Daarnaast bestaat ook nog een vierde type kostenverhaal, namelijk het verhalen van gebiedseigen kosten op de initiatiefnemer van een ruimtelijke ontwikkeling. Dit zijn kosten die direct te maken hebben met het in ontwikkeling brengen van het gebied én die worden gemaakt binnen het exploitatiegebied. Bijvoorbeeld bouwrijp maken, inclusief plan- en procedurekosten. Alle kosten die direct te maken hebben met het tot ontwikkeling brengen van het gebied moeten volgens de wet op deze ontwikkeling worden verhaald. Dit wordt verantwoord in de grondexploitatie en het daarbij behorende exploitatieplan van de ontwikkeling. In de structuurvisie krijgt dit type kostenverhaal dan ook geen vertaling. In de volgende subparagrafen wordt ingegaan op de drie relevante, bovengenoemde typen van kostenverhaal.

4.4.1 Bovenwijkse voorzieningen

Inleiding

Een bovenwijkse voorziening is een voorziening die van nut is voor een exploitatiegebied én voor één of meer andere gebieden. Het gaat daarbij om investeringen die de gemeente doet voor het aanleggen van voorzieningen buiten het exploitatiegebied en die het belang van het gebied geheel of gedeeltelijk overstijgen. Het begrip 'voorzieningen' is bij kostenverhaal in het Besluit ruimtelijke ordening (art. 6.2.5) in een lijst strikt begrensd. Het gaat daarbij om werken en werkzaamheden ten behoeve van het exploitatierijp maken van gronden, bijvoorbeeld de aanleg van een rondweg, aanleg van een park of van kabels en leidingen. Functionele voorzieningen als scholen en winkels maken geen deel uit van deze lijst en zijn dus geen 'voorzieningen' in de zin van de grondexploitatie.

Toepassingsbereik

De gemeente Haaren voorziet momenteel niet dat kosten worden gemaakt voor de aanleg van bovenwijkse voorzieningen. Indien deze voorzieningen in de toekomst wel worden voorzien en de investeringskosten direct zijn te relateren aan een aantal projecten zal de gemeente overgaan tot kostenverhaal. Door middel van een rekenkundige onderbouwing van het profijt worden de kosten van de investeringsprojecten proportioneel toegedeeld aan de profiterende ontwikkelprojecten. Bijvoorbeeld aan de hand van het aantal woningen of aan de hand van de verkeersproductie van een ontwikkeling. Indien door de gemeente later een investering dient te worden gedaan als gevolg van meerdere kleinere ontwikkelingen, kunnen we overgaan tot het instellen van een fonds. Wanneer er sprake is van concrete ontwikkelingen of fondsvorming, zal in een actualisatie van de structuurvisie en de Nota Grondbeleid nader worden ingegaan op de aspecten van het kostenverhaal van bovenwijkse voorzieningen.

4.4.2 Bovenplanse verevening

Inleiding

Het totaal aan projecten moet er voor zorgen dat Haaren een aantrekkelijke gemeente is en blijft. Het is mogelijk dat de condities en programmamogelijkheden daarvoor niet voor alle projecten gelijk zijn. Deze verschillen kunnen tot gevolg hebben dat sommige projecten een negatief planresultaat hebben, terwijl andere locaties daardoor een extra positief resultaat kunnen hebben. De gemeente Haaren wil, wanneer daarvoor aanleiding is, positieve en negatieve grondexploitatieresultaten tussen plannen met een duidelijke onderlinge relatie met elkaar verevenen. Randvoorwaarde voor het toepassen van bovenplanse verevening is en blijft dat er projecten zijn met een positief planresultaat.

Toepassingsbereik

Om in de situatie dat dit gewenst en mogelijk is bovenplanse verevening te kunnen toepassen, kan de gemeente vereveningsfondsen instellen (art. 6.13 lid 7 Wro). Wanneer hiertoe wordt overgegaan, worden in een actualisatie van deze structuurvisie en de Nota Grondbeleid de projecten opgenomen die hierop betrekking hebben en wordt een onderbouwing gegeven van de ruimtelijk-thematische relatie tussen de projecten.

4.4.3 Bijdrage ruimtelijke ontwikkelingen

Inleiding

De gemeente Haaren is, op basis van deze structuurvisie, voornemens investeringen te doen die bijdragen aan een algemene verbetering van de omgevingskwaliteiten in de gemeente. Deze investeringen hebben daarmee een positieve uitwerking op de waarde van bestaand, maar ook op de marktwaarde van nieuw te realiseren onroerend goed. De gemeente Haaren kan op basis van art. 6.24 Wro bij het aangaan van een anterieure overeenkomst inzake de grondexploitatie ook een financiële bijdrage vragen ten behoeve van deze gemeentelijke investeringen.

Toepassingsbereik

De gemeente Haaren wil initiatiefnemers in de huidige internationale economische recessie geen extra kosten in rekening brengen naast de al verplicht te verhalen gebiedseigen kosten, kosten voor de planontwikkeling en eventuele kosten voor kwaliteitsverbetering van het landschap. Indien in de toekomst een fonds wordt opgericht en een fondsbijdrage wordt gevraagd, zal in een actualisatie van deze structuurvisie en in de Nota Grondbeleid de werking van het fonds worden vermeld.

4.5 Overname investeringsverplichting provinciale regeling 'Kwaliteitsverbetering van het landschap'

Inleiding

De provinciale regeling 'Kwaliteitsverbetering van het landschap' is vastgelegd in artikel 3.2 van de Verordening ruimte van de provincie Noord-Brabant. Dit betreft een verplichting van een initiatiefnemer tot een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied om te investeren in kwaliteitsverbetering van het landschap. Dit kan worden gezien als een tegenprestatie voor het 'verstenen' van het buitengebied. Primair is het doel om de kwaliteitsverbetering binnen het plangebied te doen laten plaatsvinden. Indien dit niet mogelijk is, kan een initiatiefnemer een derde partij vragen, bijvoorbeeld de gemeente Haaren, om de verplichting over te nemen en de kwaliteitsverbetering buiten het plangebied te doen laten plaatsvinden. Bij deze