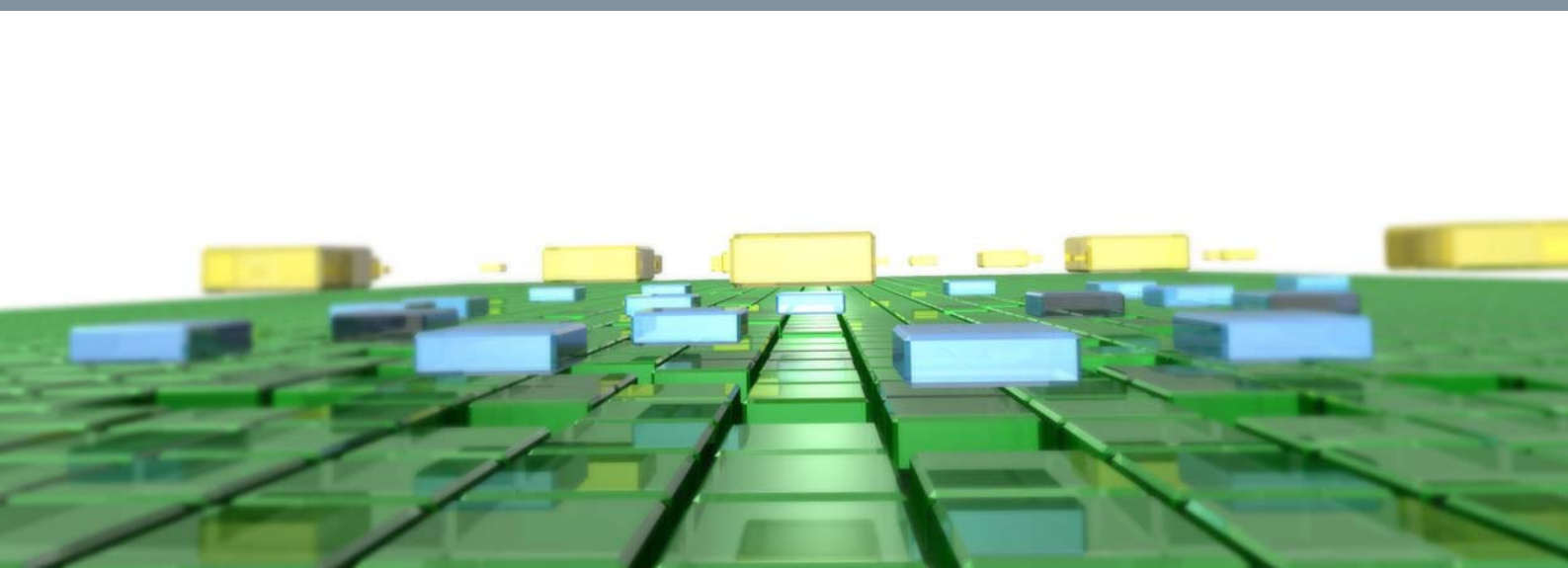


Nota Kostenverhaal 2014

Gemeente Waalre



Nota Kostenverhaal 2014

Gemeente Waalre

Rapportnummer:	214X00132.078894_1
Datum:	1 oktober 2014
Contactpersoon opdrachtgever:	Hilde van Dijk - Boomsma
Projectteam BRO:	Peter van der Eerden, Susanne de Geus
Trefwoorden:	Nota Kostenverhaal, bovenwijkse voorzieningen, bovenplanse verevening, bijdrage ruimtelijke ontwikkeling
Bron foto kaft:	abstract 4
Beknopte inhoud:	De nota kostenverhaal is een uitwerking van de uitvoeringsparagraaf (deel financiële instrumenten) uit de Structuurvisie gemeente Waalre (september 2013)

BRO
Hoofdvestiging
Postbus 4
5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
F +31 (0)411 850 401

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	3
1.1 Structuurvisie gemeente Waalre en Nota Kostenverhaal	3
1.2 Doel Nota Kostenverhaal en relatie Structuurvisie	3
1.3 Specifieke keuzen in hoofddocument, toelichting in de bijlage	5
2. HOOFDLIJNEN SYSTEMATIEK, KOSTENSOORTEN EN TOEREKENINGSCRITERIA	7
2.1 Hoofdlijnen systematiek Kostenverhaal	7
2.2 Te onderscheiden kostensoorten	8
2.3 Toerekeningscriteria	9
3. UITWERKING GEMEENTE WAALRE	11
3.1 Inleiding	11
3.2 Landschappelijke inpassing	11
3.3 Bovenwijkse voorzieningen	14
3.4 Verevening van Bovenplanse kosten	15
3.5 Bijdragen ruimtelijke ontwikkeling	19
3.6 Samenvatting	25
4. RELATIE MET GEMEENTELIJKE BEGROTING	27
4.1 Actualisatiecyclus Nota Kostenverhaal	27
4.2 Relatie met gemeentelijke reserves c.a.	27

BIJLAGEN

A. SYSTEMATIEK KOSTENVERHAAL	31
A.1 Verhaalbare kosten	31
A.2 Doelstelling wettelijk kostenverhaal in de Wro	33
A.3 Wettelijke bepalingen omtrent kostenverhaal	34
A.4 Wijzen van kostenverhaal	35
B. AFDWINGBARE KOSTENSOORTEN	37
B.1 Gebiedseigen kosten	37
B.2 Bovenwijkse voorzieningen	37
B.3 Bovenplanse kosten (verevening)	37
C. TOEREKENINGSCRITERIA	39
C.1 Wettelijke bepalingen omtrent kostentoerekening	39
C.2 Profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit	39
C.3 Equivalenten	40
D THEMATISCHE UITVOERINGSPROGRAMMA'S	41
D.1 Woningbouwprogramma 2013 - 2030	41

1. INLEIDING

1.1 Structuurvisie gemeente Waalre en Nota Kostenverhaal

In de Structuurvisie gemeente Waalre 'Focus op Waalre' zijn de gewenste ontwikkelingen geschetst voor de komende 10-20 jaar. In de Structuurvisie geeft de gemeente per thema haar hoofdbeleidskeuzen aan en worden de hoofdbeleidslijnen uitgewerkt. Daarnaast is voor 5 deelgebieden een gebiedsgerichte uitwerking opgesteld.

De uitvoeringsparagraaf van de Structuurvisie geeft in hoofdlijnen weer op welke wijze de gemeente uitvoering zal geven aan de opgenomen beleidskeuzen en projecten. Hierbij wordt ingegaan op de verschillende onderdelen van regievoering: procesmatige, juridische en financiële regievoering. Gerelateerd aan de financiële regievoering is in de structuurvisie aangegeven welke kostenverhaalinstrumenten de gemeente Waalre voornemens is in te zetten om de ruimtelijke investeringsprojecten te bekostigen en welk type ruimtelijke ontwikkelingsprojecten, ruimtelijke en functionele samenhang vertonen waarbij bovenplanse verevening zal worden toegepast. Tot slot geeft de Structuurvisie op hoofdlijnen inzicht in de beoogde investeringsdoeleinden waarvoor de gemeente een bijdrage ruimtelijke ontwikkeling vraagt.

De gemeentelijke structuurvisie vormt de juridische basis voor de inzet van het kostenverhaalinstrumentarium. Voor een aantal onderdelen geldt er voor de gemeente een plicht tot kostenverhaal, voor andere onderdelen kan de gemeente ervoor kiezen om van de mogelijkheid tot kostenverhaal gebruik te maken. Dit is niet project- of momentafhankelijk. Wanneer de gemeente kiest voor de inzet van onderdelen van het kostenverhaalinstrumentarium, dan gelden deze keuzen generiek. Bij de besluitvorming over de structuurvisie zijn ook de hoofdkeuzen rondom de inzet van het kostenverhaalinstrumentarium vastgesteld. In deze Nota Kostenverhaal 2014 wordt dit uitgewerkt, zowel de wettelijk verplichte onderdelen als de andere onderdelen. De Nota Kostenverhaal en de daaraan ten grondslag liggende berekeningen worden periodiek geactualiseerd aan de hand van actuele gegevens.

1.2 Doel Nota Kostenverhaal en relatie Structuurvisie

Gezien de lange looptijd van de Structuurvisie dient deze zich te beperken tot de hoofdlijnen en onderlinge koppelingen met betrekking tot de uitvoerbaarheid ervan. De uitvoeringsparagraaf opgenomen in de Structuurvisie schetst de financiële kaders van de ruimtelijke investerings- en ontwikkelingsprojecten. De Nota Kostenverhaal vertaalt de financiële kaders in een uitwerking en toedeling van de te verhalen kosten en legt tevens de nodige verbanden met de gemeentelijke begroting.

De Structuurvisie gemeente Waalre bevat naast projecten / investeringen die te beschouwen zijn als gebiedseigen kosten, ook enkele projecten / ontwikkelingen die als bovenwijkse voorzieningen benoemd zouden kunnen worden danwel waarbij bijdragen ruimtelijke ontwikkeling aan de orde zouden kunnen zijn. Gebiedseigen kosten, bovenwijkse voorzieningen en bovenplanse verevening maken deel uit van de door de gemeente verplicht te verhalen kosten, in geval van een particuliere grondexploitatie. In deze Nota Kostenverhaal vindt waar mogelijk een toedeling van de verschillende kosten plaats aan de verschillende ontwikkelingsprojecten. De toedeling van de kosten geschiedt op basis van profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit. De toegedeelde kosten worden door de gemeente verhaald op de initiatiefnemer / grondeigenaar, maar zullen waar dat aan de orde is, ook in de gemeentelijke grondexploitaties worden opgenomen.

Gezien de hogere mate van concreetheid (in vergelijking met de Structuurvisie) is de Nota Kostenverhaal een dynamischer beleidsstuk dan de Structuurvisie.

Hoofdkoers van de Structuurvisie gemeente Waalre

De hoofdkoers van de structuurvisie gemeente Waalre wordt door 16 punten getypeerd:

1. Versterken van het (beeld van het) Kempische dorp Waalre, met als belangrijke ingrediënten een aantrekkelijk, levendig dorps centrum en de gehuchten-, landgoederen- en hoevestructuur in het buitengebied
2. Versterking van Aalst als een moderne, goed ontsloten en toch rustige woonplaats
3. Behoud en versterking van het beeld en de belevingswaarde van het buitengebied, het versterken van de ruimtelijke contrasten binnen de gemeente
4. Versterking van de groene randen, de groene lobben tussen en in de kernen, de overgangszones en het vrijhouden van de groene beekdalen
5. Faciliteren van woonruimte voor alle doelgroepen, waarbij we specifiek aandacht hebben voor starters en senioren.
6. Geen inbreiding op 'groentjes' in de kernen, wel inbreiding op transformatielocaties (eerder bebouwde gebieden), dit gaat voor uitbreiding. Beperkte woonuitbreiding in Waalre-noord en Ekenrooi- zuid
7. Evenwichtige spreiding van de maatschappelijke voorzieningen over de twee hoofdkernen
8. Concentratie van de commerciële voorzieningen in twee dorpscentra en een boodschappen steunpunt Voldijn
9. Beperkte uitbreiding van werklocaties en beperkte transformatie van bestaande werklocaties, zodat er voldoende ruimte voor de toekomst gereserveerd blijft voor (ook lokaal gerelateerde) bedrijvigheid. Inzetten op Het Nieuwe Werken binnen de woongebieden

10. Het verbeteren van de bereikbaarheid (intern en extern), op een zodanige wijze dat ook de leefkwaliteit en de leefbaarheid verbeterd wordt
11. Creëren van een sluitend fiets- en voetpadenstelsel in het buitengebied, het ' achtje Waalre', en realiseren van een aantrekkelijke langzaamverkeersverbinding in zuidelijke en in noord-westelijke richting, waarmee we aanhaken op de netwerken in de buurgemeenten
12. Doorontwikkelen van in ieder geval twee Natuurpoorten als multimodale overstappunten voor recreanten
13. Ruimte bieden voor particuliere initiatieven passend in het landschap.
14. In het algemeen streven naar behoud en ook economisch gezond en duurzaam functioneren van de agrarische ondernemers.
15. Het onderzoeken van de mogelijkheden om in het groene hart, tussen de beide kernen tot een ontwikkeling te komen, met een functie voor de gehele gemeente evenals behoud van de functie van ' robuuste groene buffer'.
16. Samen met Eindhoven en betrokken partijen werken we aan een samenhangende, gemeente overstijgende gemengde groene zone aan de noord- westzijde, met in het landschap passende functies op het gebied van wonen, werken, recreatie en voorzieningen.

1.3 Specifieke keuzen in hoofddocument, toelichting in de bijlage

Deze Nota Kostenverhaal werkt de in de structuurvisie gemaakte keuzen rondom kostenverhaal uit. In dit hoofddocument wordt eerst kort ingegaan worden op de systematiek van kostenverhaal. In de bijlagen is een uitgebreidere toelichting opgenomen. Daarbij wordt ingegaan op de verhaalbare kosten, de doelstelling van het kostenverhaal en de wettelijke bepalingen omtrent kostenverhaal.

Na de hoofdlijnen, wordt in dit hoofddocument ingegaan op de wijze waarop de gemeente Waalre uitvoering geeft aan het wettelijke verplichte kostenverhaal: gebiedseigen kosten, bovenwijkse voorzieningen en bovenplanse kosten (verevening). Vervolgens komt ook de vrijwillige bijdrage ruimtelijke ontwikkeling aan de orde en wordt als laatste onderdeel ingegaan op de relatie met de gemeentelijke begroting. Gerelateerd aan het kostenverhaal, komt ook de Waalrese toepassing van de Landschapsinvesteringsregeling aan de orde. De toepassing daarvan is verplicht op basis van de Verordening Ruimte van de Provincie Noord-Brabant. De gemeente Waalre heeft dit uitgewerkt in de Nota Rood-met-Groen.

2. HOOFDLIJNEN SYSTEMATIEK, KOSTENSOORTEN EN TOEREKENINGSCRITERIA

2.1 Hoofdlijnen systematiek Kostenverhaal

Gemeenten zijn verplicht kosten te verhalen op grondeigenaren met een initiatief voor een nieuw bouwplan. In deze paragraaf wordt op hoofdlijnen de systematiek van het kostenverhaal geïntroduceerd. Voor uitleg en achtergronden wordt verwezen naar bijlage A.

Met de invoering van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in juli 2008 zijn vele veranderingen doorgevoerd ten opzichte van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO). Zo verplicht de Wro gemeenten tot kostenverhaal. Door kostenverhaal te verzekeren wordt het aantal freeriders tegengegaan, een fenomeen waar men onder de oude WRO veel last van had. Om kostenverhaal te verzekeren heeft de overheid een nieuw publiekrechtelijk instrument gekregen: het exploitatieplan. Door een exploitatieplan vast te stellen wordt aan nieuwe bouwplannen een verplichte bijdrage gekoppeld aan de kostendekking voor het bouw- en woonrijp maken van het plangebied¹. Indien een exploitatieplan is opgesteld geldt het niet betalen van de exploitatiebijdrage als intrekingsgrond voor een verleende omgevingsvergunning voor het realiseren van een bouwplan². Om kosten te verhalen dient sprake te zijn van een bouwplan, in bijlage A wordt dit omschreven. Gemeenten mogen slechts besluiten tot het niet vaststellen van een exploitatieplan indien kostenverhaal 'anderszins' is verzekerd, het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is, en het stellen van eisen, regels of uitwerking van regels eveneens niet noodzakelijk is³. Dit kan door het sluiten van een (anterieure) exploitatieovereenkomst met de grondeigenaar van het bouwplan.

De verhaalbare kosten zijn benoemd in de Wro⁴ en nader uitgewerkt tot een limitatieve lijst in het Bro⁵. In Bijlage A worden de te verhalen kosten als gevolg hiervan benoemd. Tot de verplicht te verhalen kosten behoren: de gebiedseigen binnen- en buitenplanse kosten en bovenwijkse voorzieningen. Bovenplanse kosten (bovenplanse verevening) kan de gemeente verplichtend opleggen, welke zowel in het exploitatieplan als een overeenkomst meegenomen kunnen worden. Bijdragen ruimtelijke ontwikkeling kunnen alleen worden gevraagd in (anterieure) exploitatieovereenkomsten. De inzet daarvan is facultatief, bijdragen ruimtelijke ontwikkeling behoren niet tot de verplicht te verhalen kosten.

¹ artikel 6.17 Wro

² artikel 6.21 Wro

³ artikel 6.12 lid 2 Wro

⁴ artikel 6.13 lid 4 t/m 9 Wro

⁵ artikel 6.2.3 t/m 6.2.6 Bro

De exploitatiebijdrage via het exploitatieplan is gemaximaliseerd tot het totaal aan (potentiële) opbrengsten die aan de desbetreffende locatieontwikkeling valt toe te rekenen⁶. Kent een locatieontwikkeling een negatief grondexploitatiesaldo, dan blijft het niet te verhalen aandeel van de kosten voor rekening van de gemeente. Eveneens mag de gemeente alleen de werkelijke kosten in rekening brengen, er mag geen sprake zijn van winstaframing. Eventuele subsidies en bijdragen van derden dienen te worden verrekend.

Wijzen van kostenverhaal

De gemeente Waalre geeft waar mogelijk de voorkeur aan het sluiten van anterieure overeenkomsten. In anterieure overeenkomsten kan de gemeente naast het verplichte verhaal van kosten financiële bijdragen vragen voor de ruimtelijke ontwikkelingen. Indien kostenverhaal niet anderszins is verzekerd dient de gemeente een exploitatieplan op te stellen teneinde kostenverhaal te verzekeren. Het exploitatieplan maakt onderdeel uit van de weigeringsgronden voor een omgevingsvergunning⁷. Een (anterieure) exploitatieovereenkomst is echter geen weigeringsgrond voor een omgevingsvergunning. In een exploitatieplan dienen de verplicht te verhalen kosten te worden opgenomen.

2.2 Te onderscheiden kostensoorten

In deze paragraaf wordt per te verhalen kostensoort een korte toelichting gegeven. Aangegeven is of de kosten afdwingbaar zijn of niet. Bijlage B gaat hierop iets uitgebreider in.

Gebiedseigen kosten (afdwingbaar)

Gebiedseigen kosten zijn kosten die binnen het plangebied plaatsvinden, dan wel noodzakelijk zijn voor desbetreffende projectontwikkeling. Onder gebiedseigen kosten kunnen de kosten uit artikel 6.2.3 t/m 6.2.6 Bro worden geschaard (zie bijlage A.1). De kosten worden volledig toegerekend aan het project. Gebiedseigen kosten hebben geen bovenwijks / projectoverstijgend karakter en vormen daardoor geen onderdeel van deze nota kostenverhaal. Gebiedseigen kosten kunnen fysiek gezien echter ook buiten het betreffende plangebied gelegen zijn (zoals bij compensatie), waardoor deze kosten zowel binnenplans als buitenplans kunnen zijn. De gemeente dient alle gebiedseigen kosten te verhalen op de initiatiefnemer. Er is ook de mogelijkheid dat de initiatiefnemer –binnen de gestelde gemeentelijke voorwaarden- deze werken / voorzieningen voor zijn rekening uitvoert. De kosten ervan worden dan in mindering gebracht op de exploitatiebijdrage.

Bovenwijkse voorzieningen (afdwingbaar)

Bovenwijkse voorzieningen zijn voorzieningen die een projectoverstijgend karakter hebben en waarvan meerdere ontwikkelingslocaties (inclusief de bestaande bebouwing) profijt ondervinden. De voorzieningen die in aanmerking komen voor bovenwijkse voorzieningen zijn aangegeven in artikel 6.2.5 Bro (zie ook bijlage A.1 en B.2).

⁶ artikel 6.16 Wro

⁷ artikel 6.12 lid 2 Wro jo artikel 2.12 lid 1 sub b Wabo

Bovenplanse kosten of bovenplanse verevening (afdwingbaar)

Om projecten bovenplans te mogen verevenen (d.w.z. financiële overschotten van winstgevende locaties inzetten om de tekorten op andere locaties af te dekken) is een vastgelegde ruimtelijke en / of functionele koppeling in de Structuurvisie noodzakelijk. De gemeente Waalre heeft in de Structuurvisie verankerd dat ze gebruik wil maken van deze mogelijkheid. Ook zijn de doelen en de ruimtelijk-functionele koppelingen geduid waarbij bovenplanse verevening aan de orde is. Projecten die binnen het verband van die ruimtelijke en functionele koppelingen profijt ondervinden, dienen bij te dragen aan de kosten die de gekoppelde projecten binnen het verband daarvoor extra maken (of opbrengsten mislopen). De inzet van het instrument bovenplanse verevening kan verplicht opgelegd worden, zowel in een exploitatieplan als in een anterieure overeenkomst.

Bijdragen ruimtelijke ontwikkeling (niet afdwingbaar)

Deze kosten/bijdragen kunnen niet bindend opgelegd worden. Deze bijdragen kunnen alleen op vrijwillige basis worden overeengekomen, en alsdan worden opgenomen in anterieure exploitatieovereenkomsten. Bijdragen ruimtelijke ontwikkeling kunnen niet gevraagd worden in een anterieure overeenkomst, wanneer dat niet verankerd is in een gemeentelijke structuurvisie. In de Structuurvisie van de gemeente Waalre is dat juridisch verankerd, daar zijn ook de bestedingsdoelen en fondsen benoemd.

2.3 Toerekeningscriteria

In deze paragraaf wordt een toelichting gegeven op de toerekeningscriteria die wettelijk gehanteerd dienen te worden voor het bepalen van de afdracht voor bovenwijkse voorzieningen en bovenplanse kosten. In bijlage C wordt hierop uitgebreider ingegaan.

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bevatten regels omtrent het toerekenen van bovenwijkse en bovenplanse kosten aan bouwplannen. De kostentoekening van bovenwijkse voorzieningen en bovenplanse kosten dient te geschieden op basis van evenredigheid. Om kosten toe te kunnen rekenen dient te zijn voldaan aan de criteria: profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit.

Het te realiseren bouwplan moet baat (profijt) hebben van de aanleg van bovenwijkse voorzieningen of profiteren ten opzichte van bovenplans gekoppelde ruimtelijke projecten. Indien sprake is van profijt, en de kosten proportioneel toerekenbaar zijn aan de nieuwe bouwplannen, dienen de kosten van bovenwijkse en bovenplanse voorzieningen proportioneel te worden verhaald op de nieuwe bouwplannen. Bij bovenwijkse voorzieningen delen de bestaande woningen/bedrijven/ondernemingen ook mee in de bepaling van de mate van profijt. Bij bovenplanse kosten (bovenplanse verevening) delen de bestaande woningen e.d. niet mee in de toedeling van bovenplanse kosten, het gaat om verevening van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen onderling. Bovenplanse kosten zijn gemaximaliseerd tot het negatieve exploitatiesaldo en het daadwerkelijke in geld uitgedrukte profijt dat de ontwikkeling ondervindt.

3. UITWERKING GEMEENTE WAALRE

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de verplicht te verhalen kostensoorten evenals het onderdeel bijdrage ruimtelijke ontwikkeling uitgewerkt voor de gemeente Waalre. De (ook verplicht te verhalen) gebiedseigen kosten worden niet uitgewerkt. In verband met de importantie (voor een goede ruimtelijke kwaliteit) en de relatie met de Landschapsinvesteringsregeling van de provincie Noord-Brabant – welke de gemeente Waalre uitgewerkt heeft in het Rood-met-Groene beleid- wordt er in de volgende paragraaf wel op in gegaan. Een goede juridische verankering van de Landschapsinvesteringsregeling in de Structuurvisie (met een uitwerking in de Nota Kostenverhaal) is cruciaal, want van een gebiedseigen kostenpost ‘transformeert’ deze regeling in een groot aantal situaties naar een vorm van kostenverhaal onder de noemer van ‘bijdrage ruimtelijke ontwikkeling’. Wanneer dit laatste niet verankerd is, loopt de gemeente het risico dat een procedure onverschuldigde betaling door een particuliere initiatiefnemer aangespannen kan worden tegen de gemeente. De basis voor het toepassen van kostenverhaal ligt in de (uitvoeringsparagraaf van de) vastgestelde gemeentelijke Structuurvisie.

In paragraaf 3.6 van dit hoofdstuk is een samenvattend overzicht opgenomen van de verschillende kostenverhaalinstrumenten welke de gemeente Waalre inzet c.q. wenst te gaan inzetten. Het voorgaande hoofdstuk 2 gaf een korte introductie op het onderwerp ‘kostenverhaal’ in het algemeen. Hoofdstuk 4 gaat in op de relatie met de gemeentelijke begroting.

Kostenverhaal niet nieuw voor Waalre

Ook voor de vaststelling van de gemeentelijke structuurvisie in september 2013 heeft de gemeente Waalre gebruik gemaakt van kostenverhaal. Het kostenverhaalinstrumentarium zoals verankerd in de structuurvisie vervangt de oude vormen van kostenverhaal, namelijk:

- Voormalig gevraagde bijdrage Fonds Bovenwijks: € 7,90 per m2
- Voormalig gevraagde bijdrage Regiofonds € 9,08 per m2
- Voormalig gevraagde bijdrage landschapsfonds (projectafhankelijk)

3.2 Landschappelijke inpassing

Een goede landschappelijke inpassing wordt beschouwd als gebiedseigen kosten

Onderdeel van gebiedseigen kosten beschouwt de gemeente Waalre dat ontwikkelingen op een goede ruimtelijke, functionele en landschappelijke wijze ingepast dienen te worden. Dit zijn gebiedseigen kosten, aangezien deze kosten worden gemaakt teneinde een

goede inpassing van het beoogde project te bereiken. Ook indien deze kosten buiten de plangrens vallen, zijn deze kosten noodzakelijk om een goede functionele en ruimtelijke inpassing te garanderen. De gemeente is verplicht dwingend de noodzakelijke binnenplanse en buitenplanse kosten op de initiatiefnemer te verhalen indien de gemeente deze kosten maakt in plaats van de initiatiefnemer. Bij de beoordeling op een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing van een initiatief, wordt op 3 schaalniveaus gekeken:

- Hoofdstructuren en essentiële waarden: Als eerste wordt op hoofdstructuurniveau gekeken naar een goede ruimtelijke, functionele en landschappelijke inpassing. De ontwikkeling mag géén negatieve invloed uitoefenen op bijvoorbeeld bestaande zichtlijnen, aanwezige functionele, natuur-, cultuur- en landschapsstructuren en waarden. Waar deze structuren en waarden direct, dan wel indirect in gevaar komen door de beoogde ontwikkeling dient het plan zodanig vormgegeven te worden dat aantasting van de structuren en essentiële waarden wordt voorkomen.
- Substructuren en belangrijke waarden: Ten tweede dienen de nieuwe ontwikkelingen goed te worden ingepast in de structuur van de bebouwingsconcentratie/het dijk-lint/landelijk gebied. Het plaatsen van de nieuwe functie moet een toevoeging zijn voor de (kwaliteit van de) verschillende groene, blauwe, rode en grijze structuren. Ook het (gedeeltelijk) slopen, verbeteren en afschermen van ongewenste bebouwing kan de structuur versterken. In de Structuurvisie en de Gebiedsvisies Waalre-Noord en Westrand Waalre is dit gebiedsgericht uitgewerkt.
- Inpassing op perceelsniveau: Het laatste schaalniveau waarop wordt gekeken naar de nieuwe ontwikkeling is het perceelsniveau. Op perceelsniveau dient de ontwikkeling eveneens goed ruimtelijk te zijn ingepast. Hierbij kan gedacht worden aan een specifiek type beplanting, veel voorkomend in de nabije omgeving. Ook de plaats van de nieuwe functie op het perceel is een onderdeel dat op dit schaalniveau wordt meegenomen in het kader van een goede landschappelijke en ruimtelijke inpassing.

Een goede landschappelijke- en stedenbouwkundige inpassing is dus een gebiedseigen kostenpost. Wanneer de betreffende initiatiefnemer niet zelf kan zorgdragen voor de goede inpassing, dan levert de initiatiefnemer een financiële bijdrage aan de gemeente, welke gelabeld gestort wordt in het gemeentelijke landschapsfonds. De gemeente (of een door haar ingeschakelde partij) zal vervolgens met dat bedrag zorgdragen voor de betreffende kwaliteitsverbetering ten behoeve van de ontwikkeling. Wanneer dit in de directe omgeving (gerelateerd aan het project) niet mogelijk is, wordt er met inzet van het gelabelde bedrag een kwaliteitsverbetering elders aangebracht waarbij nog steeds sprake is van profijt voor het betreffende project.

Landschapsinvesteringsregeling, Provinciale Verordening: Rood- met - groen

Wanneer op de hiervoor beschreven wijze zorggedragen wordt voor een goede landschappelijke inpassing, dan staat de gemeente Waalre op het standpunt dat voor het grootste deel van de kleinere ontwikkelingen voldaan wordt aan de regeling zoals opgenomen in artikel 1.2.2. van de provinciale Verordening Ruimte. Voor welke type ontwikkelingen dit geldt, heeft de gemeente Waalre uitgewerkt de aparte gemeentelijke Beleidsno-

ta Rood-met- Groen en de nota Uitwerking Rood-met-Groen-Instrumentarium. Hierin is opgenomen dat voor deze zogenaamde Categorie 1 initiatieven geen (extra) kwaliteitsverbetering nodig is. Daarnaast zijn in de nota Uitwerking Rood-met-Groen-Instrumentarium, de zogenaamde Categorie 2 initiatieven omschreven, voor dit type initiatieven is er sprake van een voldoende kwaliteitsverbetering van het landschap wanneer zorggedragen wordt voor een goede landschappelijke inpassing.

Echter, niet voor alle type ontwikkelingen in het buitengebied is een goede landschappelijke inpassing toereikend. Sommige type ontwikkelingen, hebben een dermate impact op het landschap en de beleving ervan (de in de nota Rood-met-Groen genoemde categorie 3) en / of leiden tot een dermate (economische) meerwaarde (in de nota Rood – met Groen genoemde categorie 2b) voor de initiatiefnemer, dat een aanvullende inspanning voor kwaliteitsverbetering noodzakelijk wordt geacht. Voor dergelijke initiatieven (categorie 2b en categorie 3) zijn in de nota Uitwerking Rood-met-Groen-Instrumentarium forfaitaire bedragen opgenomen die de omvang van de kwaliteitsverbetering duiden. Op basis hiervan, kan voor ontwikkelingen op een gelijkwaardige wijze bepaald worden wat de omvang van het bedrag (minimaal) dient te zijn welke besteed dient te worden aan een goede landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering van het landschap. Een dergelijke rekenwijze is opgesteld om de voorstellen meer objectief te kunnen beoordelen. Daarnaast is het in sommige situaties ook mogelijk om de vereiste inspanning voor de kwaliteitsverbetering in te vullen door sloop van overtollige bebouwing. Ook dit is in de betreffende gemeentelijke nota's 'Rood met Groen' uitgewerkt. De initiatiefnemer draagt zelf zorg voor de noodzakelijke inpassing en kwaliteitsverbetering. De overeengekomen inspanning wordt vastgelegd in een anterieure overeenkomst.

Wanneer een bijdrage geleverd wordt aan het fonds landschappelijke kwaliteit

In de situaties dat de initiatiefnemer niet zelf zorgdraagt voor de (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap en in de anterieure overeenkomst overeengekomen wordt dat de fondsbeheerder (de gemeente) de betreffende investering doet, wordt de overeengekomen bijdrage gestort in het Fonds Landschappelijke Kwaliteit. De bijdrage worden gelabeld aan een bepaalde kwaliteitsimpuls (een benoemd doel). Deze fondsvorming betreft formeel juridisch gezien kostenverhaal in de vorm van 'bijdrage ruimtelijke ontwikkeling'. Zie ook paragraaf 3.5.

Er zal op worden toegezien, dat de overeengekomen investeringen ook daadwerkelijk worden gedaan (door ofwel de initiatiefnemer of de fondsbeheerder) en dat deze ook duurzaam in stand worden gehouden. In de notitie Uitwerking Rood-met-Groen-Instrumentarium is dat verder uitgewerkt.

3.3 Bovenwijkse voorzieningen

Bovenwijkse voorzieningen zijn ruimtelijke investeringen, zoals aanleg van infrastructuur, waterhuishouding en groen, die noodzakelijk zijn voor het verantwoord kunnen realiseren van meerdere plannen. In de Structuurvisie 'Focus op Waalre' (vastgesteld september 2013) is een lijst met investeringsprojecten opgenomen die mogelijk als 'bovenwijkse voorzieningen' aangemerkt zouden kunnen worden. Tevens is aangegeven dat deze lijst continue zal worden geactualiseerd, op basis van voortgang van projecten, voortschrijdend (financieel) inzicht en omvang van de fondsgelden. Realisatie van dergelijke investeringsprojecten zal alleen plaatsvinden naar gelang er middelen beschikbaar zijn in het fonds en de gemeente middelen beschikbaar kan stellen voor het deel wat ten laste komt van de bestaande bebouwing. Proportionele dekking van bovenwijkse voorzieningen wordt veelal voorzien uit de nieuwbouwontwikkelingen (woningen en bedrijven). Voor de bouwontwikkelingen waarvoor een bestemmingsplan reeds is vastgesteld in het kader van de ("oude") WRO zijn de regelingen uit de grex-wetgeving niet van toepassing.

Deze voorwaarden, hebben bij de uitwerking voor deze eerste Nota Kostenverhaal tot het inzicht geleid, dat het niet haalbaar is om deze projecten op dit moment uit te werken en aan te merken als concrete bovenwijkse voorzieningen. Dit wil echter zeer zeker niet zeggen, dat de gemeente Waalre geen belang hecht aan de betreffende investeringsprojecten. De investeringen hebben prioriteit, staan op de (bestuurlijke)agenda, echter op de gemeentelijke begroting zijn voor de komende periode (nog) onvoldoende middelen beschikbaar om het deel van de kosten welke ten laste komt van de bestaande stad (en dus van de gemeente) te dragen.

De in de structuurvisie onder het categorie 'bovenwijkse voorzieningen' voorgestelde investeringsprojecten, worden daarom in deze Nota Kostenverhaal 2014 betrokken bij de uitwerking van de categorie 'bijdrage ruimtelijke ontwikkelingen'. De projecten zijn immers gericht op het doel zoals in de Structuurvisie 'Focus op Waalre' omschreven voor de bijdrage ruimtelijke ontwikkeling: *investeringen die bijdragen aan een algemene verbetering van de woon-, leef- en werkkwaliteiten van de gemeente*. Deze kwaliteiten vormen de secundaire ontwikkelingsvoorwaarden. Deze investeringen hebben daarmee een positieve uitwerking op de waarde van bestaand, maar ook op de 'marktwaarde van nieuw te realiseren onroerend goed'. Initiatieven hebben er dus direct profijt van en daarmee ligt er dus een relatie met de betreffende ontwikkelingsprojecten.

Afhankelijk van de toekomstige financiële ruimte op de gemeentebegroting, de beoogde toekomstige woningbouwontwikkeling, maar ook de urgentie van de betreffende investeringsprojecten, kunnen projecten bij een toekomstige actualisatie van de Nota Kostenverhaal mogelijk wel benoemd worden als een bovenwijkse voorziening. Vooralsnog zijn er in 2014 geen investeringsprojecten als bovenwijkse voorziening gelabeld.

3.4 Verevening van Bovenplanse kosten

Verevening van bovenplanse kosten heeft betrekking op het verevenen van grondexploitatie-resultaten tussen afzonderlijke plannen met een duidelijke onderlinge samenhang. Die samenhang kan programmatisch zijn, of ruimtelijk. Verevening vindt plaats via een fonds dat gevoed wordt vanuit de plannen met een positief exploitatie-resultaat. Om in aanmerking te komen voor een financiële bijdrage (als gevolg van bovenplanse verevening) dient sprake te zijn van een 'objectief' negatief exploitatiesaldo. Dit exploitatiesaldo wordt in eerste instantie op basis van norm-, ken-, en ervaringsgetallen bepaald zodat eventuele excessen worden uitgesloten. Wel wordt de mogelijkheid open gehouden om per project extra kostenposten op te nemen als gevolg van projectspecifieke omstandigheden. Deze kosten dienen te zijn voorzien van een stevige motivering.

De gemeente Waalre heeft in de structuurvisie (2013) de keuze gemaakt om het instellen van de volgende fondsen mogelijk te maken⁸:

- Fonds sociale woningbouw
- Fonds revitalisering bedrijventerreinen
- Fonds integrale gebiedsontwikkeling 'noordwestrand gemeente Waalre
- Fonds integrale gebiedsontwikkeling 'hart van de gemeente Waalre'

Ten tijde van het opstellen van deze eerste Nota Kostenverhaal is alleen het uitwerken van het fonds sociale woningbouw actueel. De andere fondsen worden bij een toekomstige actualisatie van de Nota Kostenverhaal uitgewerkt wanneer inzet van de betreffende fondsen aan de orde is.

1. Fonds sociale woningbouw

Betaalbaarheid en diversiteit van woningen speelt een belangrijke rol in de visie van de gemeente Waalre voor het wonen, naast kwaliteit van woon- en leefomgeving. Door gezinsverdunding en de toename van alleenstaanden is er een blijvende relatief grote vraag naar betaalbare woningen. Met name starters komen moeilijk aan een woning. De gemeente Waalre heeft dan ook in haar woon- en structuurvisie de doelstelling opgenomen om 30% van de (nieuwbouw)woningen te realiseren voor de sociale sector (sociale huur- en sociale koopwoningen). In de praktijk is het niet altijd mogelijk om op iedere locatie hieraan te voldoen. Immers bepaalde locaties zijn geschikter voor sociale woningbouw of juist voor vrije sector bouw.. Het is dus niet uitvoerbaar om dit percentage binnen elk afzonderlijk woningbouwplan te realiseren. Binnen het totale woningbouwprogramma kan dient dit percentage echter wel gerealiseerd te worden. Dit betekent, dat wanneer in een plan in verhouding minder sociale woningbouw opgenomen is, een ander plan juist een groter aandeel sociale woningbouw dient te bevatten dan 30%. Alleen dan kan de noodzakelijke 30% sociale woningbouw bereikt worden. Hierdoor bestaat er dus zowel een ruimtelijke als ook een functionele samenhang tussen het realiseren van sociale en niet-sociale woningbouw. Het behalen van de doelstelling is noodzakelijk voor het goed kunnen functioneren van de samenleving. De situatie mag zich niet voordoen dat alleen de

⁸ Hier wordt gesproken over 'fondsen', maar volgens de BBV-richtlijnen, dienen de gelden die in het fonds verantwoord worden, aangeduid te worden als 'bestemmingsreserve, zie paragraaf 3.6

locaties tot ontwikkeling komen die geschikt zijn voor vrije sectorwoningen. Om dit te voorkomen, zal de gemeente gebruik maken van haar bevoegdheid om bovenplanse verevening toe te passen. Het totale woningbouwprogramma kan hierdoor als het ware als een samenhangende ruimtelijke exploitatie worden beschouwd. Woningbouwplannen met een lager percentage sociale woningbouw dienen een bijdrage te leveren aan het Fonds Sociale Woningbouw van waaruit een bijdrage verleend wordt aan locaties met juist een hoger aandeel sociale woningbouw die daardoor veelal een negatieve grondexploitatie hebben.

Daarbij wordt de volgende rekenwijze gehanteerd:

Storting in het Fonds

Indien een project minder of geen sociale woningen bevat dan de doelstelling van 30%, dan is een storting verschuldigd naar rato van het niet gerealiseerde aandeel sociale woningen. Indien in het project in het geheel geen sociale woningen worden gerealiseerd is derhalve de volledige storting verschuldigd. De storting in het Fonds voor vrijesectorwoningen wordt uitgegaan van een bedrag van €3.000 voor middeldure woningen en €4.000 voor dure woningen. Als projectgrootte wordt uitgegaan van circa 6 woningen.

Onttrekking uit het Fonds

Door een ontwikkelaar, woningbouwcorporatie of andere initiatiefnemers kan een bijdrage uit het Fonds gevraagd worden indien het aandeel sociale woningen in een project hoger is dan het de doelstelling van 30%. De bijdrage uit het Fonds bedraagt maximaal €10.000, en wordt verleend voor elke sociale woning die gerealiseerd wordt boven de doelstelling van 30%. De bijdrage uit het Fonds is gemaximeerd op de hoogte van het saldo van het Fonds op het moment van de aanvraag. Voor zover een aanvraag hoger is dan het saldo van het Fonds, wordt de aanvraag voor dat deel geweigerd. Wanneer er geen middelen voorhanden zijn, vindt er geen bijdrage plaats, met andere woorden: er wordt niet 'voorgeschoten' door de gemeente Waalre. De gemeente Waalre kan nadere eisen stellen aan de onderbouwing van het (exploitatie)tekort, indien een beroep wordt gedaan op een uitkering uit het Fonds.

In de situatie dat er wel gedoteerd wordt aan het fonds, maar er geen of onvoldoende verzoeken komen waarin meer sociale woningen opgenomen zijn, waardoor de grondexploitatie negatief uitvalt, zal de gemeente Waalre het Fonds inzetten voor overige (kwaliteits)impulsen in de woningbouw. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht wordt aan de revitalisering van bestaande woonwijken.

Definities sociale woningbouw, middeldure en dure woningen

1. Onder sociale woningen wordt verstaan: huurwoningen met een maximum huurprijs van €699,48 en koopwoningen met een maximale v.o.n. prijs van €194.000 (beide bedragen zijn op prijspeil 2014)
2. Per plan wordt het percentage sociale woningen bepaald (op basis van de norm van 30% van het totaal). Indien de initiatiefnemer minder sociale woningen in zijn project rea-

liseert, moet hij deze verplichting middels het storten van een bijdrage in het Fonds, afkopen.

3. Onder middeldure woningen wordt verstaan: bij koopwoningen een v.o.n. prijs boven de €194.000 en tot €330.000. Dure woningen hebben een v.o.n. prijs die daarboven ligt.

Ontwikkelingsprogramma nieuwbouw woningen

In onderstaand overzicht zijn de nieuwbouw projecten (uitgedrukt in nieuwbouwwoningen) opgenomen (oplevering vanaf 2013 tot 2030), die in het kader van het instrument bovenplanse verevening beschouwd kunnen worden. Deze projecten worden ook beschouwd in het kader van de bijdrage ruimtelijke ontwikkeling (zie volgende paragraaf).

Locatie	Sociale Huur	Sociale Koop	Middel dure koop	Vrije Sector	TOTAAL 2013-2030
Waalre-noord fase 1a	-	-	-	19	19
Brabantiaaterein	100	-	59	60	219
Waalre-west heuvelse Hof	-	16	20	15	51
Molenstraat (Wonen hartje waalre)	-	16	27	11	54
Waalre-noord 1b, Heistr noord	-	-	12	10	22
Waalre-noord 1b, bosvilla's	-	-	-	5	5
Dreefstraat (nr + reg.)	-	6	24	16	46
Scholenlocatie Eekenrooisestr.	-	-	10	10	20
Gestelsestraat/Prunellaan	15	-	20	15	50
Waalre-noord, 1b Heistraat zuid	15	10	20	15	60
Waalre-noord, fase 2	40	20	70	70	200
Waalre-noord, fase 3	30	30	70	70	200
Ekenrooi-zuid	30	30	70	70	200
Inbreidingslocaties divers	10	-	24	20	54
TOTAAL	240	128	426	406	1.200
<i>Totaal in %</i>	20%	11%	36%	34%	100%

Tabel 1. Ontwikkelingsprogramma nieuwbouwwoningen (oplevering in de periode 2013 – 2030)

In bijlage D1 is het complete woningbouwprogramma 2013 – 2030 opgenomen.

2. Fonds revitalisering bedrijventerrein

De gemeente Waalre streeft naar aantrekkelijke, goed functionerende bedrijventerreinen met een optimaal en duurzaam ruimtegebruik. Dit geldt ook voor de bestaande terreinen in/aan de rand van de kernen. Het beleid van de gemeente Waalre is erop gericht dat ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen niet ten koste mag gaan van bestaande bedrijventerreinen. Het gehele aanbod van bedrijventerreinen dient aantrekkelijk te zijn. Daarom heeft de gemeente Waalre in de structuurvisie de keuze verankerd, dat de grondexploitatie van te ontwikkelen bedrijvenlocaties, bij moet dragen aan de kosten van revitalisering van bestaande bedrijventerreinen. Wanneer zowel de nieuwe bedrijventerreinontwikkeling als ook de revitalisering door de gemeente zelf geïnitieerd en gefinancierd/uitgegeven worden, dan is het instellen van dit vereveningsfonds niet aan de orde. De 'bijdragen' worden dan immers via de gemeentelijke grondexploitatie geregeld.

Op dit moment is uitwerking van het fonds revitalisering bedrijventerreinen niet aan de orde. In regionaal verband zijn afspraken gemaakt over bedrijventerreinontwikkeling. Gezien de huidige marktsituatie, is realisatie van nieuw bedrijventerrein in de tijd vooruitgeschoven. Op het moment dat zicht is op de realisatie van nieuw bedrijventerrein en ook voor de bestaande terreinen revitalisering aan de orde is, zal het fonds uitgewerkt worden bij een toekomstige actualisatie van de Nota Kostenverhaal.

3. Fonds integrale gebiedsontwikkeling noordwestrand Waalre

Momenteel loopt het voorbereidingsproces met betrokken partijen om tot een integrale gebiedsontwikkeling te komen van de noordwestrand van de gemeente Waalre. Wanneer de planontwikkeling concreter wordt is het aan de orde om hiervoor een structuur van bovenplanse verevening te ontwikkelen. Dit kan namelijk ingesteld worden bij een gebiedsontwikkeling, waarbij sprake is van versnipperd eigendom, ontwikkelingen verspreid in de tijd plaatsvinden en welke je eigenlijk als een samenhangend geheel zou willen beschouwen vanuit het oogpunt van ruimtelijke kwaliteit.

Ontwikkelingen in de noordwestrand zullen voor een groot deel vanuit particulier initiatief plaatsvinden. De overkoepelende hoofddoelstelling is een structurele landschappelijke versterking van de gehele zone en een structurele toename van de (recreatieve) gebruiksmogelijkheden als verspreide ontwikkelingen in het landschap. De in dit gebied te realiseren projecten hebben allen profijt van een landschappelijke versterking en vergroting van gebruiksmogelijkheden. Indien de ontwikkeling van het gehele gebied in één grondexploitatie zou kunnen worden ondergebracht zouden alle functionele ontwikkelingen de financiële drager zijn voor de noodzakelijke investeringen in de landschapsversterking en de gebruiksmogelijkheden. Omdat de functionele ontwikkelingen niet altijd zullen (kunnen) samengaan met planontwikkelingen ten behoeve van de landschapsversterking en versterking van de gebruiksstructuur, past de gemeente hier het principe van verevening van bovenplanse kosten toe. Doel is het voorkomen dat alleen de winstgevendende projecten gerealiseerd worden en de geldkostende projecten (kwaliteitsinvesteringen bijvoorbeeld in landschap, routes en recreatievoorzieningen) niet van de grond komen.

Wanneer de planvorming verder uitgekristalliseerd is, zal een overkoepelende grondexploitatie gemaakt worden, als ware het een integrale projectenveloppe, waaruit zowel de rode als de groene projecten gefinancierd worden. De verschillende plussen en minnen zijn hierin dus onlosmakelijk gekoppeld. Plussen worden gestort in een specifiek voor dit project op te richten fonds om de investeringen uit te betalen. De overkoepelende grondexploitatie wordt dan jaarlijks herzien. Op het moment dat de planvorming zover is, zal dit vereveningsfonds uitgewerkt worden in deze Nota Kostenverhaal.

4. Fonds integrale gebiedsontwikkeling 'Hart van de gemeente Waalre'

Ook voor samengestelde, maar integrale gebiedsontwikkelingsproject 'Hart van de gemeente Waalre' zal zonodig een dergelijke vereveningsconstructie opgericht worden, met

bijbehorend vereveningsfonds. In het 'Hart van de gemeente Waalre' staat immers de groene uitstraling centraal, gecombineerd met een functioneel nut voor zowel Aalst als Waalre. Wanneer de gemeente de enige betrokken partij is, dan is het instellen van een dergelijk fonds niet aan de orde, ook niet wanneer eventuele toekomstige ontwikkeling plaatsvindt op basis van een bestemmingsplan met een bijbehorend exploitatieplan.

3.5 Bijdragen ruimtelijke ontwikkeling

Naast inzet van kostenverhaalinstrumenten welke de gemeente verplicht op kan leggen, heeft de gemeente Waalre in de structuurvisie de keuze verankerd om ook gebruik te willen maken van de mogelijkheid om bij anterieure overeenkomsten financiële bijdragen te vragen voor ruimtelijke ontwikkelingen. In de Structuurvisie Focus op Waalre is hiervoor de volgende onderbouwing opgenomen: *“Als gemeente willen we op basis van de structuurvisie, ook investeringen doen die bijdragen aan een algemene verbetering van de woon-, leef- en werkkwaliteiten van de gemeente. Deze kwaliteiten vormen de secundaire ontwikkelingsvoorwaarden. Deze investeringen hebben daarmee een positieve uitwerking op de waarde van bestaand, maar ook op de marktwaarde van (locaties van) nieuw te realiseren onroerend goed. Het is daarom gerechtvaardigd om bij het aangaan van een anterieure overeenkomst inzake de grondexploitatie ook een financiële bijdrage te vragen ten behoeve van deze gemeentelijke investeringen.”* Het betreft allen investeringen ten behoeve van de kwaliteit.

In de uitvoeringsparagraaf van de structuurvisie heeft de gemeente besloten om de volgende 2 fondsen hiervoor in de te stellen:

1. Kwalitatieve investeringen: Landschapsfonds
2. Kwalitatieve investeringen: Regiofondsen.

Bij deze eerste uitwerking van de keuzen in de structuurvisie ten aanzien van kostenverhaal, constateert de gemeente Waalre dat de naamsduiding van het 2^e fonds niet de reikwijdte dekt van het fonds zoals het bedoeld is en conform de cursieve onderbouwing hierboven. De gemeente Waalre investeert namelijk zelf ook in haar grondgebied ten gunste van het woon- leef- en werkklimaat. Die investeringen geschieden niet vanuit het regionale Regiofondsen. De naamgeving van het 2^e fonds is dus niet juist. Daarom neemt het gemeentebestuur tegelijk met de vaststelling van de Nota Kostenverhaal het besluit om de structuurvisie als volgt gewijzigd vast te stellen: er wordt een derde fonds toegevoegd:

3. Kwalitatieve investeringen: Lokaal fonds

1. Kwalitatieve investeringen: fonds landschappelijke kwaliteit

Dit Fonds is direct gerelateerd aan de Waalrese uitwerking van de landschapsinvesteringsregeling uit artikel 1.2.2. van de Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant. Hiervoor wordt verwezen naar de toelichting in paragraaf 3.2. Daar is de hoofdlijn opgenomen van de zogenaamde 'Rood-met-Groen' regeling en het daarvoor door de gemeente Waalre ontwikkelde instrumentarium. De gemeente Waalre ziet voor alle ontwikkelingen een goede inpassing als een gebiedseigen kostenpost, dit dient daarmee onderdeel te zijn van (de exploitatie van) het plan. Wanneer de initiatiefnemer niet zelf hiervoor kan zorgdragen of de extra landschappelijke investering niet kan realiseren conform het Rood-met-Groen beleid, is een bijdrage aan het 'Fonds landschappelijke kwaliteit' aan de orde. Voor de specifieke uitwerking en categorie-indeling wordt verwezen naar de specifieke Beleidsnota Rood-met-Groen en de notitie Uitwerking Rood-met-Groen-Instrumentarium van de gemeente Waalre. Het fonds landschappelijke kwaliteit geldt alleen voor projecten in het buitengebied.

2. Kwalitatieve investeringen: Regiofonds

Bijdrage aan het 'Fonds kwalitatieve investeringen, Regiofonds' geldt voor alle projecten in de regio en binnen de gemeente Waalre, zowel in de kernen, de linten als in het overige buitengebied.

Zoals de naam van het fonds al zegt, wordt dit besteed aan regionale investeringen die ook ten goede komen van de kwaliteit van het woon-, leef- en werkmilieu in Waalre (maar ook aan andere gemeenten in de regio).

Het Regiofonds wordt momenteel door en in de regio heroverwogen. Omdat op dit moment nog niet duidelijk is hoe het (nieuwe) regiofonds vorm zal krijgen en hoe de door de gemeenten te doteren bijdragen bepaald zullen worden, wordt vooralsnog hieronder de werkwijze opgenomen die tot in het recente verleden van kracht was. Wanneer over de nieuwe vorm van het Regiofonds duidelijkheid is en er nieuwe regionale afspraken gemaakt zijn, dan zal de Nota Kostenverhaal hierop aangepast worden. Momenteel (2014) zijn de bijdragen aan het regiofonds voorlopig opgeschort en worden deze niet gevraagd aan ontwikkelende partijen.

Vanuit het fonds betaalt de gemeente Waalre de verplichte gemeentelijke bijdrage per m² nieuw bedrijventerrein / m² woningbouw aan het regionale Regiofonds. In regionaal verband zijn hierover en over de besteding van het fonds afspraken gemaakt. Vanuit dit regiofonds wordt onder andere door de regio een bijdrage verleend aan de sociaal-culturele en recreatie voorzieningen, waarvan inwoners en ondernemers in de gehele regio profijt hebben. Een gebundelde inzet van middelen leidt tot een hogere effectiviteit.

De beoogde bestedingsdoelen zijn zodanig geselecteerd dat inwoners en (recreatie)ondernemers uit de Waalre er direct nut van hebben. Gezien deze relatie, is het gerechtvaardigd om voor deze gemeentelijke bijdrage aan het Regiofonds, een fondsbijdra-

ge te vragen aan ontwikkelende partijen in de gemeente Waalre. Het is immers ten nutte van het woon-, leef- en ondernemingsklimaat voor eenieder, in het algemeen.

Op basis van de binnen de regio afgesproken bijdrage c.q. nader te maken afspraken wordt uitgegaan van een bijdrage van €7,90 per m² per uitgeefbare m² bouwterrein voor de betreffende bestemming (woningbouw, bedrijventerrein, recreatie en overige functies). Deze bijdrage die de gemeente Waalre vraagt aan ontwikkelende partijen, is gebaseerd op de hoogte van de bijdrage die de gemeente Waalre dient bij te dragen aan het regio-fonds.

3. Kwalitatieve investeringen: Lokaal fonds

Daarnaast zijn er investeringsprojecten op lokaal niveau, welke bijdragen aan de kwaliteit van het wonen, leven, werken en recreëren in Waalre, waarvoor de gemeente Waalre een bijdrage vraagt. De gemeente Waalre beoogt deze projecten (groten)deels op basis van het fonds te realiseren. Welke projecten wanneer worden gerealiseerd is voor een belangrijk deel afhankelijk van de omvang van het fonds.

Vanuit het fonds worden kwalitatieve investeringsprojecten betaald die van belang zijn. Ze staan op de (bestuurlijke) agenda, echter op de gemeentelijke begroting voor de komende periode zijn hiervoor slechts beperkt middelen beschikbaar. Afhankelijk van de economische ontwikkelingen en de ontwikkeling van de begrotingsruimte, zal de gemeentelijke bijdrage aan de projecten in navolgende begrotingsperioden groter kunnen zijn en zullen de betreffende projecten derhalve mogelijk eerder gerealiseerd kunnen worden. Op deze manier kan er samen gewerkt worden aan de kwalitatieve investeringen in Waalre, waardoor het voor eenieder aantrekkelijker wordt.

De hierna beschreven projecten kunnen de komende jaren (lange termijn) in aanmerking voor financiering vanuit het 'Fonds Kwalitatieve Investerings, Lokaal fonds'. Cyclisch en gerelateerd aan de begroting, zal de gemeente Waalre jaarlijks bepalen welke projecten prioriteit hebben en waarvoor de bijdragen vanuit het tot dan toe gevormde Lokaal fonds ingezet zullen worden. Welke projecten een bijdrage krijgen is dus afhankelijk van de ingekomen fondsbijdragen en de financiële investeringsruimte voor de betreffende projecten op de gemeentelijke begroting. Het betreft de projecten die in de structuurvisie 2013 aangedragen zijn als mogelijke (categorieën) projecten die geoormerkt kunnen worden als een bovenwijkse voorziening. Het geheel uitwerken van het pakket als bovenwijkse voorzieningen is op dit moment niet aan de orde en niet haalbaar. Onderdelen uit dit pakket, kunnen op basis van bijdragen ruimtelijke ontwikkeling en zo mogelijk ook een gemeentelijke bijdrage gerealiseerd worden de komende jaren. Jaarlijks vindt hierover besluitvorming plaats. Op termijn, wanneer de economie aantrekt, kan een deel van de projecten mogelijk wel als bovenwijkse voorziening geoormerkt worden en als zodanig bij een actualisatie van de Nota Kostenverhaal uitgewerkt worden.

1. *Reconstructie openbare ruimte, verkeer-, parkeer- en groenstructuur in kader van kwaliteitsversterking Den Hof*

Gestreefd wordt naar een compact kernwinkelgebied rondom winkelcentrum Den Hof. Uitwaaiering van winkelfuncties buiten het kernwinkelgebied is niet wenselijk. Onderdeel is het aanpakken van knelpunten ten aanzien van bereikbaarheid, laden, lossen, en een kwaliteitsimpuls in de inrichting van het openbaar gebied (schoon, heel, veilig, sfeer). Den Hof in Aalst vormt samen met De Bus in Waalre dorp de belangrijkste winkelcentra van de gemeente Waalre. Een goed functionerend, goed bereikbaar en aantrekkelijk winkelcentrum is een noodzakelijke voorwaarde voor een goed woon-, werk- en verblijfsklimaat. Zowel bestaande als ook nieuwe woon-, werk- en recreatiegebieden hebben direct profijt van de noodzakelijke verbetering van het winkelcentrum.

2. *Reconstructie openbare ruimte, verkeer-, parkeer- en groen- structuur in kader van uitvoering centrumvisie Waalre-Dorp*

In het kader van de uitvoering van de Centrumvisie Waalre-dorp zullen de komende jaren diverse projecten worden gestart en gerealiseerd. Hierbij worden ook de nodige ingrepen in het openbaar gebied worden gedaan, zoals bijvoorbeeld:

- Herinrichting Markt (herinrichten rijbaan noordzijde, plein herinrichten groen/grijs);
- Kruising Hoogstraat-Dreefstraat: herinrichten met oog op mogelijk "horecapplein";
- Mogelijke ingrepen J. van Genugtenstraat i.v.m. realisatie parkeerterrein Dereumaux.

Evenals voor investering in Den Hof, geldt ook voor de benodigde investeringen in Waalre-Dorp, dat dit noodzakelijk is ten behoeve van het behouden van een goed woon-, werk- en recreatieklimaat bij een veranderende huishoudenssamenstelling in de toekomst en een toenemend aantal woningen en (recreatie)bedrijven.

3. *Herinrichting N69 als groene entree en laan, als gevolg van realisatie Westparallel en daarna de mogelijke afwaardering van de N69*

Herinrichting van de N69 (binnen de kom van Aalst) is aan de orde indien de weg kan worden afgewaardeerd. Afwaardering in combinatie met herinrichting kan pas indien de nieuwe verbinding (westparallel) gerealiseerd is. Naar verwachting zal dit niet eerder zijn dan 2020. Bij deze herinrichting is er een sterke relatie met de HOV Eindhoven- Valkenswaard(-uiteindelijk Hasselt) die over dit traject zal rijden (lange termijn project – 2020 en verder) en een traject op de weg moet krijgen. Ook de ontwikkeling van de HOV maakt een herinrichting van de (tegen die tijd voormalige N69) noodzakelijk.

Een herinrichting en afwaardering (gekoppeld aan de realisatie van de westparallel) leidt tot een versterking van de leefbaarheid, verkeersveiligheid en leefkwaliteit in de gemeente Waalre en met name in de kern Aalst. De verkeersstroom door Aalst is momenteel dermate groot dat dit de leefbaarheid niet ten goede komt. Nieuwe ontwikkelingen op het gebied van wonen, werken en recreatie leiden tot nieuwe verkeersbewegingen. Wanneer de afwaardering van de N69 heeft plaatsgevonden, kan deze weg de verkeersbewegingen van deze nieuwe ontwikkelingen goed afwikkelen. Onderzoek (zie de Structuurvisie Focus op Waalre, onderdeel Verkeer en infrastructuur) laat zien, dat wanneer de afwaardering heeft plaatsgevonden de verkeersintensiteit (veel) lager zal zijn in de toekomst

dan in de huidige situatie (zonder afwaardering en zonder de nieuwe ontwikkelingslocaties). Voor het behoud van de leefbaarheid en aantrekkelijkheid van de gemeente Waalre, ook voor de nieuwe bewoners, is het noodzakelijk dat de afwaardering en herinrichting plaatsvindt van de N69 en dat de HOV richting Eindhoven gerealiseerd wordt.

4. Uitvoering maatregelen in het kader van het versterken / verbeteren van de hoofd- en nevgroenstructuur en oplossen knelpunten (Groenbeleidsplan).

De in het Groenbeleidsplan opgenomen hoofd- en nevgroenstructuur en boomstructuur zijn de leidraad bij toekomstige ontwikkelingen in de openbare ruimte en de realisatie van de gewenste groenstructuur. Het behoud en realiseren hiervan is noodzakelijk voor behoud van leefbaarheid en kwaliteit leefklimaat, ook in de kernen. Nieuwbouwinitiatieven vinden plaats in de gemeente Waalre in verband met het aantrekkelijke, groene woon- en leefklimaat. Nieuwe ontwikkelingen moeten eraan bijdragen dat dit zo behouden blijft en mogen er niet toe leiden dat het groene karakter aangetast wordt.

5. Reconstructie Heikantstraat, Waalre

Voor de Heikantstraat wordt een complete reconstructie van de rijbaan voorzien, in verband met de veiligheid van de weggebruikers. Om de veiligheid op langere termijn op de hoofdwegstructuur te waarborgen dient de Heikantstraat heringericht te worden.

6. Verbeteren van bereikbaarheidsvoorzieningen algemeen

Daarnaast staat er voor de komende jaren een aantal infrastructurele werken op de planning voor het verbeteren van de bereikbaarheid en de veiligheid van/in de kernen en ook in het buitengebied. De bereikbaarheid van en binnen de gemeente Waalre bepaalt mede het aantrekkelijke woon-, werk-, ondernemings- en recreatieklimaat in onze gemeente. Het is zaak hier continu alert op te zijn. Aanpassing van infrastructuur is noodzakelijk als gevolg van autonome ontwikkelingen, maar ook als gevolg van de (optelsom) van allerlei kleinere ontwikkelingen. Van deze investeringen profiteren zowel de bestaande functies als ook de nieuwe ontwikkelingen in de gemeente. Dit is een belangrijke basisverantwoordelijkheid van de gemeente. Om het goede niveau van infrastructuur en bereikbaarheid te behouden en daarmee nieuwe ontwikkelingen op te kunnen vangen, wordt een fondsbijdrage in kader van bovenwijkse voorzieningen gevraagd.

7. Realisatie ontbrekende recreatieve routes: wandel, fiets en ruiter

Realisatie van een compleet en verbindend recreatief netwerk in Waalre. Hierbij zijn diverse onderdelen te onderscheiden, waaronder:

- Fietspad Oude Spoorbaan;
- Dommelpad (inclusief aansluiting slowlane Eindhoven)
- Aanpassing fietsknooppuntenroutes (centrumroutes, en O-W verbinding)
- Nieuwe fietsverbinding zuidzijde Achtereind (inclusief doorsteek Valkenswaard).

Een goed, veilig en compleet fietspadennetwerk met de juiste voorzieningen is noodzakelijk voor een goed woon-, werk- en verblijfsklimaat. Toename van aantal woningen en (recreatie)ondernemers leidt tot een extra beslag op het fietspadennetwerk.

8. Willibrorduslaan - Bergstraat

Mede door de autonome groei, voldoet de kruising Willibrorduslaan/Bergstraat niet aan de gestelde eisen. Om op termijn de afwikkeling en de verkeersveiligheid te kunnen waarborgen dient de kruising aangepast te worden.

Geraamde kosten beoogde projecten voor inzet Lokaal fonds en te vragen bijdrage

In de onderstaande tabel zijn samenvattend de ramingen van de uitvoeringskosten opgenomen van de hiervoor beschreven investeringsprojecten. Tot de uitvoeringskosten zijn gerekend, de planvoorbereidingskosten, eventuele verwervingskosten, uitvoeringskosten, kosten van toezicht en directievoering tijdens de uitvoering.

nr.	Omschrijving	Totale kosten
1.	Kwaliteitsversterking Den Hof c.a.	€ 1.000.000
2.	Uitvoering Centrumvisie Waalre-dorp	€ 850.000
3.	Herinrichting N69	€ 5.000.000
4.	Maatregelen groenstructuur	€ 500.000
5.	Reconstructie Heikantstraat	€ 1.500.000
6.	Verbeteren bereikbaarheid	€ 2.000.000
7.	Completeren fietspadennetwerk	€ 1.000.000
8.	Kruising Willibrorduslaan-Bergstraat	€ 350.000
	Totaal	€ 12.200.000

Tabel 2. Globale raming kosten investeringsprojecten

De in de tabel opgenomen investeringsprojecten op lokaal niveau, hebben niet alleen een (kwalitatieve) meerwaarde voor de nieuwbouwprojecten (zowel op het gebied van wonen, als op het gebied van werken, recreatie en andere (commerciële) voorzieningen), maar ook de bestaande buurten en wijken zijn gebaat met deze investeringsprojecten.

Het aandeel wat aan de nieuwe woningbouwprojecten versus de bestaande buurten/wijken kan worden toegerekend bedraagt circa 14% (1.200 woningen toevoegen in de periode 2013 t/m 2030, versus 7.400 bestaande woningvoorraad). Dit komt neer op een bedrag van circa €1.708.000 (14% van €12.200.000). Mede op basis van de in de tabel 1 opgenomen woningbouwprogramma kan de bijdrage worden bepaald op €8,75 per m² uitgeefbaar bouwterrein voor woningen. Door de bijdrage per m² uit te drukken in plaats van per woning, wordt verder recht gedaan aan de draagkracht van de sociale woningbouw versus vrije sector. Immers de sociale woningen zijn relatief kleiner ten opzichte van de vrije sector woningen, en dragen op deze wijze ook relatief een lager bedrag bij.

Aangezien ook overige functies (winkels, bedrijven, recreatieondernemers etc.) profiteren van de hiervoor genoemde investeringsprojecten, geldt ook voor deze functies een gevraagde bijdrage van €8,75 per m² uitgeefbaar bouwterrein.

3.6 Samenvatting

Par.	Onderdeel / Uitwerking	Bijdrage	Eenheid	Onttrekking
3.3	Bovenwijkse voorziening	p.m.		
3.4	Verevening bovenplanse kosten			
	Fonds Sociale Woningbouw	€ 3.000	per projectmatige woning	max. €10.000 per sociale woning
		€ 4.000	per vrije sectorwoning	max. €10.000 per sociale woning
	Fonds Revitalisering bedrijventerrein	p.m.		
	Fonds Integrale gebiedsontwikkeling Noorwestrand Waalre	p.m.		
	Fonds Integrale gebiedsontwikkeling "Hart van de gemeente Waalre"	p.m.		
3.5	Bijdrage Ruimtelijke Ontwikkeling			
	Kwalitatieve Investerings: fonds landschappelijke kwaliteit	Zie Beleidsnota Rood-met-Groen en de notitie Uitwerking Rood-met-Groen-Instrumenten van de gemeente Waalre		
	Kwalitatieve Investerings:			
		Regiofonds € 7,90	per m ² bouwterrein	gemeentelijke bijdrage Regiofonds
		Lokaal fonds € 7,80	per m ² bouwterrein	bovenwijkse voorzieningen (zie tabel 2)

In bovenstaande overzicht zijn samenvattende de verschillende vormen van kostenverhaal schematisch opgenomen. Gevraagd wordt om in te stemmen met:

1. De voorliggende Nota Kostenverhaal 2014 Gemeente Waalre, en de voorstellen tot het verhalen van Bovenplanse Kosten en Bijdragen Ruimtelijke Ontwikkeling;
2. Het voortaan, bij voorkeur jaarlijks, actualiseren van deze Nota;
3. De voorgestelde hoogten van de bijdragen en opmerkingen aangaande onttrekking:
 - a. Verevening bovenplanse kosten:
 - i. Fonds sociale woningbouw €3.000 per middeldure woning, en €4.000 per dure woning (vanaf een projectgrootte van circa 6 woningen), wanneer niet voldaan wordt aan 30% sociale woningbouw (geen of lager percentage);
 - ii. Overige bovenplanse kosten ('Revitalisering bedrijventerreinen', Integrale Gebiedsontwikkeling noordwestrand Waalre en Integrale Gebiedsontwikkeling 'Hart van de gemeente Waalre'): worden uitgewerkt wanneer actueel;
 - iii. Ten aanzien van onttrekking geldt dat dit o.a. alleen aan de orde is wanneer er een groter aandeel van 30% sociale woningbouw gerealiseerd wordt en er daardoor sprake is van een negatieve exploitatie (zie voor meer pagina 16).
 - b. Bijdrage Ruimtelijke Ontwikkeling
 - i. Kwalitatieve investering: fonds landschappelijke kwaliteit: conform Beleidsnota Rood-met-Groen en de notitie Uitwerking Rood-met-Groen-Instrumentarium, gemeente Waalre, 2013
 - ii. Kwalitatieve investeringen Regiofonds: €7,90 per m² uitgeefbaar bouwterrein
 - iii. Kwalitatieve investeringen Lokaal fonds: €8,75 per m² uitgeefbaar bouwterrein
4. Het instellen van de volgende bestemmingsreserves:
 - a. Fonds Sociale woningbouw,
 - b. Kwalitatieve investering: Fonds landschappelijke kwaliteit
 - c. Kwalitatieve Investering Regiofonds en
 - d. Kwalitatieve Investering Lokaal fonds
5. Het jaarlijks in de rekening en begroting de stand respectievelijk prognose van het verloop van voornoemde bestemmingsreserves opnemen.

4. RELATIE MET GEMEENTELIJKE BEGROTING

In deze Nota Kostenverhaal wordt een aantal fondsen ingesteld voor bovenplanse verevening en bijdrage ruimtelijke ontwikkeling. Hierna wordt ingegaan op de actualisatiecyclus van de Nota Kostenverhaal en de relatie met de gemeentelijke reserves.

4.1 Actualisatiecyclus Nota Kostenverhaal

De gemeente Waalre actualiseert de Nota Kostenverhaal bij voorkeur jaarlijks. De actualisatie van de Nota Kostenverhaal loopt synchroon met de gemeentelijke planning en controlcyclus. Bij de actualisatie wordt ingegaan op de actuele stand van zaken met betrekking tot bovenplanse verevening en bijdrage ruimtelijke ontwikkeling. Hierbij zullen de prognoses van de toevoeging van ontwikkelingsprojecten worden geactualiseerd en de vereveningsbijdragen worden bijgesteld. Ook wordt een prioritering op-/bijgesteld van de investeringsprojecten waarvoor het fonds kwalitatieve investeringen Lokaal fonds ingezet kan worden (in de situatie dat daarin voldoende middelen aanwezig zijn)

Verantwoording omtrent de besteding van gelden uit de fondsen/bestemmingsreserves, zal plaatsvinden in/met de jaarlijkse gemeenterekening. Hierbij zal bij de bovenplanse vereveningsfondsen worden aangegeven welke projecten een bijdrage hebben gekregen uit het vereveningsfonds. Voor de bijdrage ruimtelijke ontwikkelingsfondsen wordt aangegeven welke projecten met gelden uit de fondsen zijn gerealiseerd.

Bij de begroting wordt aangegeven welke gelden er op dat moment in de verschillende verevenings-/bijdrage ruimtelijke ontwikkelingsfondsen beschikbaar zijn. Indien de uitvoeringsplanning van investeringsprojecten voorzien is in de komende begrotingsperiode van 4 jaar, zal tevens worden aangegeven welke middelen eventueel benodigd zijn vanuit de algemene middelen/gemeentelijk reserves.

4.2 Relatie met gemeentelijke reserves c.a.

In de Nota Kostenverhaal worden verschillende fondsen opgericht. Deze fondsen worden in de gemeentelijke rekening en begroting opgenomen. Zoals eerder vermeld, dient in het kader van de BBV-richtlijnen⁹ gesproken te worden van “bestemmingsreserves” als het gaat om de verantwoording en verslaglegging. Verantwoording over de bestedingen vindt gelijktijdig met de rekening plaats. Voor de verschillende bovenplanse vereveningsfondsen wordt een bestemmingsreserve gevormd. Uit deze bestemmingsreserve kunnen gelden worden onttrokken voor ontwikkelingsprojecten die in aanmerking komen voor een bijdrage uit het vereveningsfonds. In de begroting worden de resultaten van de actualisaties en de gevolgen voor de gemeentelijke dekking i.c. begroting opgenomen.

⁹ BBV staat voor Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten

BIJLAGEN

Toelichting en achtergrond

- A. SYSTEMATIEK KOSTENVERHAAL
 - A.1 Verhaalbare kosten
 - A.2 Doelstelling wettelijk kostenverhaal in de Wro
 - A.3 Wettelijke bepalingen omtrent kostenverhaal
 - A.4 Wijzen van kostenverhaal

- B. VERPLICHT TE VERHALEN KOSTENSOORTEN
 - B.1 Gebiedseigen kosten
 - B.2 Bovenwijkse voorzieningen
 - B.3 Bovenplanse kosten (verevening)

- C. TOEREKENINGSCRITERIA
 - C.1 Wettelijke bepalingen omtrent kostentoerekening
 - C.2 Profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit
 - C.3 Equivalenten

- D. Thematische uitvoeringsprogramma's
 - D.1 Woningbouwprogramma 2013-2030

A. SYSTEMATIEK KOSTENVERHAAL

Gemeenten zijn verplicht kosten te verhalen op grondeigenaren met een initiatief voor een nieuw bouwplan. In dit hoofdstuk wordt de systematiek van het kostenverhaal uitgelegd.

A.1 Verhaalbare kosten

De verhaalbare kosten zijn benoemd in de Wro¹⁰ en nader uitgewerkt tot een limitatieve lijst in het Bro¹¹. Op grond van de bepalingen uit de Wro en het Bro kunnen de volgende kosten worden verhaald:

Kosten als gevolg van inbreng van gronden

- de waarde van gronden in het exploitatiegebied;
- de waarde van opstallen die in verband met de exploitatie van gronden gesloopt moeten worden;
- de kosten van het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkt recht en zakelijke lasten;
- de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied;
- alle bovengenoemde kosten, voor zover deze noodzakelijk zijn in verband met het in exploitatie brengen van gronden die in de naaste toekomst voor bebouwing in aanmerking komen en alle bovengenoemde kosten met betrekking tot gronden buiten het exploitatiegebied, waaronder mede begrepen de kosten van de noodzakelijke compensatie van in het exploitatiegebied verloren gegane natuurwaarden, groenvoorzieningen en watervoorzieningen;

Kosten van werken, werkzaamheden en maatregelen

- de kosten van het verrichten van onderzoek, waaronder in ieder geval begrepen grondmechanisch en milieukundig bodemonderzoek, akoestisch onderzoek, ander milieukundig onderzoek, archeologisch en cultuurhistorisch onderzoek;
- de kosten van bodemsanering, het dempen van oppervlaktewateren, het verrichten van grondwerken, met inbegrip van het egaliseren, ophogen en afgraven;

¹⁰ artikel 6.13 lid 4 t/m 9 Wro

¹¹ artikel 6.2.3 t/m 6.2.6 Bro

- de kosten van de aanleg van de onderstaande voorzieningen in een exploitatiegebied¹²:
 - 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;
 - riolering met inbegrip van bijbehorende werken en bouwwerken;
 - 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;
 - 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;
 - groenvoorzieningen, waaronder begrepen openbare parken, plantsoenen, speelplaatsen, trapvelden en speelweiden, natuurvoorzieningen en openbare niet-commerciële sportvoorzieningen;
 - openbare verlichting en brandkranen met aansluitingen;
 - straatmeubilair, speeltoestellen, sierende elementen, kunstobjecten en afrasteringen in de openbare ruimte;
 - 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;
 - uit een oogpunt van milieuhygiëne, archeologie of volksgezondheid noodzakelijke voorzieningen.
- de kosten van maatregelen, plannen, besluiten en rechtshandelingen met betrekking tot gronden, opstallen, activiteiten en rechten in het exploitatiegebied, waaronder mede begrepen het beperken van milieuhygiënische contouren en externe veiligheidscontouren;
- de kosten van voorbereiding en toezicht op de uitvoering, verband houdende met de aanleg van de voorzieningen en werken;
- de kosten van het opstellen van gemeentelijke ruimtelijke plannen ten behoeve van het exploitatiegebied;
- de kosten van het opzetten en begeleiden van gemeentelijke ontwerpcompetities en prijsvragen voor het stedenbouwkundig ontwerp van de locatie, en de kosten van vergoedingen voor deelname aan de prijsvraag;
- de kosten van andere door het gemeentelijk apparaat of in opdracht van de gemeente te verrichten werkzaamheden, voor zover deze werkzaamheden rechtstreeks ver-

¹² artikel 6.2.5 Bro

- band houden met de hier genoemde voorzieningen, werken, maatregelen en werkzaamheden;
- de kosten van tijdelijk beheer van de door of vanwege de gemeente verworven gronden, verminderd met de uit het tijdelijk beheer te verwachten opbrengsten;
 - de kosten van tegemoetkoming van schade;
 - niet-terugvorderbare BTW, niet-gecompenseerde compensabele BTW, of andere niet-terugvorderbare belastingen, over de kostenelementen;
 - rente van geïnvesteerde kapitalen en overige lasten, verminderd met renteopbrengsten;
 - alle bovengenoemde kosten met betrekking tot gronden buiten het exploitatiegebied, waaronder mede begrepen de kosten van de noodzakelijke compensatie van in het exploitatiegebied verloren gegane natuurwaarden, groenvoorzieningen en watervoorzieningen.

A.2 Doelstelling wettelijk kostenverhaal in de Wro

Met de invoering van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in juli 2008 zijn vele veranderingen doorgevoerd ten opzichte van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO). De Wro verplicht gemeenten om kostenverhaal te hebben verzekerd. Door kostenverhaal te verzekeren wordt het aantal freeriders tegengegaan, een fenomeen waar men onder de oude WRO veel last van had. Om kostenverhaal te verzekeren heeft de overheid een nieuw publiekrechtelijk instrument gekregen: het exploitatieplan. Door een exploitatieplan vast te stellen wordt aan nieuwe bouwplannen een verplichte bijdrage gekoppeld aan de kostendekking voor het bouw- en woonrijp maken van het plangebied. Indien een exploitatieplan is opgesteld geldt het niet betalen van de exploitatiebijdrage als weigeringsgrond voor een ingediende omgevingsvergunning voor het realiseren van een bouwplan¹³.

Aangezien gemeenten slechts mogen besluiten tot het niet vaststellen van een exploitatieplan indien kostenverhaal 'anderszins' is verzekerd, is bij vaststelling van het bestemmingsplan kostenverhaal verzekerd. Hiermee wordt voorkomen dat gemeenten achteraf door middel van baatbelasting de kosten alsnog moeten verhalen op de grondeigenaren. Onder de WRO was baatbelasting de enige mogelijkheid om freeriders mee te laten betalen aan de kosten van het bouw- en woonrijp maken van de gronden, hetgeen in de praktijk zeer lastig bleek om correct toe te passen. Doordat onder de Wro kostenverhaal dient te zijn verzekerd bij het nemen van het planologische besluit, is de mogelijkheid van het toepassen van baatbelasting vervallen voor zover er sprake is van de mogelijkheid van kostenverhaal volgens de Wro.

¹³ artikel 6.21 Wro

Om kosten te verhalen dient sprake te zijn van een bouwplan. Het begrip bouwplan wordt nader uitgewerkt in artikel 6.2.1 van het Bro. Onder een bouwplan wordt verstaan:

- de bouw van een of meer woningen;
- de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1000 m² bruto-vloeroppervlakte of met een of meer woningen;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1500 m² bruto-vloeroppervlakte bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1000 m² bruto-vloeroppervlakte.

A.3 Wettelijke bepalingen omtrent kostenverhaal

Afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) biedt de juridische grondslag en bevat tevens de verplichting om kosten te verhalen bij bouwplannen. De verplichting tot kostenverhaal komt tot uiting in artikel 6.12 lid 1, waarin is opgenomen dat de gemeente, gelijktijdig met de vaststelling van het ruimtelijk besluit van een bouwplan, een exploitatieplan dient vast te stellen. Het exploitatieplan is een publiekrechtelijk instrument waarmee kostenverhaal wordt gekoppeld aan het verlenen van de omgevingsvergunning. De kostensoorten die in een exploitatieplan dienen te worden opgenomen zijn limitatief opgesomd in paragraaf 2.1.

De gemeenteraad kan, in tegenstelling tot de genoemde verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan¹⁴, besluiten om geen exploitatieplan op te stellen indien kostenverhaal 'anderszins' is verzekerd, het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is, en het stellen van eisen, regels of uitwerking van regels eveneens niet noodzakelijk is¹⁵. De gemeente kan kostenverhaal 'anderszins' verzekeren door het sluiten van een (anterieure) exploitatieovereenkomst met de grondeigenaar van het bouwplan. Tot de verplicht te verhalen kosten behoren: de gebiedseigen binnen- en buitenplanse kosten, bovenwijkse voorzieningen en bovenplanse kosten. Hoofdstuk B gaat nader in op de verplicht te verhalen kosten. Bijdragen ruimtelijke ontwikkeling kunnen alleen worden gevraagd in (anterieure) exploitatieovereenkomsten en is facultatief. Bijdragen ruimtelijke ontwikkeling behoren niet tot de verplicht te verhalen kosten.

¹⁴ artikel 6.12 lid 1 Wro

¹⁵ artikel 6.12 lid 2 Wro

Eveneens kan de gemeenteraad besluiten geen exploitatieplan op te stellen indien¹⁶:

- het totaal der exploitatiebijdragen dat kan worden verhaald minder bedraagt dan € 10.000,-;
- er geen verhaalbare inrichtingskosten¹⁷ zijn;
- de verhaalbare inrichtingskosten¹⁸ uitsluitend de aansluiting van een bouwperceel op de openbare ruimte of de aansluiting op nutsvoorzieningen betreffen.

De exploitatiebijdrage via het exploitatieplan is gemaximaliseerd tot het totaal aan (potentiële) opbrengsten die aan de desbetreffende locatieontwikkeling valt toe te rekenen¹⁹. Kent een locatieontwikkeling een negatief grondexploitatiesaldo, dan blijft het niet te verhalen aandeel van de kosten voor rekening van de gemeente. Eveneens mag de gemeente alleen de werkelijke kosten in rekening brengen, er mag nadrukkelijk geen sprake zijn van winstafroaming. Eventuele subsidies en bijdragen van derden dienen te worden verrekend.

Indien de exploitatiebijdrage wordt voldaan via een exploitatieplan is de gemeente verplicht na uitvoering van de in het exploitatieplan opgenomen werken, een eindafrekening op te stellen. De exploitatiebijdragen dienen bij de eindafrekening te worden herberekend. In geval de in rekening gebrachte exploitatiebijdragen hoger uitvallen dan de herberekende exploitatiebijdragen op basis van de werkelijke kosten, dient de gemeente het verschil, in geval het verschil 5% of meer bedraagt, te restitueren. Indien de herberekende exploitatiebijdragen hoger uitvallen dan de in rekening gebrachte kosten, komt het verlies voor rekening van de gemeente.

A.4 Wijzen van kostenverhaal

De gemeente Waalre geeft de voorkeur aan het sluiten van anterieure overeenkomsten waar mogelijk. Het sluiten van anterieure overeenkomsten is mogelijk in de fase voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan of het nemen van het ruimtelijk besluit. Ten tijde van het nemen van het ruimtelijk besluit dient kostenverhaal te zijn verzekerd. Indien de gemeente een fasering niet noodzakelijk acht, het stellen van eisen en regels voor de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen, en het inrichten van de openbare ruimte in het exploitatiegebied niet noodzakelijk is, regels omtrent de wijze van uitvoering van bovenstaande werken en werkzaamheden, en regels omtrent woningbouwcategorieën niet noodzakelijk zijn, kan de gemeente kostenverhaal anderszins verzekeren. Dit kan door een anterieure exploitatieovereenkomst te sluiten met een initiatiefnemer. In anterieure overeenkomsten kan de gemeente naast het verplichte verhaal van kosten als gevolg

¹⁶ artikel 6.12 lid 2 Wro jo. artikel 6.2.1a Bro

¹⁷ inrichtingskosten: kosten als bedoeld in artikel 6.2.4 Bro onderdelen b tot en met f

¹⁸ inrichtingskosten: kosten als bedoeld in artikel 6.2.4 Bro onderdelen b tot en met f

¹⁹ artikel 6.16 Wro

van bovenwijkse voorzieningen en bovenplanse kosten (verevening), financiële bijdragen vragen voor de ruimtelijke ontwikkelingen.

Indien kostenverhaal niet anderszins is verzekerd dient de gemeente een exploitatieplan op te stellen teneinde kostenverhaal te verzekeren. Door een exploitatieplan op te stellen is kostenverhaal verzekerd. Het exploitatieplan maakt onderdeel uit van de toetsings- en weigeringsgronden voor een omgevingsvergunning²⁰.

Een (anterieure) exploitatieovereenkomst is echter geen weigeringsgrond voor een omgevingsvergunning. In een exploitatieplan dienen de verplicht te verhalen kosten zoals bovenwijkse voorzieningen en bovenplanse kosten te worden opgenomen.

Na het vaststellen van het exploitatieplan kan de gemeente met initiatiefnemers posterieure overeenkomsten sluiten. Posterieure overeenkomsten dienen echter wel te voldoen aan het exploitatieplan. In posterieure overeenkomsten kunnen geen aanvullende afspraken worden gemaakt over zaken die niet door het exploitatieplan worden geregeld. Kostenverhaal is in de posterieure overeenkomst beperkt tot de in het exploitatieplan vermelde kosten.

²⁰ artikel 6.12 lid 2 Wro jo artikel 2.12 lid 1 sub b Wabo

B. AFDWINGBARE KOSTENSOORTEN

B.1 Gebiedseigen kosten

Gebiedseigen kosten zijn kosten die binnen het plangebied plaatsvinden, dan wel noodzakelijk zijn voor desbetreffende projectontwikkeling. Onder gebiedseigen kosten kunnen de kosten uit artikel 6.2.3 t/m 6.2.6 Bro worden geschaard. De desbetreffende projectontwikkeling ondervindt profijt van de gebiedseigen kosten. De kosten worden volledig toegerekend aan het project. Gebiedseigen kosten hebben geen bovenwijks / projectoverstijgend karakter en vormen daardoor geen onderdeel van deze nota kostenverhaal. De gemeente dient deze kosten echter wel te verhalen op de initiatiefnemer. Onder gebiedseigen kosten vallen onder andere de plan- en apparaatskosten van de gemeente Waalre die benodigd zijn voor de desbetreffende ontwikkeling (artikel 6.2.4 lid g t/m k Bro). Ook de kosten van de aanleg van voorzieningen (openbare verharding, groen, rioleering), benodigde onderzoeken en tegemoetkomingen in planschade vallen onder de gebiedseigen kosten.

B.2 Bovenwijkse voorzieningen

Bovenwijkse voorzieningen zijn voorzieningen die een projectoverstijgend karakter hebben en waarvan meerdere ontwikkelingslocaties (inclusief de bestaande bebouwing) profijt ondervinden. De voorzieningen die in aanmerking komen voor bovenwijkse voorzieningen zijn aangegeven in artikel 6.2.5 Bro (zie ook paragraaf 2.1). Van deze voorzieningen dienen de kosten gerelateerd aan artikel 6.2.3 t/m 6.2.6 Bro naar rato te worden verhaald op de nieuwe bouwplannen. De toerekening van bovenwijkse voorzieningen geschiedt op basis van de criteria: profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit (PTP-criteria).

B.3 Bovenplanse kosten (verevening)

Bovenplanse kosten zijn kosten die bij bouwplannen in rekening worden gebracht in verband met bovenplanse verevening. Om projecten bovenplans te mogen verevenen is een vastgelegde ruimtelijke en functionele koppeling noodzakelijk. Projecten die profiteren van deze ruimtelijke en functionele koppeling dienen bij te dragen aan de kosten die de ruimtelijk en functioneel gekoppelde projecten hierdoor extra maken, dan wel aan opbrengsten mislopen. Voorwaarde is dat het project als gevolg van deze koppeling een negatieve grondexploitatie heeft. Deze negatieve projecten komen in aanmerking voor een bijdrage uit het vereveningsfonds. In de structuurvisie heeft de gemeente Waalre de

ruimtelijke en functionele koppelingen aangegeven waarop zij bovenplanse verevening wil gaan toepassen. De toerekening van eventuele bovenplanse kosten vindt plaats op basis van de criteria: profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit (PTP-criteria).

Bijdragen ruimtelijke ontwikkeling maken geen onderdeel uit van de verplicht te verhalen kosten. Bijdragen kunnen alleen in anterieure exploitatieovereenkomsten worden opgenomen.

C. TOEREKENINGSCRITERIA

In deze bijlage worden de toerekeningcriteria besproken voor de kostentoerekening van bovenwijkse voorzieningen en bovenplanse kosten.

C.1 Wettelijke bepalingen omtrent kostentoerekening

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bevatten regels omtrent het toerekenen van bovenwijkse en bovenplanse kosten aan bouwplannen.

In de Wro²¹ is bepaald dat kosten in verband met werken, werkzaamheden en maatregelen waarvan het exploitatiegebied of een gedeelte daarvan profijt heeft, en welke toerekenbaar zijn aan het exploitatieplan naar evenredigheid worden opgenomen in de exploitatieopzet. In het Bro²² staat dat de inrichtingskosten eveneens betrekking kunnen hebben op gronden buiten het exploitatiegebied. Aangezien de exploitatieopzet een onderdeel is van het exploitatieplan dienen deze kosten naar evenredigheid te worden verhaald op nieuwe bouwplannen.

Vervolgens gaat de Wro in artikel 6.13 lid 17 in op bovenplanse kosten en bepaalt dat bovenplanse kosten voor meerdere locaties of gedeeltes daarvan in de exploitatieopzet kunnen worden opgenomen in de vorm van een fondsbijdrage, indien er voor deze locaties of gedeeltes daarvan een structuurvisie is vastgesteld welke aanwijzingen geeft over de bestedingen die ten laste van het fonds kunnen komen. Bovenplanse kosten dienen eveneens te worden meegenomen in de exploitatieopzet, waarmee deze kosten verplicht verhaald moeten worden op de initiatiefnemer.

C.2 Profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit

De kostentoerekening van bovenwijkse voorzieningen en bovenplanse kosten dient te geschieden op basis van evenredigheid. Om kosten naar rato toe te kunnen rekenen dient te zijn voldaan aan een drietal criteria: profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit. Het te realiseren bouwplan moet baat hebben van de aanleg van bovenwijkse voorzieningen of profiteren ten opzichte van bovenplans gekoppelde ruimtelijke projecten. Indien sprake is van profijt, en de kosten proportioneel toerekenbaar zijn aan de nieuwe bouwplannen, dienen de kosten van bovenwijkse en bovenplanse voorzieningen proportioneel te worden verhaald op de nieuwe bouwplannen. Bij bovenwijkse voorzieningen delen de bestaande kernen ook mee in de bepaling van de mate van profijt.

²¹ artikel 6.13 lid 6

²² artikel 6.2.4 lid e

Bij bovenplanse kosten (bovenplanse verevening) delen de bestaande kernen niet mee in de toedeling van bovenplanse kosten, het gaat immers om verevening van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen onderling. Bovenplanse kosten zijn gemaximaliseerd tot het negatieve exploitatiesaldo en het daadwerkelijke in geld uitgedrukte profijt dat de ontwikkeling ondervindt. Door het daadwerkelijke profijt uit te drukken in geld (toe te rekenen), wordt voldaan aan het criteria van proportionaliteit.

C.3 Equivalenten

Omdat bovenwijkse voorzieningen worden aangelegd voor meerdere functies is het nodig om te rekenen met equivalenten. Bovenwijkse voorzieningen die worden aangelegd voor meerdere functies zijn veelal infrastructurele voorzieningen zoals gebiedsontsluitingswegen. Door te rekenen met equivalenten worden de verschillende functies vergelijkbaar. De verschillende functies worden uitgedrukt in een standardeenheid. Vergelijkbaarheid is noodzakelijk om het profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit van de bestaande bebouwing en toekomstige ontwikkelingslocaties te bepalen.

D THEMATISCHE UITVOERINGSPROGRAMMA'S

D.1 Woningbouwprogramma 2013 - 2030

Locatie					TOTAAL 2013-2030	Oplevering							
	Sociale Huur	Sociale Koop	Middel dure koop	Vrije Sector		2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Waalre-noord fase 1a	-	-	-	19	19		1	18					
Brabantiaterrein	100	-	59	60	219	100	19		35	50	15		
Waalre-west heuvelse Hof	-	16	20	15	51		51						
Molenstraat (Wonen hartje waalre)	-	16	27	11	54			54					
Waalre-noord 1b, Heistr noord	-	-	12	10	22			22					
Waalre-noord 1b, bosvilla's	-	-	-	5	5			2	3				
Dreefstraat (rvr + reg.)	-	6	24	16	46			23	23				
Scholenlocatie Eekenrooisestr.	-	-	10	10	20				20				
Gestelsestraat/Prunellaan	15	-	20	15	50					25	25		
Waalre-noord, 1b Heistraat zuid	15	10	20	15	60								60
Waalre-noord, fase 2	40	20	70	70	200					35	70	35	
Waalre-noord, fase 3	30	30	70	70	200								
Ekenrooi-zuid	30	30	70	70	200								
Inbreidingslocaties divers	10	-	24	20	54		2					40	12
TOTAAL	240	128	426	406	1.200	100	73	119	81	110	110	75	72
<i>Totaal in %</i>	20%	11%	36%	34%	100%	8%	6%	10%	7%	9%	9%	6%	6%

BRO heeft vestigingen in Boxtel | Amsterdam | Tegelen | Oldenzaal
www.BRO.nl