Investeringsregeling Ruimtelijke Kwaliteit
Digitale informatiebijeenkomst
gemeenteraad 14 januari 2021



Gemeente Mill

en Sint Hubert

CROONEN ADVISEURS
ruimtelijke vormgeving & ordening

READ Advies
Real Estate & Area Development

Inhoud presentatie

- Structuurvisie in duurzaam perspectief gemeente Mill en Sint Hubert
- Investeringsregeling Ruimtelijke kwaliteit
- Saldo reserves bijdrage en (analyse) herkomst
- Formulering bestedingsdoelen en spelregels

Structuurvisie Mill en Sint Hubert
29 september 2011



Presentatie 14 januari 2021

Ontwikkelingsdoelen:

1. Verduurzaming
2. Sociale én economische vitaliteit
3. Hoogwaardige omgevingskwaliteit
4. Gastvrijheid

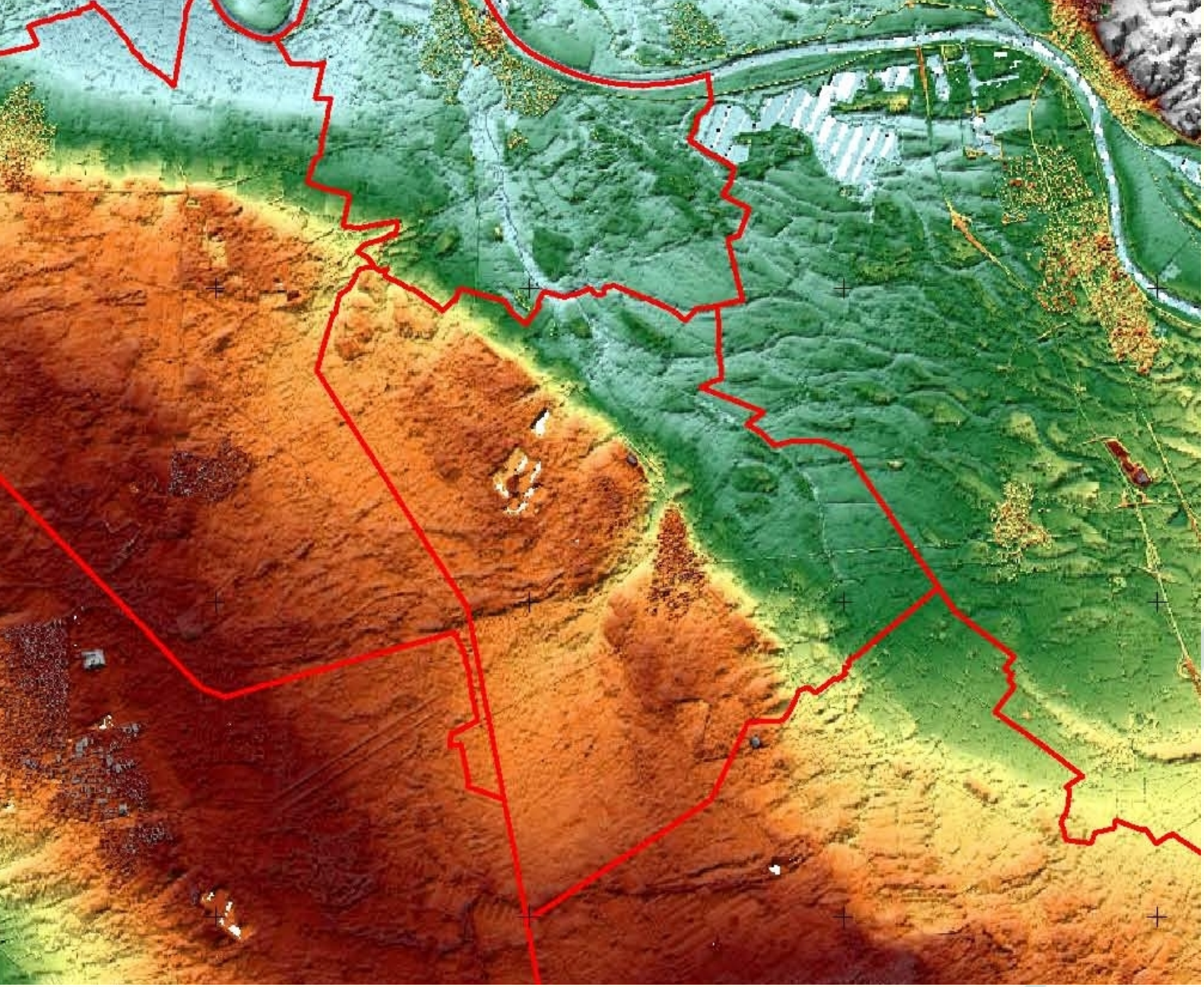
Ordening en indeling

Hiërarchisch

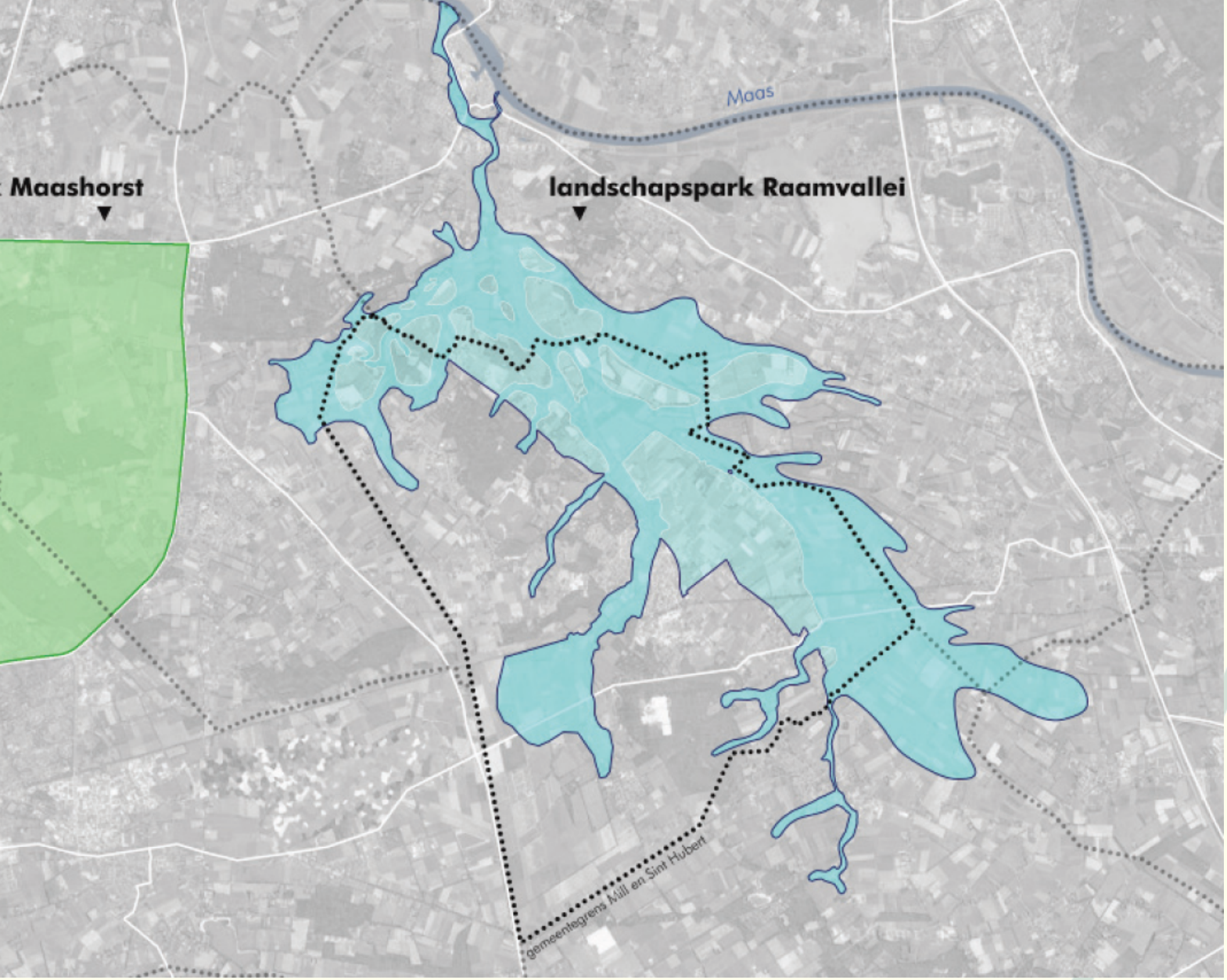
- Zones
- Ontwikkelingsgebieden
- Deelgebieden
- Gave ensembles

Missie-statement:
De gemeente Mill en Sint Hubert wil zich **ontwikkelen** tot een eigentijdse en authentieke woon-werk- en leefgemeente van hoogwaardige en duurzame **kwaliteit**, waar mensen thuis zijn in een **gastvrij**e gemeenschap, gelegen in een aangename **landelijk**e en dorpse omgeving, die is geïnspireerd op de grote **diversiteit** aan natuur, landschap en cultuurhistorie

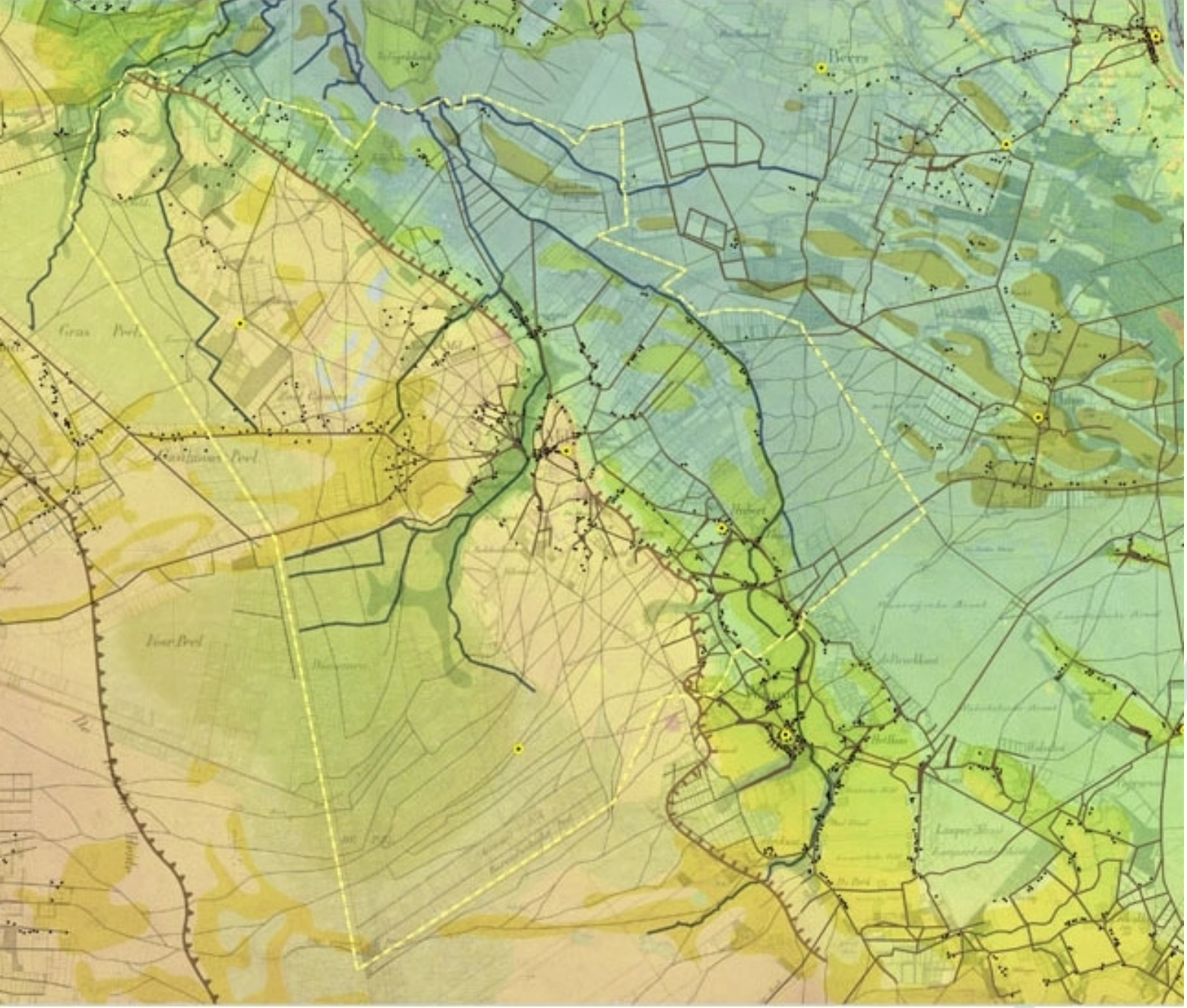




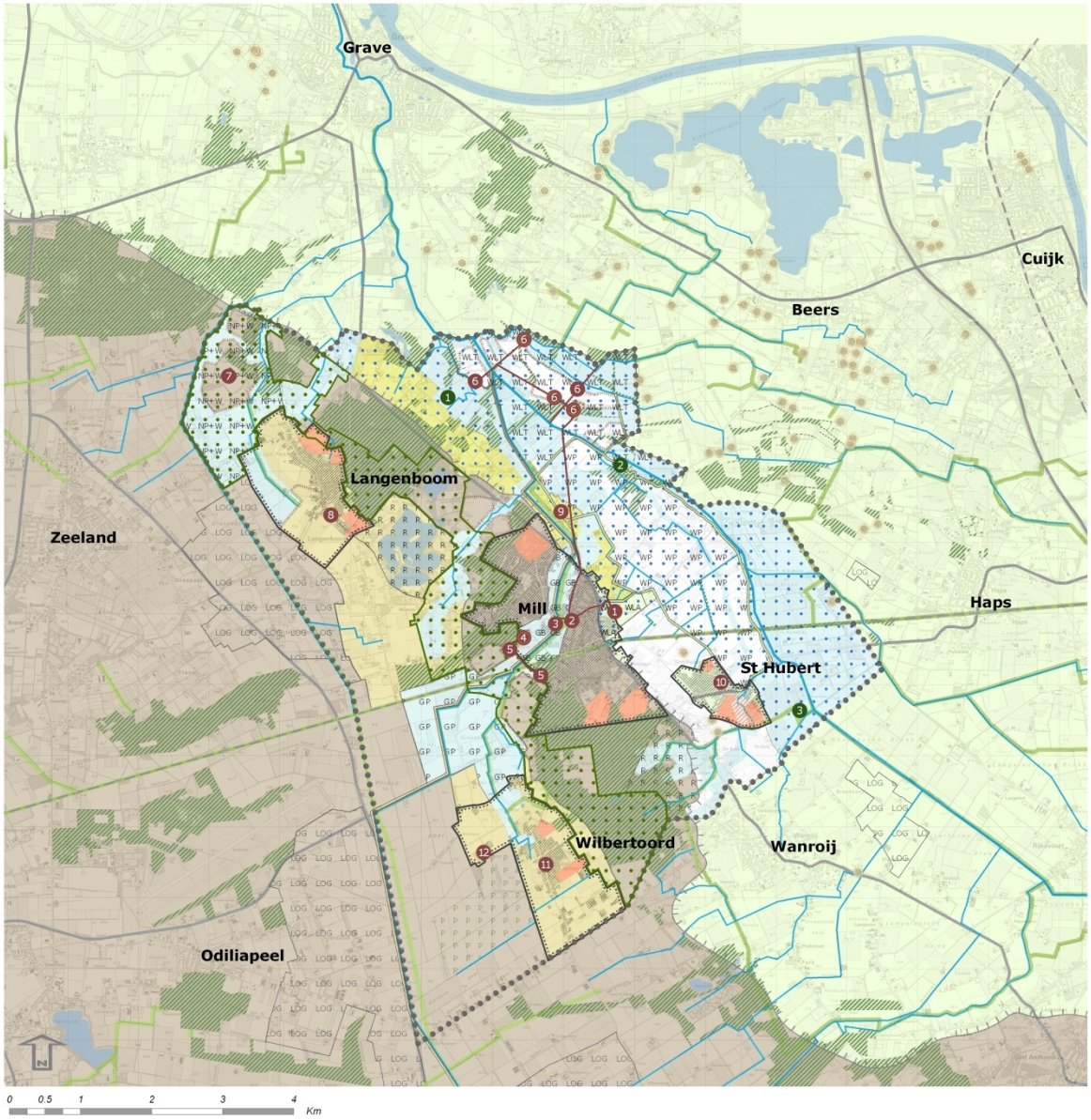
Actuele hoogtekaart



Watersysteem



Eerste bebouwing



STRUCTUURVISIE

WATERSYSTEEM

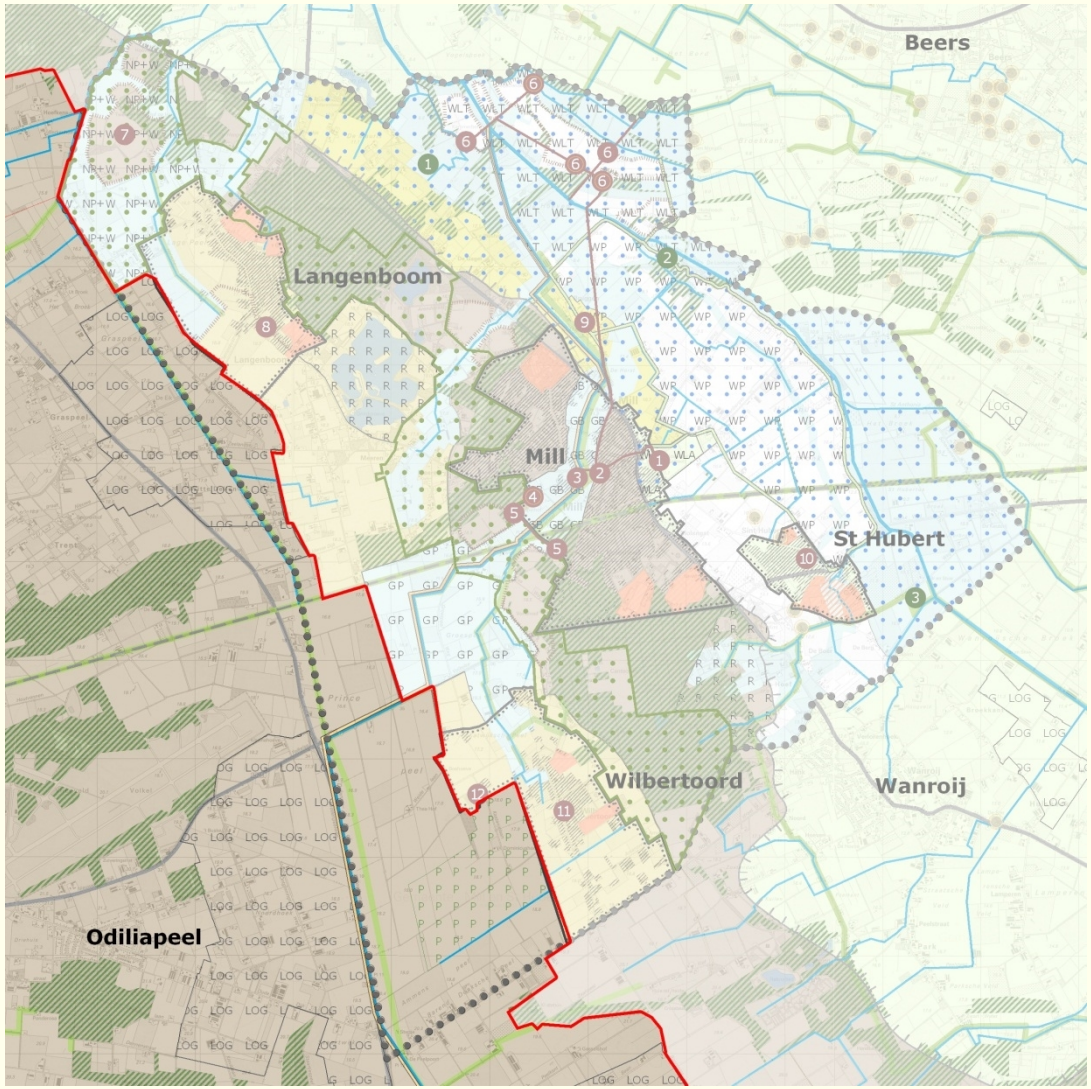
MIDDENPEEL
- LOG Graspeel (LOG)
- Landgoed Princepeel (P)

PEELKANT
- Dorpslandschap
  - *Zoekgebied herstructurering*
  - *Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling*
- 'Gemeentelijk waardevol landschap' Zandvoort (NP+W)
- Ecologisch knooppunt Groespeel / Katwijkse Peel (GP)
- Recreatiegebied De Kuilen (R)
- Natuurlandschap Peelzoom

PEELZOOM
- Dorpslandschap
  - *Mill-Noord / zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling*
  - *Mill-Zuid / zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling*
  - *Mill-Zuid / zoekgebied herstructureren*
  - *Beekdallandschap Groote Beek / Defensiekanaal (GB)*
- 'Gemeentelijk waardevol landschap' Zandvoort (NP+W)
- Recreatiegebied De Hoef (R)
- Natuurlandschap Peelzoom

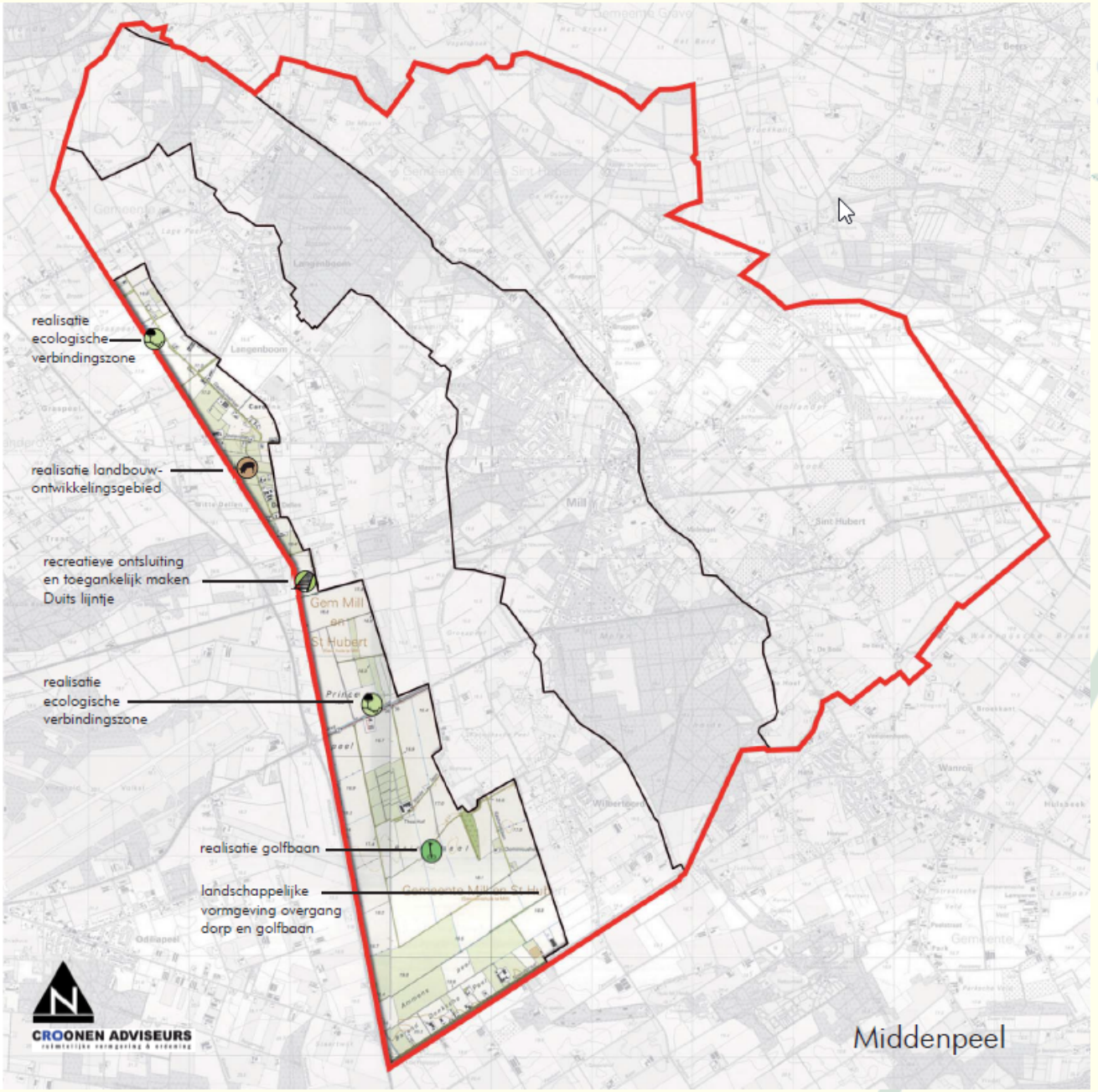
MAASTERRAS
- Dorpslandschap
  - *Centrum / zoekgebied herstructurering*
  - *Uitbreidingslocaties*
- Landschapspark Raamvallei
- 'Gemeentelijk waardevol landschap' historisch landgoed Aldendriel (WLA)
- 'Gemeentelijk waardevol landschap' historisch landgoed Tongelaar (WLT)
- 'Gemeentelijk waardevol landschap' polder Hollander Broek (WP)
- Nieuwe landgoederen Bruggen
- Landbouwgebied Sint Hubert

MIDDENPEEL

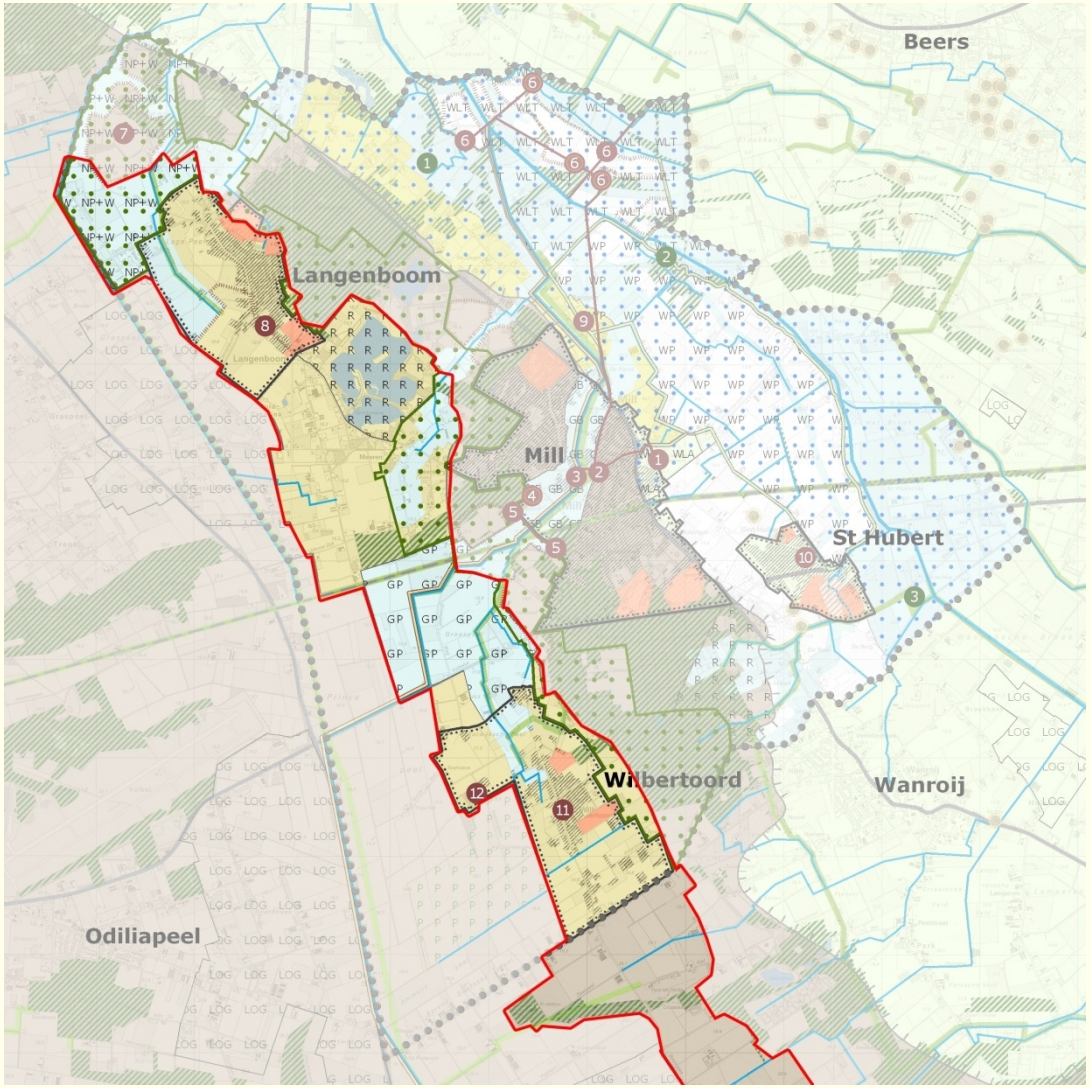


Sleutelwoorden

- voedselproductie
- agrarisch
- grootschalig
- intensief
- dynamisch
- duurzaam
- innovatief

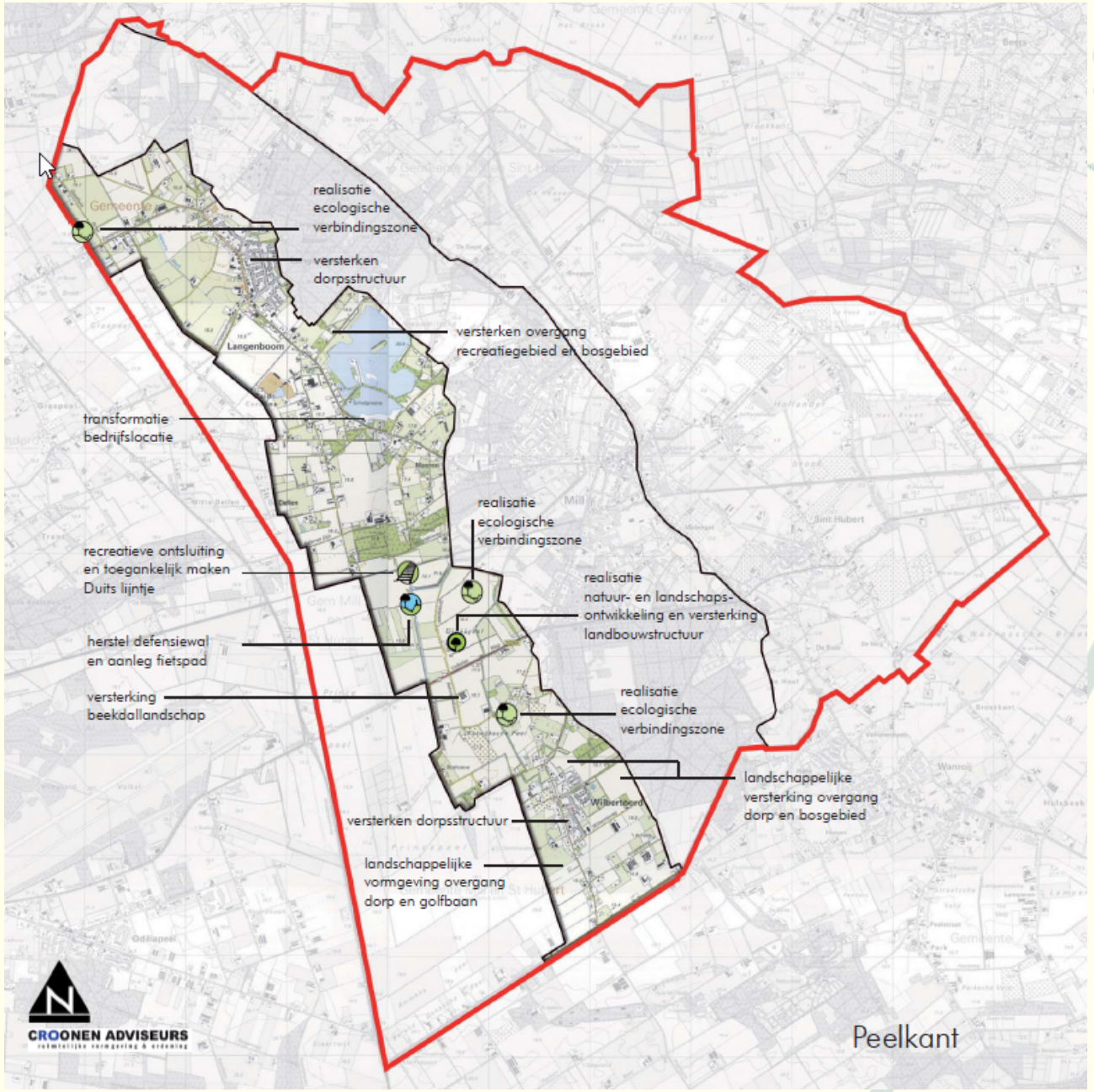

realisatie ecologische verbindingszone
realisatie landbouw-ontwikkelingsgebied
recreatieve ontsluiting en toegankelijk maken Duits lijntje
realisatie ecologische verbindingszone
realisatie golfbaan
landschappelijke vormgeving overgang dorp en golfbaan
CROONEN ADVISEURS
Middenpeel

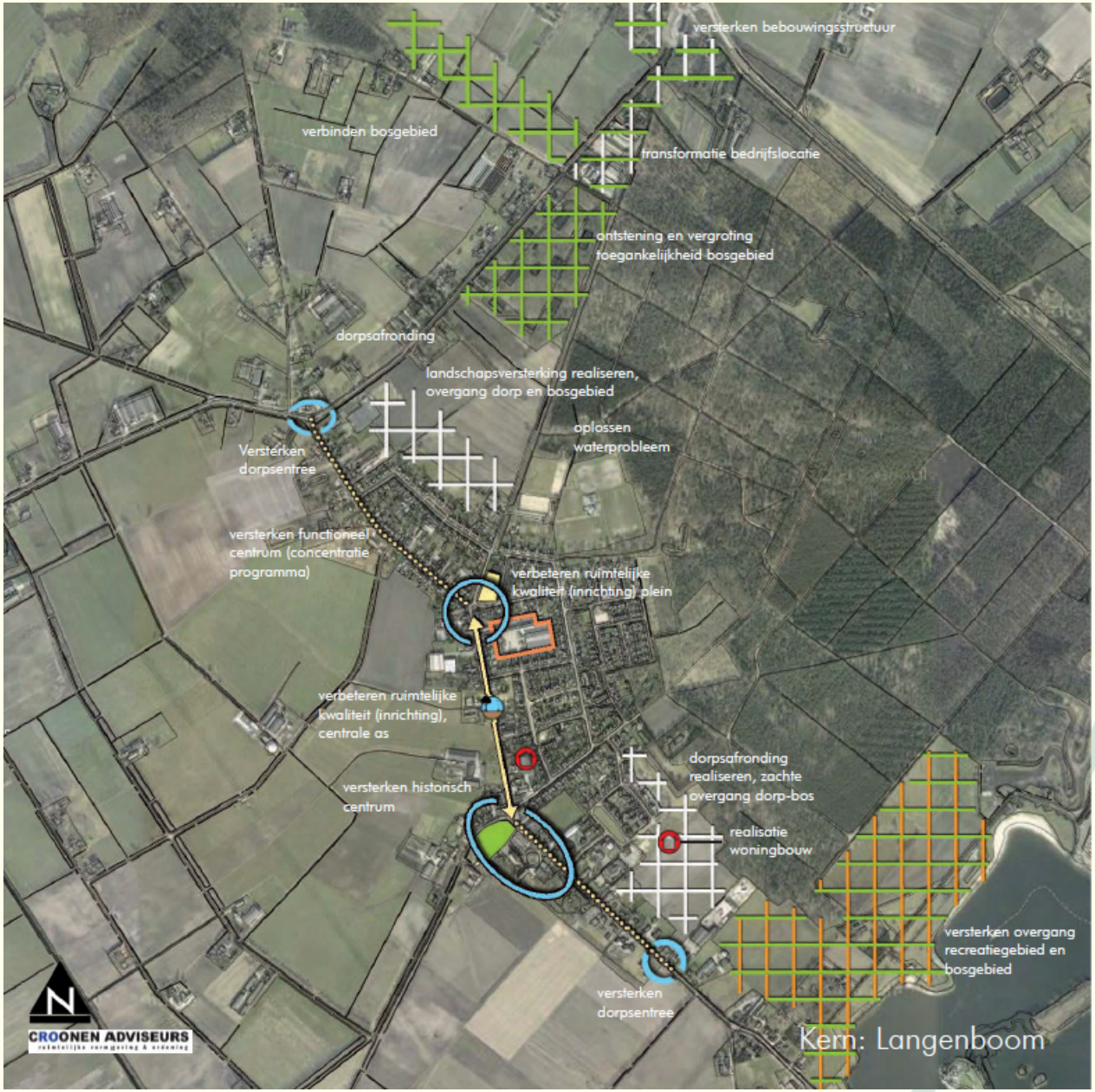
PEELKANT

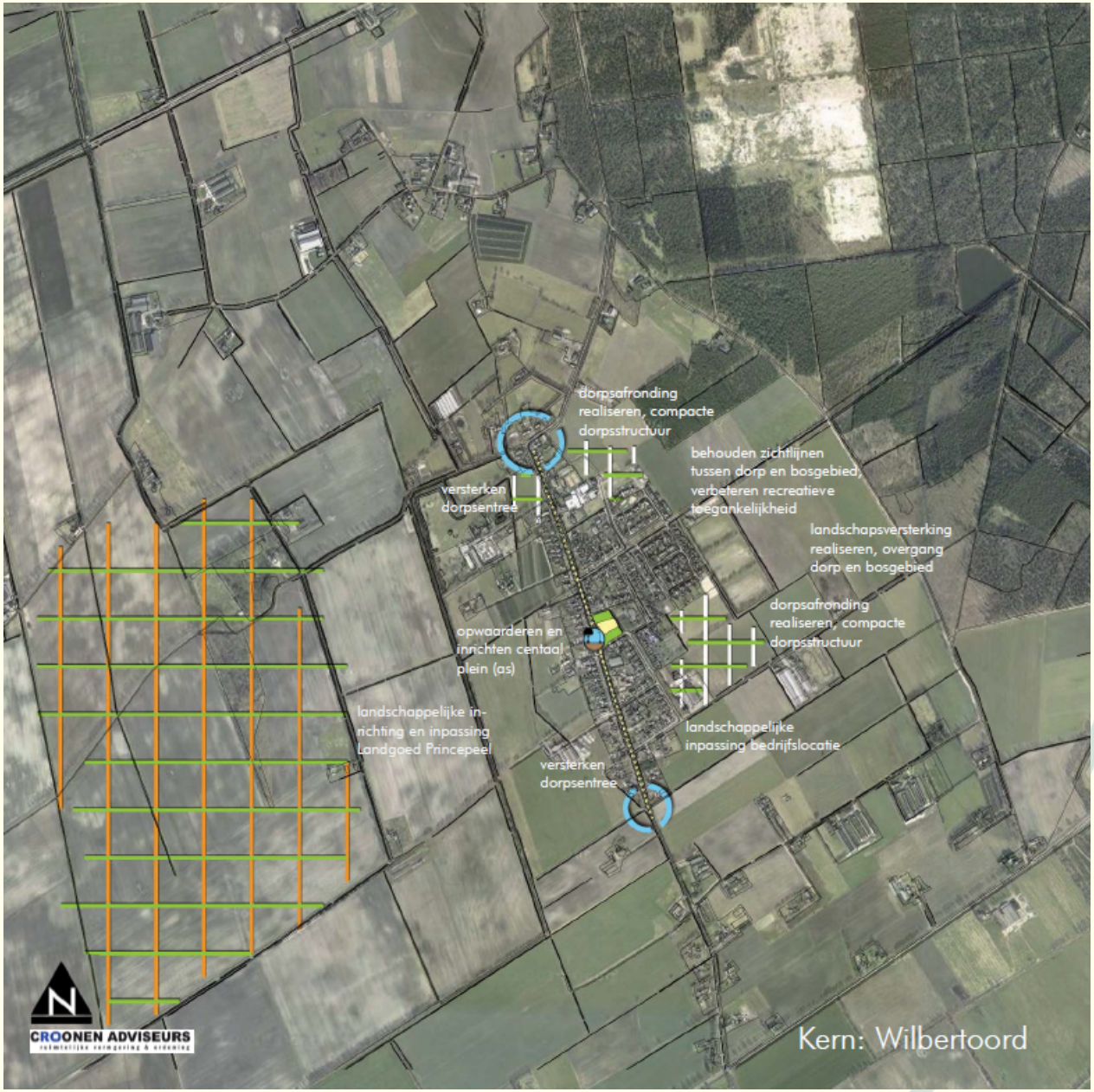


Sleutelwoorden

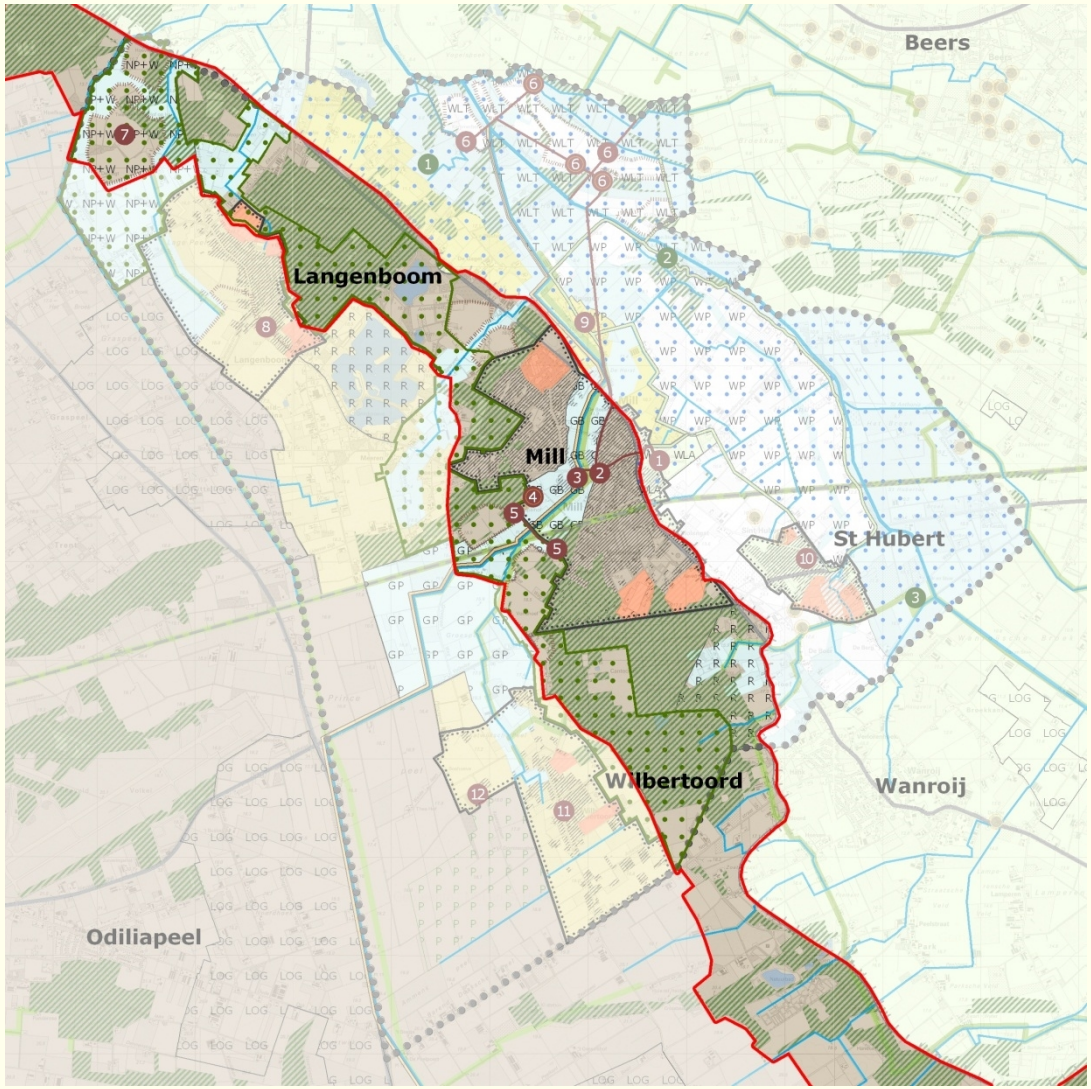
- transformatie
- economisch landschap
- kleinschalig
- zeer divers
- hoogdynamisch
- rood-voor-groen
- ‘gemengd bedrijf’
- eco-efficiënt
- innovatief
- experimenteel
- nieuwe landgoederen


realisatie ecologische verbindingszone
versterken dorpsstructuur
versterken overgang recreatiegebied en bosgebied
transformatie bedrijfslocatie
realisatie ecologische verbindingszone
recreatieve ontsluiting en toegankelijk maken Duits lijntje
realisatie natuur- en landschaps-ontwikkeling en versterking landbouwstructuur
herstel defensiewal en aanleg fietspad
versterking beekdallandschap
realisatie ecologische verbindingszone
landschappelijke versterking overgang dorp en bosgebied
versterken dorpsstructuur
landschappelijke vormgeving overgang dorp en golfbaan
Langenboom
Wilbertoord
CROONEN ADVISEURS
Peelkant


versterken bebouwingsstructuur
verbinden bosgebied
transformatie bedrijfslocatie
ontstening en vergroting toegankelijkheid bosgebied
dorpsafronding
landschapsversterking realiseren, overgang dorp en bosgebied
oplossen waterprobleem
Versterken dorpsentree
versterken functioneel centrum (concentratie programma)
verbeteren ruimtelijke kwaliteit (inrichting) plein
verbeteren ruimtelijke kwaliteit (inrichting), centrale as
versterken historisch centrum
dorpsafronding realiseren, zachte overgang dorp-bos
realisatie woningbouw
versterken overgang recreatiegebied en bosgebied
versterken dorpsentree
CROONEN ADVISEURS
Kern: Langenboom

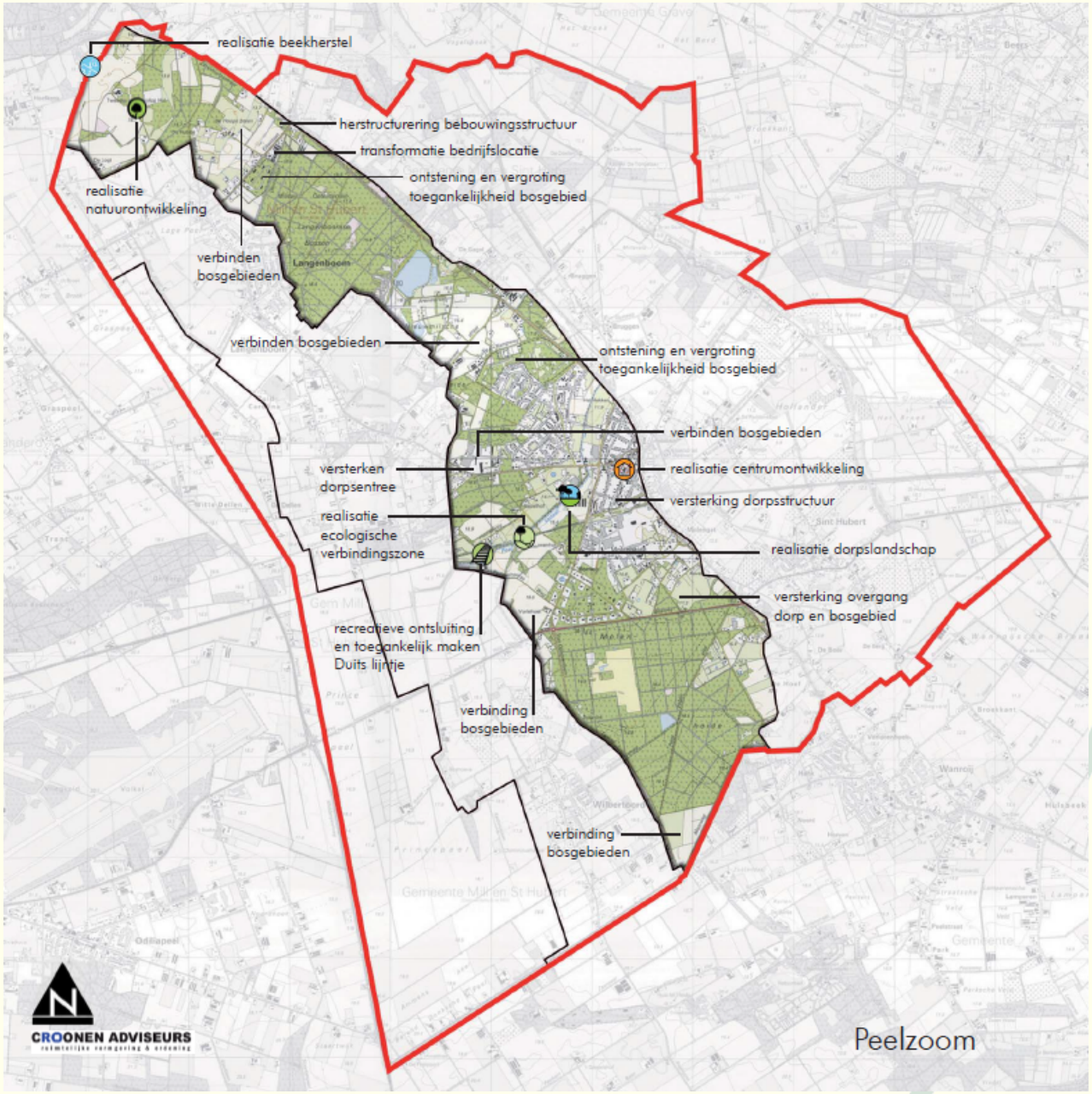

dorpsafronding realiseren, compacte dorpsstructuur
behouden zichtlijnen tussen dorp en bosgebied, verbeteren recreatieve toegankelijkheid
versterken dorpsentree
landschapsversterking realiseren, overgang dorp en bosgebied
dorpsafronding realiseren, compacte dorpsstructuur
opwaarderen en inrichten centaal plein (as)
landschappelijke inrichting en inpassing Landgoed Princepeel
landschappelijke inpassing bedrijfslocatie
versterken dorpsentree
CROONEN ADVISEURS
Kern: Wilbertoord

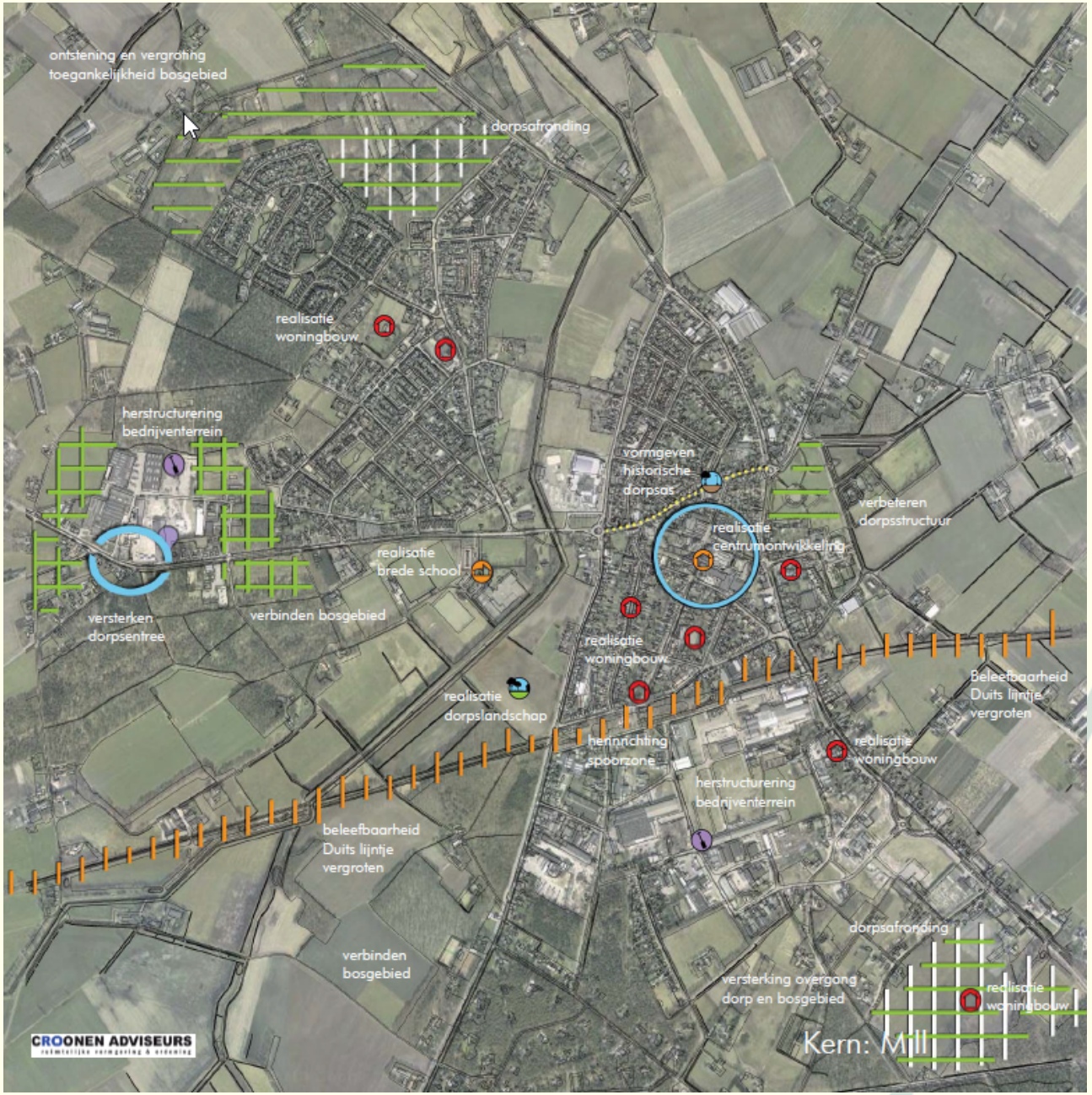
PEELZOOM



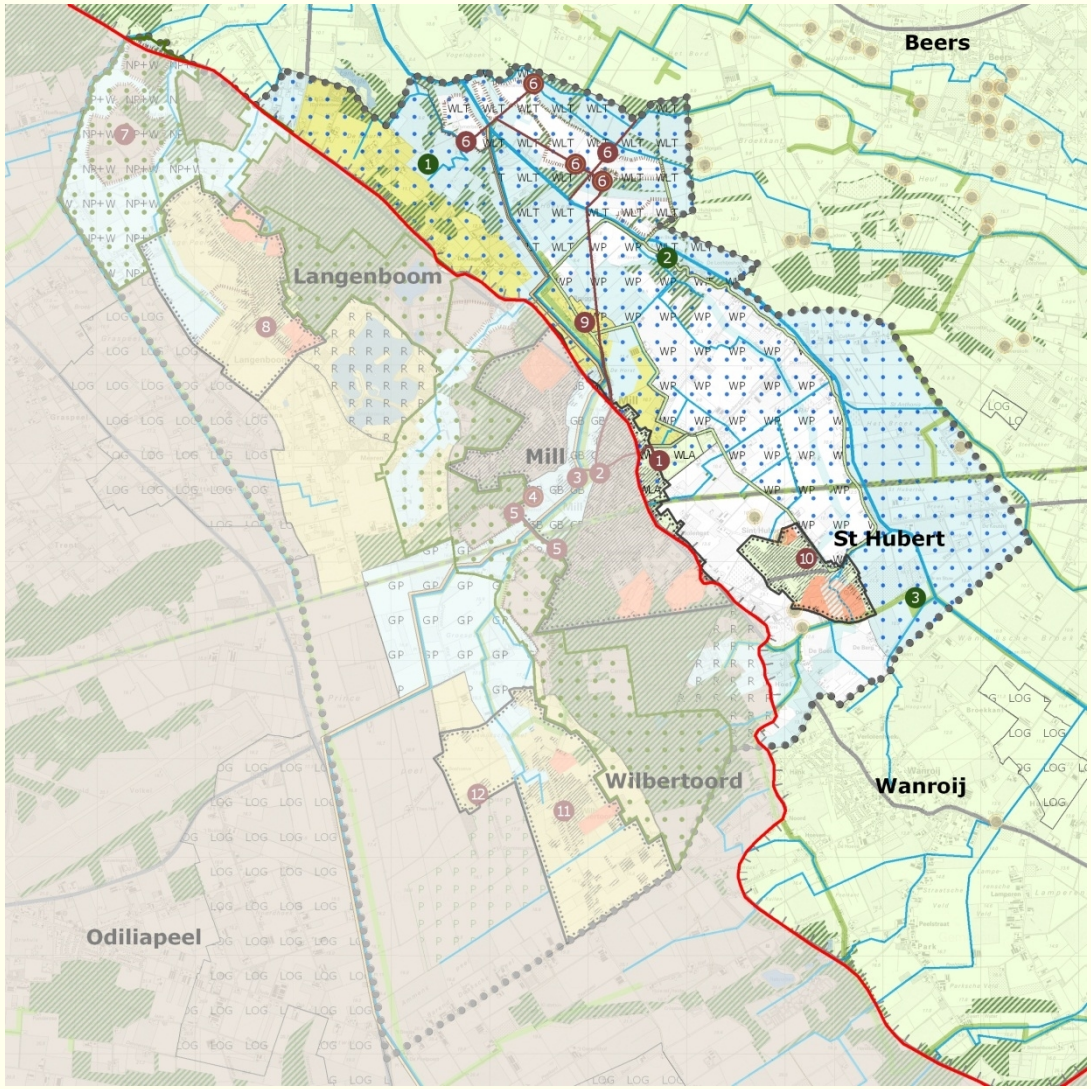
Sleutelwoorden

- statisch
- natuur- en cultuurlandschap
- aardkundige waarden


realisatie beekherstel
herstructurering bebouwingsstructuur
transformatie bedrijfslocatie
ontstening en vergroting toegankelijkheid bosgebied
realisatie natuurontwikkeling
verbinden bosgebieden
verbinden bosgebieden
ontstening en vergroting toegankelijkheid bosgebied
verbinden bosgebieden
versterken dorpsentree
realisatie centrumontwikkeling
versterking dorpsstructuur
realisatie ecologische verbindingszone
realisatie dorpslandschap
versterking overgang dorp en bosgebied
recreatieve ontsluiting en toegankelijk maken Duits lijntje
verbinding bosgebieden
verbinding bosgebieden
CROONEN ADVISEURS
Peelzoom

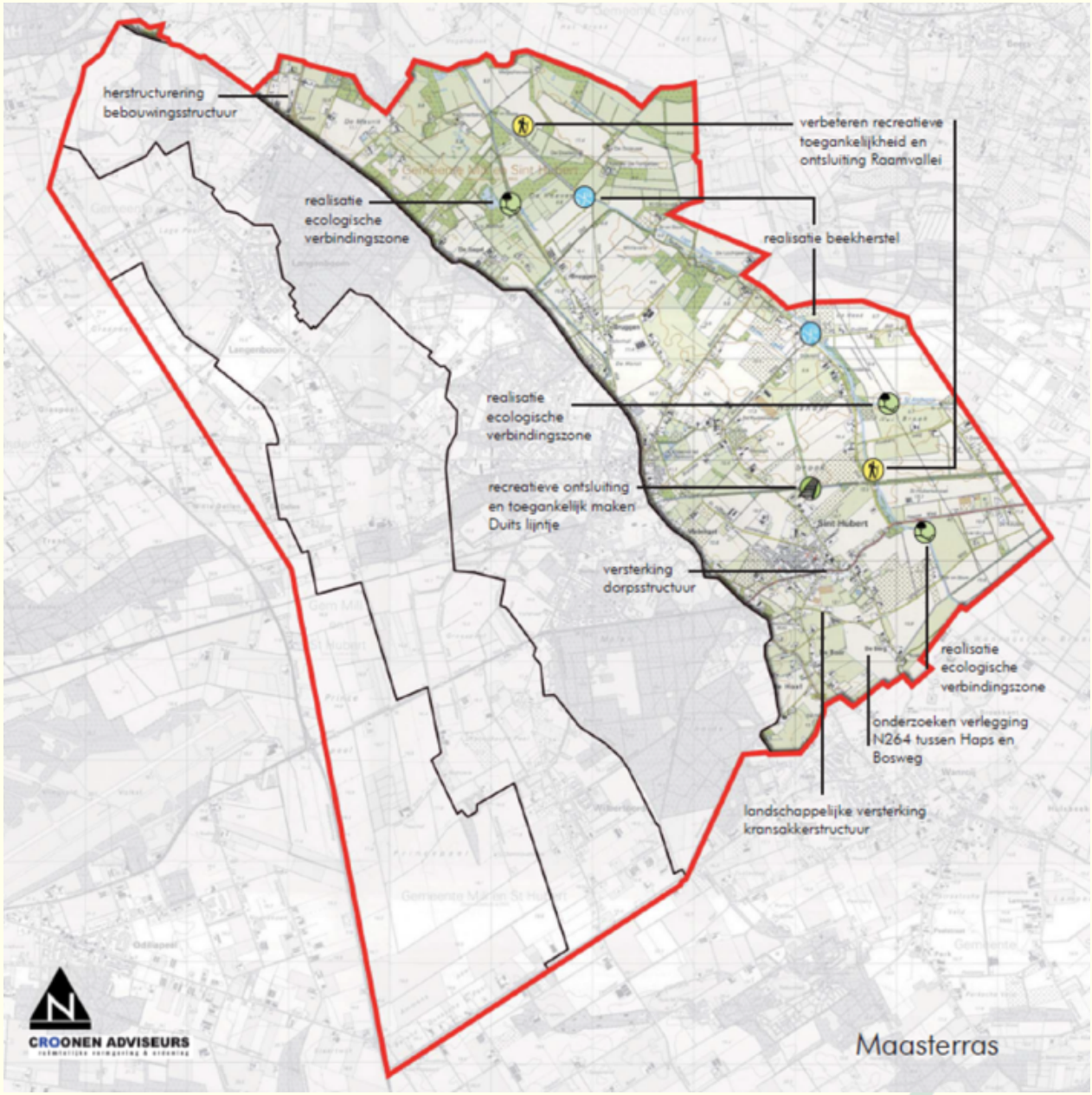

ontstening en vergroting
toegankelijkheid bosgebied
dorpsafronding
realisatie
woningbouw
herstructurering
bedrijventerrein
vormgeven
historische
dorpsas
verbeteren
dorpsstructuur
realisatie
centrumontwikkeling
realisatie
brede school
versterken
dorpsentree
verbinden bosgebied
realisatie
woningbouw
Beleefbaarheid
Duits lijntje
vergroten
realisatie
dorpslandschap
herinrichting
spoorzone
realisatie
woningbouw
herstructurering
bedrijventerrein
beleefbaarheid
Duits lijntje
vergroten
verbinden
bosgebied
dorpsafronding
versterking overgang
dorp en bosgebied
realisatie
woningbouw
GROONEN ADVISEURS
Kern: Mill

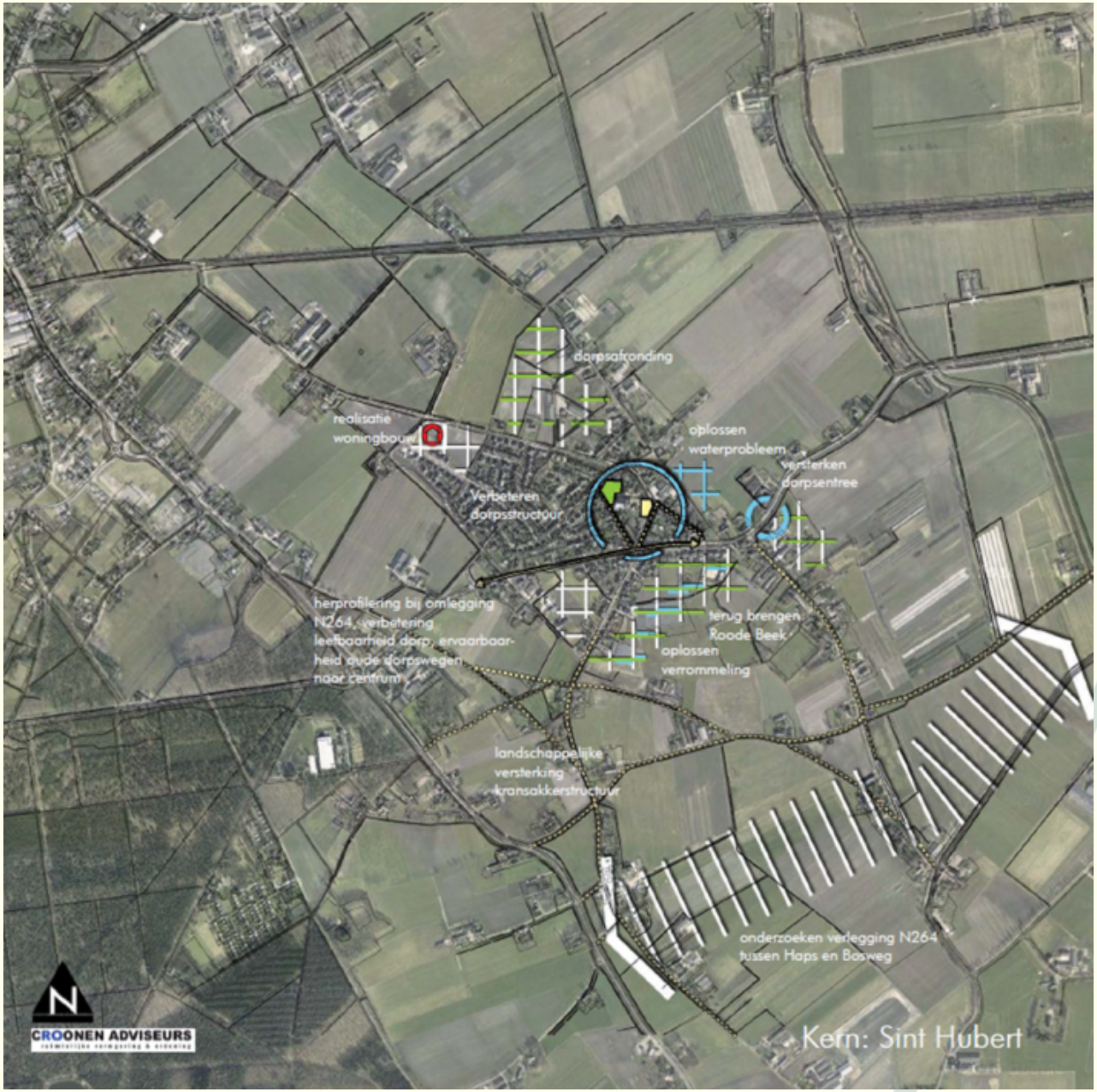
RAAMVALLEI (MAASTERRAS)

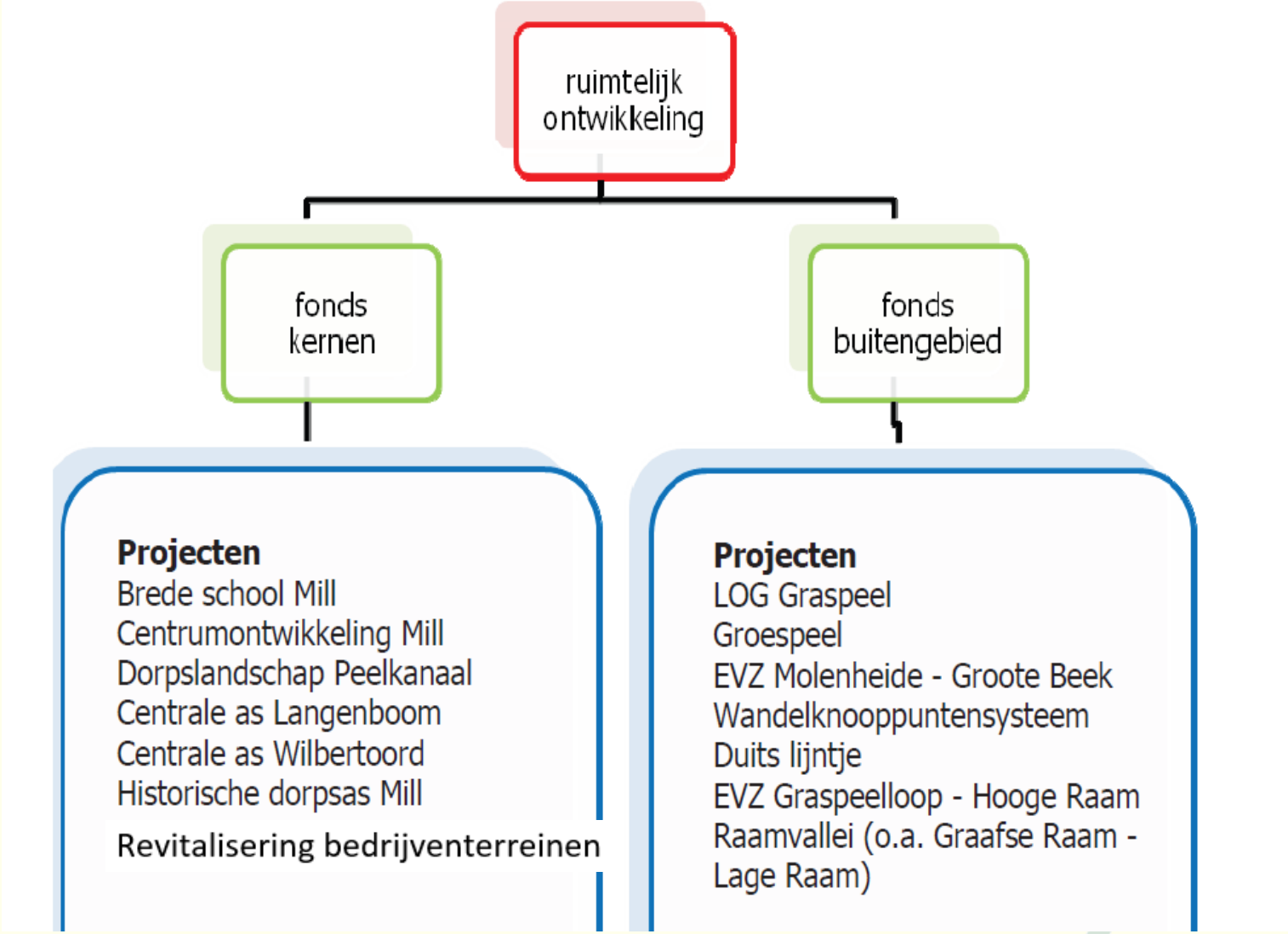


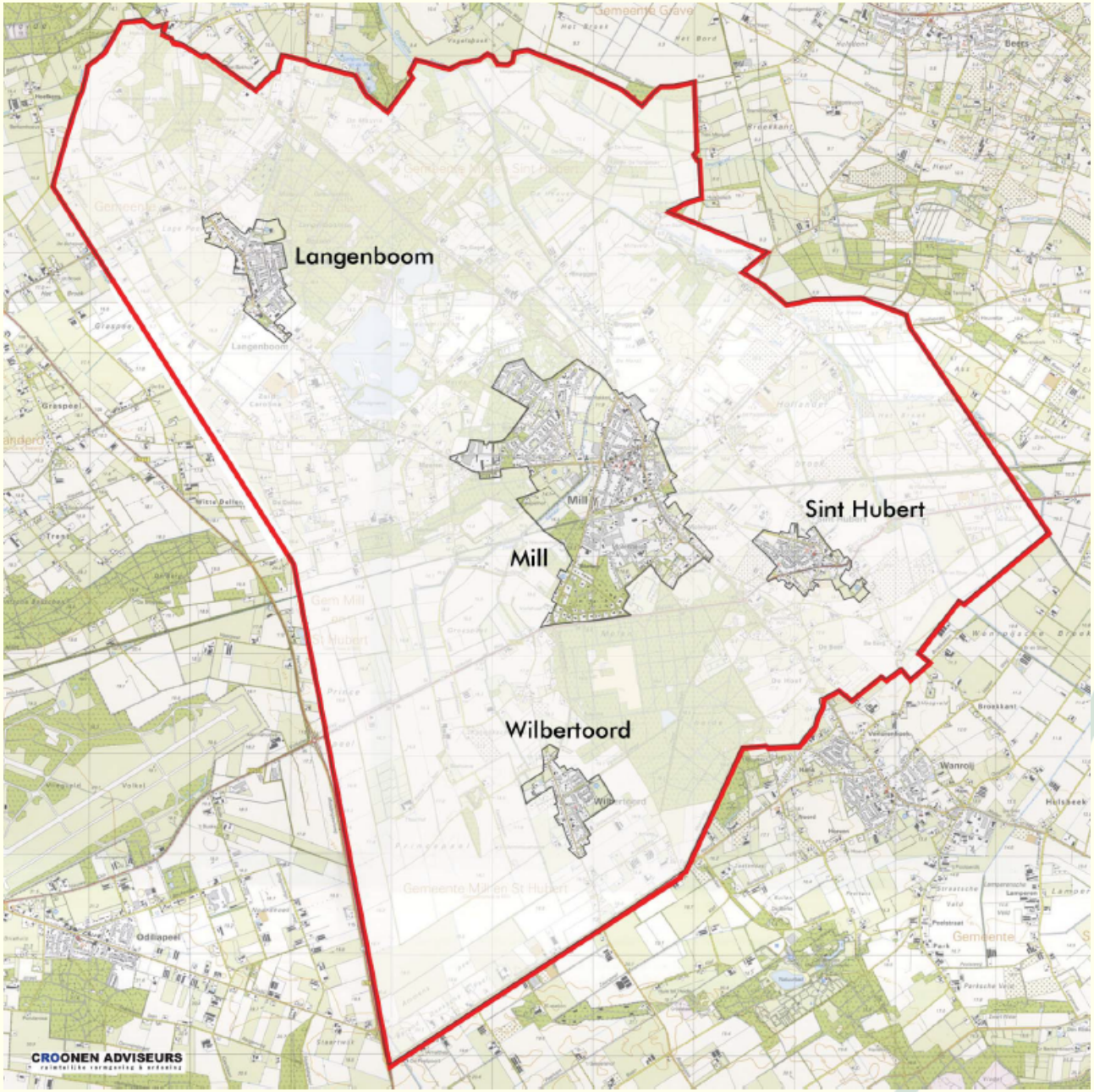
Sleutelwoorden

- Landschapspark Raamvallei
- openheid terraswand
- aardkundige waarden
- omvorming specialisatie
- verbreding agrarische
- bedrijven
- monumentale landschappen
- nieuwe landgoederen


herstructurering bebouwingsstructuur
realisatie ecologische verbindingszone
verbeteren recreatieve toegankelijkheid en ontsluiting Raamvallei
realisatie beekherstel
realisatie ecologische verbindingszone
recreatieve ontsluiting en toegankelijk maken Duits lijntje
versterking dorpsstructuur
realisatie ecologische verbindingszone
onderzoeken verlegging N264 tussen Haps en Bosweg
landschappelijke versterking kransakkerstructuur
CROONEN ADVISEURS
Maasterras


dorpsafronding
realisatie woningbouw
oplossen waterprobleem
versterken dorpsentree
verbeteren dorpsstructuur
herprofilering bij omlegging N264, verbetering leefbaarheid dorp, ervaarbaarheid oude dorpswegen naar centrum
terug brengen Roode Beek
oplossen verrommeling
landschappelijke versterking kransakkerstructuur
onderzoeken verlegging N264 tussen Haps en Bosweg
CROONEN ADVISEURS
Kern: Sint Hubert


ruimtelijk ontwikkeling
fonds kernen
fonds buitengebied
Projecten
Brede school Mill
Centrumontwikkeling Mill
Dorpslandschap Peelkanaal
Centrale as Langenboom
Centrale as Wilbertoord
Historische dorpsas Mill
Revitalisering bedrijventerreinen
Projecten
LOG Graspeel
Groespeel
EVZ Molenheide - Groote Beek
Wandelknooppuntensysteem
Duits lijntje
EVZ Graspeelloop - Hooge Raam
Raamvallei (o.a. Graafse Raam - Lage Raam)


Langenboom
Mill
Sint Hubert
Wilbertoord
CROONEN ADVISEURS

Investeringsregeling Ruimtelijke Kwaliteit (IRK) Mill en Sint Hubert



Gemeente Mill
en Sint Hubert

CROONEN ADVISEURS
ruimtelijke vormgeving & ordening

READ Advies
Real Estate & Area Development

Presentatie 14 januari 2021

Uitgangspunten IRK

- Uitwerking instrumentarium vanuit kapstok in Structuurvisie
- Eén totaalinstrument voor het vragen van 'bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen' art. 6.24 lid 1 sub a Wro
- Transparante en heldere kaders voor (particuliere) initiatiefnemers
- Concrete handvatten voor uitvoering
- Nieuwe ontwikkelingen dragen bij aan ruimtelijke kwaliteit
- Zowel voor buitengebied als voor de kernen toepasbaar
- Invulling aan landschapsinvesteringsregeling, waardoor initiatieven in buitengebied doorgang kunnen vinden

IRK instrument bestaat uit

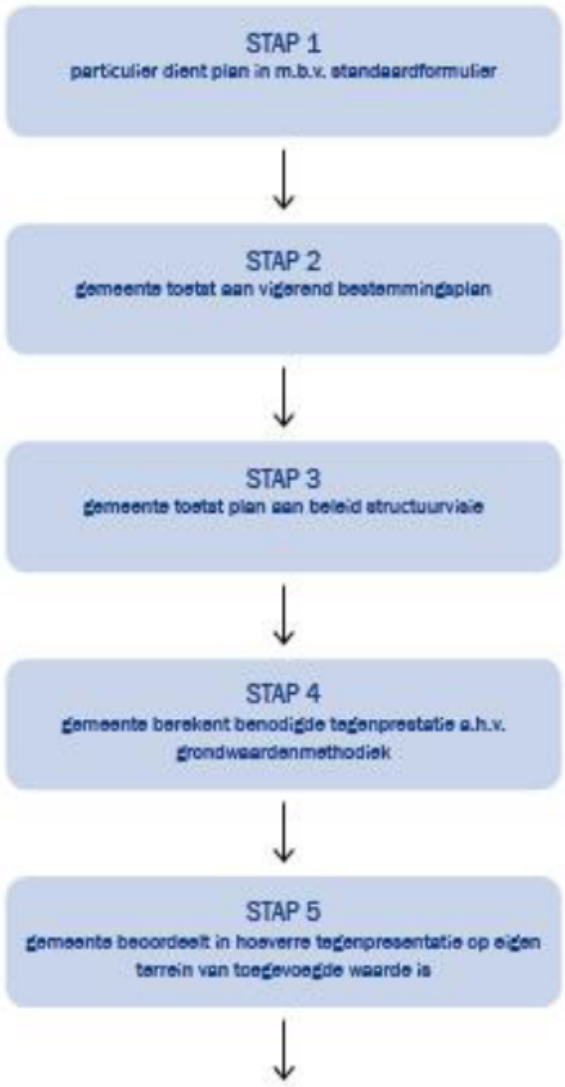
- Processchema met te doorlopen stappen van initiatief tot contract
- Grondwaardemethodiek om op objectieve en consistente manier de gewenste tegenprestatie per initiatief te bepalen
- Limitatieve lijst met mogelijke tegenprestaties bij zelfrealisatie met waarderingsystematiek
- Gemeentelijke fondsen met daaronder projecten om eventuele verplichting over te nemen (structuurvisie "In duurzaam perspectief")

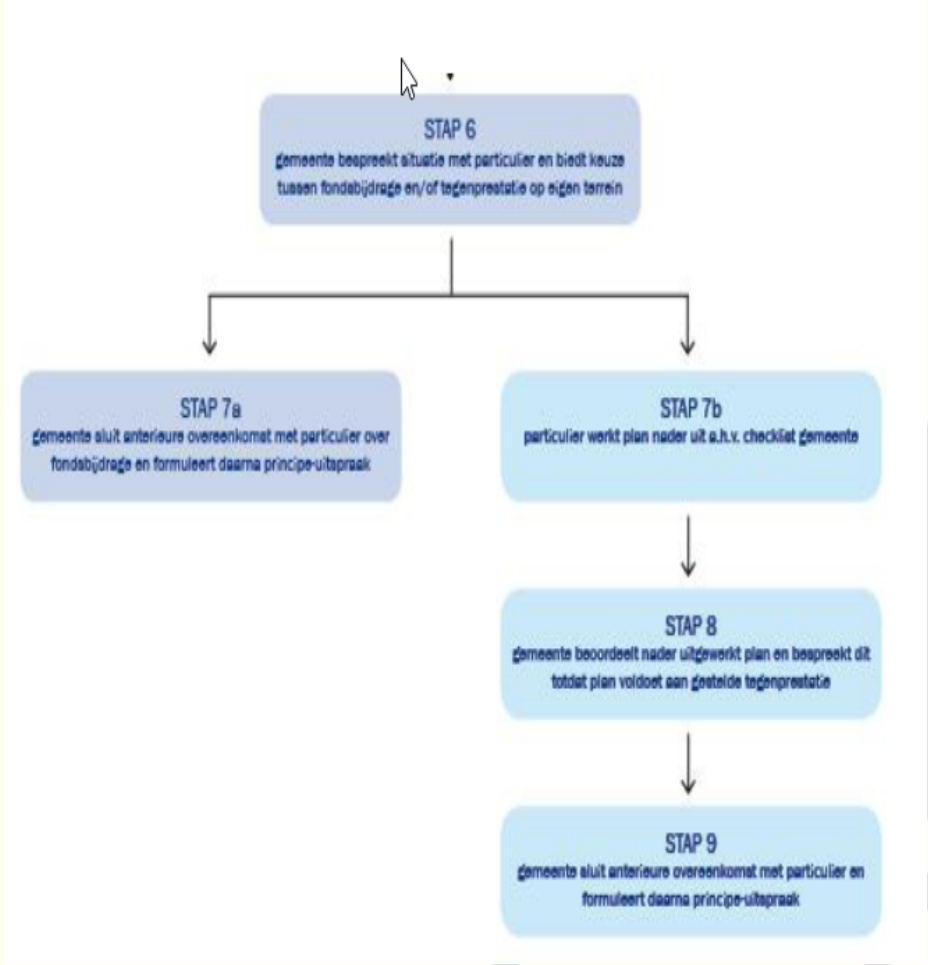
Basisprincipe





Processchema





Categorieën en grondwaardes

nr.	categorie	grondprijs gem. € / m²	ehd
1	Agrarisch grond (onbebouwd)	€ 5,50	m² kavel
2	Agrarisch bouwblok	€ 20,00	m² bouwvlak
3	Agrarische bedrijfswoning	€ 70,00	m² bouwvlak
4	Bedrijven bouwvlak (bebouwd)	€ 90,00	m² bouwvlak
5	Bedrijven buiten bouwvlak (onbebouwd)	€ 45,00	m² kavel
6	Glastuinbouw (grond)	€ 25,00	m² kavel
7	Intensieve recreatie / horeca buitengebied (bebouwd)	€ 40,00	m² bouwvlak
8	Extensieve recreatie (onbebouwd)	€ 12,50	m² kavel
9	Intensieve recreatie / horeca centrum (bebouwd)	€ 125,00	m² bouwvlak
10	Kantoren (bvo)	€ 90,00	m² bvo
11	Kantoren buiten bouwvlak (ongebonden)	€ 45,00	m² kavel
12	Retail (detail / supermarkt)	€ 100,00	m² bvo
13	Retail (detail / supermarkt) buiten bouwvlak	€ 50,00	m² kavel
14	Retail pdv / gdv	€ 70,00	m² bvo
15	Retail pdv / gdv buiten bouwvlak	€ 35,00	m² kavel
16	Maatschappelijke voorzieningen (bebouwd)	€ 120,00	m² bouwvlak
17	(Semi-) commerciële voorzieningen	€ 140,00	m² kavel
18	Wonen appartementen (bvo)	€ 125,00	m² bvo
19	Wonen bouwkavel grondgebonden	€ 250,00	m² bouwvlak
20	Bijbehorend bouwwerk > 100 m² (buitengebied)	€ 35,00	m² bouwvlak
21	Bijbehorend bouwwerk > 50 m² (kern)	€ 125,00	m² bouwvlak
22	Tuin tot 500 m² (incl. bouwvlak)	€ 250,00	m² kavel
23	Tuin 500-1000 m²	€ 125,00	m² kavel
24	Tuin vanaf 1000 - 2000 m²	€ 25,00	m² kavel
25	Tuin vanaf 2000 m²	€ 10,00	m² kavel
26	Snippergroen openbaar	€ 45,00	m² kavel
27	Water / groen / verharding openbaar	€ 1,00	m² kavel

De gemeente bepaalt haar gewenste % van de waardevermeerdering als tegenprestatie (basisinspanning)

Toewijzingspercentage obv waardestijging	
buitengebied	25%
binnen de kern	20%

Stand van zaken reserves per 1 januari 2021

	Reserve Ruimtelijke kwaliteit - Buitengebied	Reserve Ruimtelijke kwaliteit - Kernen
Stand ultimo 2019	€ 208.418	€ 156.833
Onttrekking 2020		
- 10% Monumentale Bomen	€ 20.842	€ 15.683
Stortingen 2020		
- ontvangen bijdragen	€ 12.489	€ 110.519
- 2e burap Subsidie Verborgen Raamvallei	€ 55.668	
Stand ultimo 2020 (excl. toekomstige claims)	**€ 255.733**	**€ 251.669**
Toekomstige claims		
- voor de jaren 2021-2023 jaarlijks € 20.000 bijdrage Stimuleringskader Landschap	€ 60.000	
- Vooraf goedkeuring raad aan college om tot een maximum van 10% van de reserve te onttrekken voor aanplant van toekomstige monumentale bomen en verbetering/onderzoek groeiplaatsen.	10% van stand ultimo voorgaand jaar	10% van stand ultimo voorgaand jaar

Herkomst saldo reserve Ruimtelijke kwaliteit buitengebied

Het saldo per 1 januari 2021: **€ 255.733** is als volgt opgebouwd:

€ 170.000 Verkoop Verborgen Raamvallei (GOB)

€ 22.000 Restant krediet Groespeel

€ 55.668 2e Burap subsidie Verborgen Raamvallei (GOB)

€ 33.907 ontvangen IRK-bijdragen (inclusief € 7.000 bijdragen andere gemeenten)

€ 281.575 totale inkomsten

€ 25.842 - onttrekkingen (€ 5.000 Werkbudget natuur en landschap en

€ 20.842 10% monumentale bomen).

€ 255.733 saldo

Toekomst: alleen claims, ter bekostiging van de jaarlijkse STIKA-bijdrage ad € 20.000 en de 10% monumentale bomen.

Herkomst saldo reserve Ruimtelijke kwaliteit kernen

Het saldo per 1 januari 2021: **€ 251.669** is volledig opgebouwd uit ontvangen IRK-bijdragen (inclusief € 7.000,-- bijdragen andere gemeenten).

Bij dit saldo is rekening gehouden met een onttrekking in 2020 van € 15.683 10% monumentale bomen. Eerdere onttrekkingen:

- € 40.000 bijdrage aan Wandelknooppuntensysteem
- € 7.348 kwaliteitsverbetering plein Sint Hubertse Binnenweg (2018)
- € 32.798 kosten toekomstige monumentale bomen.

De totale IRK-inkomsten kernen (exclusief onttrekkingen) hebben dus € 347.498 bedragen. Op basis van kengetallen zijn daarvan ruwweg de volgende percentages afkomstig: 46% Mill, 25% Langenboom, 18% Sint Hubert en 11% Wilbertoord.

Toekomst: alleen claim ter bekostiging van 10% monumentale bomen.

Formulering bestedingsdoelen en spelregels

- Artikel 43 BBV: de Raad bepaalt de bestemming van een reserve. Daarnaast is de Raad bevoegd om stortingen en onttrekkingen te doen. Voor zover nog niet gedaan, stelt de Raad de bestemming en doel van de twee reserves (buitengebied en kernen) vast en stelt ook de benodigde middelen beschikbaar. Onttrekkingen dienen via raadsbesluit plaats te vinden.
- Wet Arhi: Er is afstemming nodig met de fusiepartners (looptijd proces is daardoor iets langer). Omdat de uitgaven gedekt worden door de reserves, wordt hier niet veel weerstand verwacht.
- Mocht er sprake zijn van investeringen met kapitaallasten tot gevolg, dan is het mogelijk om de omvang van deze kapitaallasten over de gehele looptijd van de investering uit de gelden reserves ruimtelijke kwaliteit buitengebied en kernen te halen en over te dragen naar de bestemmingsreserve kapitaallasten.

- De reserve ruimtelijke kwaliteit buitengebied is slechts voor een bedrag van € 33.907 opgebouwd uit ontvangen IRK-bijdragen (inclusief € 7.000 bijdragen anderen gemeenten). Voor wat betreft de particuliere IRK-bijdragen ad € 26.907. geldt de (wettelijke) verplichting om deze binnen 5 jaar na ontvangst uit te geven aan de in de Structuurvisie of anderszins aangegeven doelen, plannen en projecten, ter fysieke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied. Indien daar niet aan is voldaan, kan een particuliere ontwikkelaar de IRK-bijdrage terugvorderen wegens onverschuldigde betaling.
- De reserve ruimtelijke kwaliteit kernen (saldo per 1-1-2021: € 251.669) is volledig opgebouwd uit ontvangen IRK-bijdragen (incl. € 7.000 bijdragen anderen gemeenten). Voor wat betreft de particuliere IRK-bijdragen ad € 244.669 geldt de (wettelijke) verplichting om deze binnen 5 jaar na ontvangst uit te geven aan de in de Structuurvisie of anderszins aangegeven doelen, ter fysieke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in de kernen. Anders mogelijke claim wegens onverschuldigde betaling.

- Hoewel dit krachtens de Structuurvisie en de IRK niet verplicht is, ligt het bij de besteding van de reserve ruimtelijke kwaliteit kernen (saldo per 1-1-2021: € 251.669) voor de hand om rekening te houden met de herkomst van de ontvangen particuliere IRK-bijdragen. Op basis van kengetallen zijn daarvan ruwweg de volgende percentages afkomstig: 46% Mill, 25% Langenboom, 18% Sint Hubert en 11% Wilbertoord. Een besteding van een zeer groot deel in één van de kleinere kernen is dus bijvoorbeeld niet logisch. Een overbesteding is de hoofdkern Mill kan vanwege haar centrumfunctie beter worden verklaard.
- Voor wat betreft de Reserve ruimtelijke kwaliteit buitengebied ligt er in de toekomst alleen de claim ter bekostiging van de jaarlijkse STIKA-bijdrage ad € 20.000 en de 10% monumentale bomen.
- Voor wat betreft de Reserve ruimtelijke kwaliteit kernen ligt er in de toekomst alleen de claim ter bekostiging van 10% monumentale bomen.

Plannen/projecten die mogelijk voor besteding vanuit de reserves ruimtelijke kwaliteit buitengebied en kernen in aanmerking komen

1. STIKA, jaarlijkse bijdrage ad € 20.000 per jaar, reserve buitengebied (raadsbesluiten 2021, 2022, 2023).
2. Bijdrage voor toekomstige monumentale bomen, reserves buitengebied en kernen (raadsbesluit, geen einddatum).
3. N264, bijdrage dorpsentree(s), Sint Hubert, reserve(s) kernen en/of buitengebied (2022, t.z.t. raadsbesluit nodig).
4. Weth. Lindersstraat, Wilbertoord: bijdrage dorpsentrees, reserve(s) kernen en/of buitengebied (2023, t.z.t. raadsbesluit nodig).
5. Park Aldendriel, Mill: bijdrage, reserve kernen (2021, t.z.t. raadsbesluit nodig).
6. Dorpsplan Langenboom: bijdrage plein, reserve kernen (t.z.t. raadsbesluit nodig).

7. Herinneringsbomen aan Corona-tijd, bijdrage reserve(s) kernen en/of buitengebied (2021, t.z.t. raadsbesluit nodig).
8. Woonhof: verbetering parkje en kelder, bijdrage reserve kernen (2022, t.z.t. raadsbesluit nodig).
9. Andere ideeën, bijvoorbeeld aankoop van strategisch vastgoed of aankoop/plaatsing monumenten?

Toekomstige ontwikkelingen: Omgevingswet en gemeente Land van Cuijk

- **Omgevingswet**

Op 1-1-2022 treedt waarschijnlijk de Omgevingswet in werking.
Artikel 13.23 Omgevingswet: Financiële bijdragen (op basis van een Omgevingsplan) kunnen alleen van initiatiefnemers worden verlangd voor ontwikkelingen ter verbetering van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving die een **functionele samenhang** hebben met de bouwactiviteiten (artikel 8.13 Omgevingswet) van de initiatiefnemer. Deze functionele samenhang is waarschijnlijk d.m.v. de Structuurvisie en IRK onvoldoende geborgd.
Artikel 13.22 Omgevingswet: Nog steeds mogelijkheid voor het sluiten van anterieure overeenkomsten, maar het is de vraag of op die basis nog steeds de bijdrage IRK kan worden gevraagd.

- **Gemeente Land van Cuijk**

Het toekomstige verhaal van plankosten en van bijdragen ruimtelijke ontwikkeling (zoals de IRK) en de aanwending van middelen, zal - in het kader van de harmonisatie van beleid e.d. - binnen de gemeente Land van Cuijk nader worden bezien. Het is aan de Raad van de nieuwe gemeente om een nota reserves en voorzieningen vast te stellen. Hierin worden de verschillende reserves opgenomen.

De inzet van de gemeente Mill en Sint Hubert daarbij is erop gericht om ook in de toekomst een adequaat kostenverhaal van plankosten en bijdragen (conform het gedachtegoed van de IRK) en aanwending van de middelen te laten plaatsvinden, met inachtneming van de belangen van en de ruimtelijke kwaliteiten binnen en grenzend aan het grondgebied van de (voormalige) gemeente Mill en Sint Hubert. Belangrijk is dat hierin wordt meegenomen, dat indien IRK-bijdragen niet op Mills grondgebied geïnvesteerd worden dit risico's van claims tot onverschuldigde betalingen tot gevolg heeft.