenhuur / goedkope koop tot € 275.000,-	€ 400,-
Midden middeldure koop € 275.000 - € 320.000 / middenhuur WBI	€ 650,-
Hoge middeldure koop € 320.000 - € 370.000*	€ 1.000,-
Koop NHG-grens WBI € 370.000 - € 435.000**	€ 1.650,-
Dure huur / dure koop € 435.000 - € 550.000	€ 2.650,-
Dure koop boven € 550.000,-	€ 3.950,-
250 m² horeca / retail / kantoor***	€ 1.500,-
250 m² recreatie / toerisme***	€ 1.500,-
250 m² bedrijvigheid algemeen***	€ 1.500,-

** tenzij de regionale grens wordt vastgesteld op € 390.000*
*** tenzij voldaan wordt aan BENG, dan geldt de prijsgrens van € 461.000,- als dit ook conform WBI is*
**** indien FSI van bebouwing groter is dan 1, wordt uitgegaan van m² bvo in plaats van m² perceel*
Tabel 9 – Bijdrage aan reserve natuur, landschap en groenstructuur

2.4 Reserve Netwerkverbindingen

De netwerkverbindingen omvatten alle investeringen in de hoofdinfrastructuur binnen de gemeente. Het totale toe te rekenen investeringsbedrag voor deze reserve komt neer op ca. € 4,7 miljoen. In deze paragraaf wordt nader ingegaan op de toerekening van de netwerkverbindingen aan nieuwbouwprojecten.

Voor de toerekening van deze investeringen is een lijst opgesteld met daarin alle investeringen die de gemeente recent gerealiseerd heeft of voornemens is te realiseren ten aanzien van de hoofdinfrastructuur. Deze lijst kan jaarlijks geactualiseerd worden. Iedere inwoner en werknemer maakt in principe gebruik van het hoofdinfrastructurele netwerk binnen de gemeente. Er wordt daarom geen onderscheid gemaakt in de investeringen binnen de twee kernen en daarnaast worden de nieuwbouwwoningen en bestaande woningbouw evenveel meegerekend in de bepaling van het toerekeningpercentage. Dit betekent dat dit percentage lager uitvalt dan bij de bovenwijkse voorzieningen. Momenteel kent de bestaande stad ruim 18.400 woningen. In de nieuwbouwplannen zijn nu ongeveer 2.700 woningen voorzien. Dit betekent dat naar verhouding afgerond 15% van het totale investeringsbedrag voor netwerkvoorzieningen kan worden verhaald op de nieuwe stad.

Toerekening investeringsbedrag Netwerkverbindingen
De te verhalen kosten worden vervolgens toegerekend aan de nieuw te bouwen woningen en bedrijfsfuncties.

Om een eerlijke verdeling tussen woningbouw versus bedrijfsfuncties te waarborgen, worden de toe te rekenen investeringskosten eerst op basis van verkeersgeneratie toebedeeld aan de categorie woningbouw en de categorie bedrijfsfuncties. De verkeersgeneratie is gedefinieerd als het aantal verkeersbewegingen dat het gebouw (dus woning, kantoor/horeca/retail, recreatie/toerisme en bedrijvigheid in het algemeen) met zich meebrengt.

In onderstaande tabel is het aantal verschillende functies weergegeven dat onderscheiden wordt bij de toerekeningen. De verkeersgeneratie van woningen ligt conform CROW-kengetallen gemiddeld per woningtype tussen de 4,5 en 7,5 per dag. In onderstaande tabel is ook voor de bedrijfsfuncties de (gemiddelde) verkeersgeneratie weergegeven.

Verkeersgeneratie Geldrop / Mierlo	Verkeersgeneratie (per woning / 250 m2 bvo bedrijfsfunctie)
Woningbouw (gemiddeld)	6
250 m² horeca / retail / kantoor	12,5
250 m² recreatie / toerisme	5
250 m² bedrijvigheid algemeen	10

Tabel 10 – Verkeersgeneratie Geldrop / Mierlo o.b.v. CROW-kengetallen

Nadat op basis van verkeersgeneratie is bepaald welk deel van de investeringen aan de functie woningbouw en welk deel aan de diverse bedrijfsfuncties wordt toegerekend, kan binnen de categorie woningbouw een verdere verdeling worden gemaakt in de subcategorieën op basis van woningtypologie. Binnen wonen wordt gekeken naar financiële draagkracht per woningtype, omdat de plannen met woningen in het goedkopere segment financieel onhaalbaar kunnen worden als er voor elk woningtype hetzelfde tarief gehanteerd zou worden. Dit betekent dat de woningen in de categorie sociale huur, lage middenhuur en goedkope koop tot € 230.000,- financieel minder bijdragen aan deze investeringen dan de woningen in het duurdere segment.

Voor de bedrijfsfuncties wordt er verder geen onderscheid gemaakt, omdat de financiële draagkracht per subcategorie niet goed te vergelijken is. De verkeersgeneratie vormt in dit geval een betere afspiegeling voor wat betreft het gebruik van de netwerkvoorzieningen. Om deze reden blijft voor de drie bedrijfsfuncties de verkeersgeneratie de verdeelsleutel. Zie onderstaande tabel voor de bijdrage per categorie voor de netwerkverbindingen voor de gemeente Geldrop-Mierlo.

Reserve netwerkverbindingen	Geldrop / Mierlo (per woning / 250 m2 perceel)
(per woning)	€ 250,-
Hoge middenhuur / goedkope koop tot € 275.000,-	€ 510,-
Midden middeldure koop € 275.000 - € 320.000 / middenhuur WBI	€ 860,-
Hoge middeldure koop € 320.000 - € 370.000*	€ 1.290,-
Koop NHG-grens WBI € 370.000 - € 435.000**	€ 2.160,-
Dure huur / dure koop € 435.000 - € 550.000	€ 3.450,-
Dure koop boven € 550.000,-	€ 5.180,-
250 m² horeca / retail / kantoor***	€ 3.290,-
250 m² recreatie / toerisme***	€ 1.310,-
250 m² bedrijvigheid algemeen***	€ 2.630,-

** tenzij de regionale grens wordt vastgesteld op € 390.000*
*** tenzij voldaan wordt aan BENG, dan geldt de prijsgrens van € 461.000,- als dit ook conform WBI is*
**** indien FSI van bebouwing groter is dan 1, wordt uitgegaan van m² bvo in plaats van m² perceel*

Tabel 11 – Bijdrage aan reserve netwerkverbindingen

2.5 Reserve Investeringen ruimtelijke ontwikkeling

Deze reserve Ruimtelijke Ontwikkeling is gebaseerd op artikel 13.22 Omgevingswet en is beschreven in subparagraaf E van paragraaf 4.5 van het Programma Grondbeleid en Kostenverhaal. Een financiële bijdrage aan deze reserve is publiekrechtelijk niet afdwingbaar. De bestedingsdoelen voor deze reserve bestaan op dit moment uit de medebekostiging van de gemeentelijke duurzaamheidsdoeleinden en het oplossen van de bestaande wateroverlast in diverse gebieden binnen de gemeente.

Ook hiervoor geldt dat alle inwoners en werknemers naar evenredigheid gebaat zijn bij het behalen van de doelen op het gebied van duurzaamheid. Ook voor investeringen om (toekomstige) knelpunten van wateroverlast te voorkomen of op te lossen als gevolg van klimaatverandering geldt dat dit in het belang is van alle inwoners en werknemers.

Om die reden zijn ook hier de be-nodigde investeringen voor 15% toegerekend aan nieuwbouw c.q. nieuwe aangewezen bouwplannen. De totale toe te rekenen investering komt daarmee neer op € 1,8 miljoen. De investering is gebaseerd op de uitvoeringsagenda van het Programma Duurzaamheid voor de komende jaren en op de mogelijkheden voor extra waterberging als gevolg van wijzigende weersomstandigheden als gevolg van klimaatverandering, hittestress, etc. Verdeeld op basis van financiële draagkracht per categorie leidt dit tot onderstaande verdeling van bijdragen.

Reserve Ruimtelijke Ontwikkeling	Bijdragen per categorie (per woning / 250 m2 perceel)
Sociale huur / middenhuur laag / goedkope koop tot € 230.000,-	€ 100,-
Hoge middenhuur / goedkope koop tot € 275.000,-	€ 200,-
Midden middeldure koop € 275.000 - € 320.000 / middenhuur WBI	€ 350,-
Hoge middeldure koop € 320.000 - € 370.000*	€ 500,-
Koop NHG-grens WBI € 370.000 - € 435.000**	€ 850,-
Dure huur / dure koop € 435.000 - € 550.000	€ 1.350,-
Dure koop boven € 550.000,-	€ 2.050,-
250 m² horeca / retail / kantoor***	€ 750,-
250 m² recreatie / toerisme***	€ 750,-
250 m² bedrijvigheid algemeen***	€ 750,-

** tenzij de regionale grens wordt vastgesteld op € 390.000*
*** tenzij voldaan wordt aan BENG, dan geldt de prijsgrens van € 461.000,- als dit ook conform WBI is*
**** indien FSI van bebouwing groter is dan 1, wordt uitgegaan van m² bvo in plaats van m² perceel*
Tabel 12 – Bijdrage aan reserve ruimtelijke ontwikkeling

Zoals in de inleiding van dit hoofdstuk beschreven, is er nog een aantal categorieën/activiteiten waarbij een financiële bijdrage in rekening gebracht kan worden. In het Omgevingsbesluit wordt in artikel 8.20 aangehaald dat, naast de genoemde activiteiten in hoofdstuk 1 van deze bijlage, over de volgende activiteiten financiële bijdragen kunnen worden overeengekomen:

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

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

Belangrijk om te vermelden is dat ook hier weer rekening wordt gehouden met de financiële draagkracht per categorie. Specifiek voor afwijkende activiteiten die op dit moment niet of in zeer beperkte mate worden voorzien, zoals zonneparken, windmolens en recreatiewoningen bestemd voor permanente bewoning, is gekeken naar evenwichtige financiële bijdragen.

De genoemde activiteiten zullen niet bijdragen aan bovenwijkse voorzieningen en zijn ook niet meegenomen in de berekeningen voor de investeringsopgaven, zoals beschreven in paragraaf 2.1, 2.2 en 2.4 van deze bijlage en subparagraaf A, B en D van paragraaf 4.5 van het Programma Grondbeleid en Kostenverhaal. De te betalen bijdragen voor deze overige categorieën gelden dus alleen voor de investeringen, zoals genoemd in paragraaf 2.3 en 2.5 van deze bijlage en subparagraaf C en E van paragraaf 4.5 van het Programma Grondbeleid en Kostenverhaal.

Voor de ontwikkeling van zonneparken geldt een te betalen financiële bijdrage van € 0,50 per m² zonnepark. Voor het plaatsen van een windmolen is de overeen te komen financiële bijdrage afge-leid van de bijdrage voor de zonneparken op basis van de hoeveelheid Megawatt (MW) dat wordt opgewekt. Uitgaande van de aannames in de Regionale energiestrategie (RES) van de MRE, wordt aangenomen dat één hectare zonneveld 1 MW oplevert en dat één windmolen 4,2 MW oplevert. De opbrengst in MW van één windmolen komt dan dus overeen met 42.000 m2 zonnepark. De bijdrage per m² zonnepark wordt daarom vermenigvuldigt met 42.000, dus komt de te betalen financiële bijdrage per windmolen neer op € 21.000,- per stuk.
Voor (bestaande) recreatiewoningen te bestemmen voor permanente bewoning worden de financiële bijdragen zoals berekend voor de middeldure huurwoningen (hoog) aangehouden en in rekening gebracht.

Naast de drie hierboven uitgewerkte activiteiten, geldt voor alle overige activiteiten/categorieën zoals op voorgaande pagina opgesomd, dat een financiële bijdrage van € 5,- per m² in rekening wordt gebracht. Samenvattend resulteert dat dus in onderstaand overzicht.

Financiële bijdragen per overige categorie	Bijdragen per categorie
Zonneparken	€ 0,50 per m² zonnepark
Windmolen	€ 21.000,- per windmolen
Recreatiewoning bestemd voor permanente woningbouw	€ 600,- per eenheid
Overige activiteiten / categorieën	€ 5,- per m²

Tabel 13 – Financiële bijdragen overige categorieën

3. Voorzieningen compensatiefondsen

Wanneer een aangewezen bouwplan niet kan voldoen aan de gestelde kaders voor parkeren, waterberging of te behouden groene kwaliteiten, dan kan bekeken worden of het plan met een voorwaardelijke verplichting wel mogelijk zou kunnen worden. Als op eigen terrein niet aan de kaders kan worden voldaan en er mogelijkheden worden gezien om het elders te compenseren dan kunnen afspraken worden gemaakt om deze verplichting elders op te lossen. Hier dient een compensatiebedrag voor te worden betaald. Dit geldt voor drie compensatievoorzieningen, namelijk voor parkeren, voor water en voor natuur/groen. Deze voorzieningen worden in dit hoofdstuk nader toegelicht.

Het streven is altijd om op eigen terrein aan de gestelde kaders te voldoen, maar in uitzonderlijke gevallen kan overeengekomen worden om dit elders in de omgeving op te lossen. Indien een plan financieel niet uitvoerbaar is als het compensatiebedrag niet kan worden betaald, dan kan het beoogde plan in principe geen doorgang vinden.

Wanneer er door de initiatiefnemer kan worden aangetoond dat het op eigen terrein niet mogelijk is om te voldoen aan de gestelde kaders, dan worden de kosten in rekening gebracht op basis van een standaard bedrag zoals onderbouwd in dit hoofdstuk. Indien het college besluit dat een oplossing voor parkeren, waterberging of bestaande groenkwaliteiten op eigen terrein niet mogelijk of wenselijk is, dan zullen de kosten die verhaald worden op derden in lijn liggen met de kosten voor de compensatiemaatregel.

3.1 Voorziening parkeercompensatie

Indien er binnen een ontwikkeling niet kan worden voldaan aan de parkeernorm zoals gesteld in de Nota Parkeernormen Geldrop-Mierlo van 1 november 2022, dan moet dit gecompenseerd worden op een andere plek. Om te voorkomen dat plannen onuitvoerbaar worden omdat het parkeren op eigen terrein niet mogelijk of niet wenselijk is, kan worden meegedacht om een compenserende parkeervoorziening te realiseren op een andere locatie in de directe omgeving van het betreffende plangebied.

Het compenseren van parkeerplaatsen is in principe alleen aan de orde in het centrum van Geldrop, omdat daar meer centrale parkeeroplossingen gewenst zijn. Om voor compensatie in aanmerking te komen moet duidelijk zijn waarom het parkeren op eigen terrein niet kan of niet gewenst is. Daarnaast moet de oplossing op de alternatieve plek voldoen aan de algemene uitgangspunten behorende tot het toepassingskader zoals benoemd in de Nota Parkeernormen.

De hoeveelheid te compenseren parkeerplaatsen wordt bepaald aan de hand van de parkeernorm per woningtype of functie zoals vastgesteld in de Nota Parkeernormen Geldrop-Mierlo. De bijdrage per te compenseren parkeerplaats is bepaald op € 15.000,- (prijspeil 1-1-2023, waarbij deze jaarlijks wordt geïndexeerd conform de index van Bouwkostenkompas voor utiliteitsbouw). Dit bedrag is gebaseerd op de gemiddelde kosten van ca. € 25.000,- a € 30.000,- per parkeerplaats voor ondergronds parkeren, halfverdiept parkeren of een parkeerdek en een gemiddelde marktwaarde van een parkeerplaats op afstand van ca. € 10.000,- a € 15.000,- per parkeerplaats. Aangezien de kans klein lijkt dat de compensatie van de parkeerplaats in het centrum van Geldrop (binnen de vastgestelde afstanden) op maaiveld gerealiseerd kan worden, wordt daar in de berekening geen rekening mee gehouden. Wanneer uiteindelijk blijkt dat toch op maaiveld gecompenseerd kan worden, dan zal initiatiefnemer na realisatie een bedrag van € 10.000,- terug ontvangen, waardoor de uiteindelijke bijdrage in dat geval € 5.000,- per parkeerplaats is geworden.

3.2 Voorziening watercompensatie

In het klimaatadaptatieplan is een aangescherpte waterbergingsnorm opgenomen van 60 mm per m² verharding. Het uitgangspunt is dat een eigenaar of initiatiefnemer op eigen terrein of in het exploitatiegebied voldoet aan de normen. Indien binnen een bouwplan geen oplossing kan worden gevonden voor voldoende berging, afkoppeling en/of infiltratie, dan kan de vergunning toch worden verleend als de gemeente elders – al dan niet in de openbare ruimte – een oplossing kan vinden.

Dit geldt ook wanneer het efficiënter is om de waterberging op een hoger planniveau op te lossen. De gemeente draagt dan zorg voor de compensatiemaatregel. Uiteraard dient dit wel in de directe omgeving opgelost te worden.

Concreet houdt dit in dat wanneer een ontwikkellocatie niet op eigen terrein kan voldoen aan de norm van 60 mm waterberging per m² verharding, dit elders gecompenseerd moet worden. Hiervoor zijn vijf oplossingsrichtingen doorgerekend, waarbij bepaald kan worden welke oplossing het beste past voor het aantal te bergen kuub water op een bepaalde locatie. De oplossing moet binnen een redelijke afstand van de ontwikkellocatie te realiseren zijn. Dit moet per geval worden bepaald. Het moet redelijkerwijs mogelijk zijn om het van de ontwikkellocatie afstromende regenwater naar de locatie van de oplossing te krijgen. De gemiddelde kosten voor de meest voorkomende oplossingsrichtingen (met name ondergrondse kratten en infiltratiebuizen) zijn bepaald op € 1.000,- per te bergen kuub water.

Wanneer blijkt dat uiteindelijk een wadi volstaat voor de vereiste waterberging, wordt een korting toegepast van 75%. Een wadi is namelijk de goedkoopste oplossing, ook rekening houdend met in sommige gevallen een kleine verwervingscomponent. Deze oplossing is echter niet altijd mogelijk, aangezien het in de directe omgeving gerealiseerd moet kunnen worden. Daarom is deze oplossing niet in het standaardbedrag verwerkt en wordt dus uitsluitend in enkele gevallen als oplossing gekozen.

3.3 Voorziening natuur- en groencompensatie

Het verplicht compenseren van groen geldt uitsluitend wanneer bestaand groen verdwijnt. Dit moet namelijk (kwalitatief) gecompenseerd worden en als dat niet op eigen terrein kan, moet een compensatiebijdrage worden betaald. Het te compenseren groen dient, afhankelijk van de locatie in nader te bepalen cirkels rondom het plangebied gecompenseerd te worden. Indien het buiten deze cirkel ligt, dan is er sprake van verminderde belevingswaarde van het groen in het plangebied. Dan moet het verwijderde groen op een hoger kwaliteitsniveau worden teruggebracht of de te compenseren oppervlakte moet groter worden.

De te betalen bijdrage voor de voorziening groencompensatie bij binnenstedelijke ontwikkelingen is bepaald op € 80,- per m² te compenseren groen. Uitgangspunt voor dit bedrag is dat 10% van de benodigde gronden voor het compenseren van het groen verworven zal moeten worden. Daarnaast bestaat het bedrag uit kosten voor het verwijderen van de huidige inrichting en vervolgens het aanbrengen van het nieuwe groen.

Voor uitleglocaties geldt een andere benadering, omdat daarvoor het provinciaal beleid van toepassing is. Zolang er in het kader van een uit te werken Programma geen andere uitgangspunten zijn vastgelegd, hanteert Geldrop-Mierlo de minimale uitgangspunten zoals die door provincie en gemeenten overeengekomen zijn. Er is een lijst met ontwikkelingen waarvoor geldt dat hier een berekende kwaliteitsverbetering tegenover dient te staan.

Uitgangspunt is een bijdrage van minimaal 20% van de bestemmingswinst (bestemmingswaarde plan minus bestemmingswaarde nu) c.q. van de winst door de wijziging naar de nieuw toegedeelde functies. Bij de betreffende ontwikkelingen kunnen gemeente en provincie hier nadere afspraken over maken. Deze compensatievoorziening wordt gezien als een Landschapsfonds, zoals verwoord in de ‘uitgangspunten toepassing kwaliteitsverbetering landschap Noord-Brabant’.

Voor de bepaling van de ‘bestemmingswinst’, dienen de gehanteerde waardes binnen de bandbreedtes te blijven die provincie en gemeenten gezamenlijk hebben bepaald. De kosten voor landschappelijke maatregelen worden berekend op basis van de kostenlijst van STILA (Stimuleringsre-geling landschap). De kosten voor beheer en onderhoud mogen voor maximaal 6 jaar worden meegerekend. Voor de afwaardering van de gronden, die onderdeel vormen van het plan en ter compensatie een bestemming of functie natuur of groen moet krijgen, geldt dat de afwaardering voor 20% wordt meegerekend. Alleen voor gronden die behoren tot het nog niet gerealiseerde Natuur Netwerk Brabant (of NNB-waardige natuur die daaraan grenst) geldt dat de afwaardering van die gronden volledig kan worden meegerekend. Voor gronden die behoren tot het Ondernemend Natuur Netwerk Brabant kan de afwaardering voor 50% worden meegerekend.

Voor wat betreft de Beleidsregel Maatwerk Omgevingskwaliteit wordt verwezen naar het meest actuele beleid. Deze is te vinden op de website van de Provincie. Daar vind je ook de beleidsregel met de bijbehorende rekenmodule welke invulling geeft aan de voorwaarden die in artikelen 3.69 en 3.78 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant zijn opgenomen. Er wordt verwezen naar:

- https://www.brabant.nl/onderwerpen/omgevingsbeleid
- https://www.brabant.nl/onderwerpen/omgevingsbeleid/interim-omgevingsverordening/maatwerkregeling-omgevingskwaliteit

Bijlagen 2

Overzicht Kostendragers

Kostendragers	Indicatief aantal
Woningbouw centrum Geldrop	800
Bezorgershof	
Voormalig Postkantoor en omgeving	
Marktplein	
Gebied Eigenzinnig en Duurzaam (Bogardeind eo)	
Industrieel Erfgoed (Bleekvelden)	
Lommerrijk (centrumzijde station)	
Overig Geldrop	1000
Josephinehof	
De Akert	
Centrum West	
Omgeving Strabrecht	
Transformatie Geldrop	
Geldrop Zuid, waaronder The Stayy	
Inbreidingslocatie Geldrop Centrum	
Inbreidingslocatie Geldrop Noord	
Inbreidingslocatie Geldrop West	
Inbreidingslocatie Geldrop Oost	
Overig Geldrop woningbouwmonitor	
Mierlo	500
Groot Luchen	
Luchen Weteringpark	
Overig Luchen en omgeving	
Inbreidingslocatie Mierlo	
Mierlo zuid	
Oostzijde Mierlo	
Overig Mierlo woningbouwmonitor	

Kostendragers	Indicatief aantal
Kleinschalige woningbouwontwikkelingen gemeente Geldrop-Mierlo	400
Recreatie/toerisme	6.900 m²
Wolfsven	
Dierenrijk	
Overige uitbreidingen Mierlo	
uitbreidngen Geldrop	
Horeca/retail/kantoor	3.000 m²
Centrum Geldrop	
Overig Geldrop	
Functies Mierlo	
Overige bedrijvigheid Mierlo	11.580 m²
Bijenkorf Mierlo	
Oostzijde Mierlo	
Overig Mierlo	
Overige bedrijvigheid Geldrop	27.500 m²
Uitbreiding Spaarpot Oost t.b.v. cumela bedrijven	
Rielse park	
Spaarpot	
Emopad	
Overig Geldrop	

Bijlagen 3

Overzicht Kostenvragers

Bovenwijkse voorzieningen	Totale investering	Subsidie	Saldo	Toereke-ningsper-centage	Totaal te verhalen bijdrage
Geldrop					
Herinrichting (investeringen in herinrichtingen, reconstructies, etc.)	€ 8.185.000	€ 50.000	€ 8.135.000	25%	€ 2.035.000
Herinrichting Heggestraat/Nieuwendijk					
Herinrichting Achter de Kerk					
Herinrichting Bezorgershof					
Centrum Geldrop					
Herinrichting Tournooiveld / Losweg					
Herinrichting St. Jozefplein					
Openbaar gebied Bleekvelden					
Herinrichting wijk Hulst					
Centrale parkeervoorzieningen (langparkren, centrale parkeerterreinen, etc.)	€ 1.855.000		€ 1.855.000	25%	€ 465.000
Langparkeren centrumfuncties (Weverijmuseum, Kasteelpark)					
Parkeerterrein Molenstraat					
Verbinding PP Achter de Kerk - De Meent / Herinrichting De Meent					
Lokale fietspaden (fiets- en voetpaden)	€ 780.000		€ 780.000	25%	€ 195.000
Fiets- en voetpad (Stationsplein - Beekweide) / aanpassen binnenzijde spoortunnel					
Fietspad Beekweide					
Fietspad bij station					
Mierlo					
Herinrichting (investeringen in herinrichtingen, reconstructies, etc.)	€ 3.675.000		€ 3.675.000	25%	€ 920.000
Reconstructie Bekelaar					
Herinrichting Burgemeester Verheugtstraat					
Herinrichting Marktstraat					
Herinrichting Margrietstraat					
Lokale fietspaden (fiets- en voetpaden)	€ 1.215.000	€ 220.000	€ 995.000	25%	€ 250.000
Fietspad Aardborstweg - Wolfsberg					

Financiële bijdragen	Totale investering	Subsidie	Saldo	Toereke-ningsper-centage	Totaal te verhalen bijdrage
Sociale woningbouw	€ 10.818.000		€ 10.818.000		€ 10.818.000
Stedelijke herstructurering	€ 12.200.000		€ 12.200.000	15%	€ 1.830.000
Herstructurering Borgardeind					
Herstructurering Bleekvelden					
Herstructurering Centrum					
Natuur, landschap en groenstructuur	€ 23.170.000		€ 23.170.000	15%	€ 3.475.500
Waterberging					
Natuurontwikkeling					
Ecologische verbindingszones					
Biodiversiteit					
Omvormen van naaldhoutbossen naar loofhout					
Creëren van robuuste beekdalen					
Netwerkinvesteringen					
Infrastructuur (kruispunten, rotondes, reconstructies wegennetwerk, etc.)	€ 8.970.000	€ 510.000	€ 8.460.000	15%	€ 1.270.000
Kruispunt Bogardeind / Gijzenrooiseweg					
Herinrichting Eindhovenseweg (gedeelte Gijzenrooiseweg - Hooge Akker)					
Bogardeind tussen woningen 85 - 123					
Aanpassen rotonde Nieuwendijk - Mierloseweg (rotonde centrum Geldrop)					
Bypass rotonde Dommeldalseweg - Laan der Vier Heems-kinderen (en aanpassen duurzaam veilig)					
Kruising Johan Peijnenburgweg - Dommeldalseweg					
Reconstructie kruisingen Mierloseweg - Johan Peijnen-burgweg en Nuenenseweg - Mierloseweg					
Openbaar vervoer (busbaan, HOV-lijnen, etc.)	€ 11.025.000	€ 255.000	€ 10.770.000	15%	€ 1.615.000
Busbaan Gijzenrooiseweg en verder					
Busbaan Mierloseweg (doorstroomas Geldrop-Mierlo)					
HOV Gijzenrooiseweg					
HOV Laan der Vier Heemskinderen					
Busbaan Laan der Vier Heemskinderen					
Verbetering toegankelijkheid haltes					
Regionale fietspaden (snelfietsroute, fietspaden, etc.)	€ 1.730.000		€ 1.730.000	15%	€ 260.000
Snelfietsroute Veldhoven De Run - HTCE - Geldrop (Eindhoven-Oost)					
Fietspaden Nieuwendijk - Eindhovenseweg (rotonde tot spoorlijn)					
Investeringen als gevolg van verbreding A67	€ 10.145.000		€ 10.145.000	15%	€ 1.520.000
A67 verbreding en aansluiting etc.					
A67 benodigde verwervingen					
Investeringen ruimtelijke ontwikkeling	€ 12.000.000		€ 12.000.000	15%	€ 1.800.000
Duurzaamheid					
Biodiversiteit					
Klimaatadaptatie					
Waterberging bestaande woonomgeving					

PROGRAMMA GRONDBELEID EN KOSTENVERHAAL GELDROP-MIERLO

BIJLAGEN

Geldrop-Mierlo

Gemeentehuis Geldrop-Mierlo, Hofstraat 4, Geldrop | Postbus 10101 | 5660 GA Geldrop| T 14 040 | gemeente@geldrop-mierlo.nl | wwwgeldrop-mierlo.nl