

Nota Kostenverhaal 2014



Besluitvorming

Datum collegebehandeling:	25 maart 2014
Datum behandeling commissie Wonen & Economie:	15 april 2014
Datum vaststelling raad:	6 mei 2014
Datum bekendmaking:	22 mei 2014
Datum inwerkingtreding:	23 mei 2014

Gemeente Deurne, afdeling Ruimte en Samenleving, Team Leefomgeving
LOdd121113

Inhoudsopgave

Deel 1	Kostenverhaal in Deurne	4
1.1	INLEIDING	4
1.1.1	Aanleiding	4
1.1.2	Nota Kostenverhaal als onderdeel van de Structuurvisie.....	4
1.1.3	Leeswijzer	5
1.2	WAT IS KOSTENVERHAAL?.....	6
1.2.1	Doel van kostenverhaal in de ruimtelijke ordening.....	6
1.2.2	Wettelijke bepalingen over kostenverhaal	7
1.2.3	Overzicht kostenverhaal.....	9
1.3	TOEPASSING NOTA KOSTENVERHAAL	11
1.3.1	Bij welke aanvraag/procedure?	11
1.3.2	Stapeling van kostenverhaal	13
1.3.3	Overgangsbepalingen	14
1.3.4	Afwijken.....	15
Deel 2	Wettelijk verplicht kostenverhaal	16
2.1	ALGEMENE BEPALINGEN OVER WETTELIJK VERPLICHT KOSTENVERHAAL 16	
2.1.1	Categorieën verplicht te verhalen kosten.....	16
2.1.2	Wettelijke grondslag	17
2.2	GEBIEDSEIGEN KOSTEN.....	18
2.3	BOVENWIJKSE VOORZIENINGEN.....	20
2.4	BOVENPLANSE KOSTEN (VEREVENING).....	22
2.4.1	Algemene bepalingen over bovenplanse verevening.....	22
2.4.2	Bovenplanse verevening sanering woningbouw	25
2.4.3	Bovenplanse verevening sociale woningbouw.....	26
2.4.4	Bovenplanse verevening Spoorzone	28
2.4.5	Bovenplanse verevening maatschappelijke functies.....	29
2.4.6	Overzicht kostenverhaal bovenplanse verevening.....	31
2.4.7	Rekenvoorbeeld bovenplanse verevening.....	31
Deel 3	Bijdragen ruimtelijke ontwikkelingen.....	33
3.1	BIJDRAGEN RUIMTELIJKE ONTWIKKELINGEN	33
3.2	MOBILITEITSFONDS	35
3.3	GROENE PEELVALLEI-FONDS.....	36
3.4	GROENFONDS	38
3.4.1	Achtergrond	38

3.4.2	Groenfonds buitengebied	38
3.4.3	Groenfonds kernen.....	44
3.4.4	Rekenvoorbeelden Groenfonds.....	46
Deel 4	Verslaglegging en verantwoording	49
4.1	Verslaglegging en verantwoording	49
Bijlage 1	51
Groenblauwe projecten Centrumgebied Groene Peelvallei		52
Bijlage 2	53
Projecten Groenfonds		53
Bijlage 3	61
Provinciale kader regeling kwaliteitsverbetering van het landschap		62
Bijlage 4	65
Categorieën en grondwaardes buitengebied en kernen		65

Deel 1 Kostenverhaal in Deurne

1.1 INLEIDING

1.1.1 Aanleiding

De eerste Nota Kostenverhaal is gelijktijdig met de Structuurvisie Deurne¹ op 6 december 2011 door de gemeenteraad vastgesteld.

De aanleiding om de Nota te herzien is tweeledig. Allereerst heeft de provincie in de Verordening ruimte een regeling opgenomen voor kwaliteitsverbetering van het landschap. De gemeente heeft een inhoudelijk beleidskader voor deze regeling opgenomen in bestemmingsplan "Tweede herziening bestemmingsplan Buitengebied". Op 28 januari 2014 heeft de gemeenteraad dit bestemmingsplan vastgesteld.

Het financiële gedeelte van deze regeling moet geborgd worden in de Nota Kostenverhaal. Ten tweede is, na twee jaar met de Nota Kostenverhaal gewerkt te hebben, duidelijk dat deze op een aantal punten bijgesteld of verder uitgewerkt moet worden om beter aan te sluiten op de Deurnese praktijk.

Dat betekent dat de Nota Kostenverhaal 2014 op een aantal punten wijzigt ten opzichte van de Nota Kostenverhaal 2011.

1.1.2 Nota Kostenverhaal als onderdeel van de Structuurvisie

Kostenverhaal is complexe materie. Om de keuzes in deze nota in hun context te kunnen beoordelen brengen wij eerst de opbouw van het kostenverhaal zoals dat in Deurne is geregeld, in herinnering.

In de Structuurvisie staat de gemeentelijke visie op de ruimtelijke ontwikkeling voor de middellange termijn beschreven. Ze is als volgt opgebouwd:

- Beleid:
 - De visie per thema (wonen, werken, vrije tijd, samenleving, omgeving): kansen, bedreigingen, ambities en basisbeleid;
 - Ruimtelijke integrale projecten
- Uitvoeringsparagraaf (wijze waarop het beleid gerealiseerd wordt):
 - Via procesinstrumenten;
 - Via juridische instrumenten;
 - Via financiële instrumenten. Hieronder vallen:
 - Actief grondbeleid en PPS;
 - Investeringsprojecten;
 - Kostenverhaal. In de Structuurvisie benoemt de raad de soorten kostenverhaal, hun doel en bestemming van de bijbehorende fondsen. Uitwerking van deze soorten kostenverhaal vindt plaats in de Nota Kostenverhaal.

De Nota Kostenverhaal gaat nader in op de wijze waarop de gemeente Deurne financieel uitvoering wil geven aan de visie van de Structuurvisie Deurne. In de Nota Kostenverhaal bepaalt de gemeente welke systematiek, berekeningsmethodiek en toerekeningscriteria zij hanteert bij kostenverhaal.

¹ Structuurvisie Deurne 2011, hierna te noemen de Structuurvisie

Gezien de hoge mate van concreetheid is de Nota Kostenverhaal een dynamischer beleidsstuk dan de Structuurvisie. De gemeente actualiseert de Nota Kostenverhaal jaarlijks.

1.1.3 Leeswijzer

De Nota is opgedeeld in vier delen. Het eerste deel gaat in op kostenverhaal in Deurne: wat is en omvat kostenverhaal in de ruimtelijke ordening en wanneer is deze Nota van toepassing? Het tweede deel gaat in op het wettelijk verplicht kostenverhaal: wat is verplicht en hoe past de gemeente Deurne dit toe? Deel 3 gaat over de bijdragen ruimtelijke ontwikkelingen: welke bijdragen zijn dit in Deurne? Als afsluiting gaat deel 4 in op de verslaglegging en verantwoording.

1.2 WAT IS KOSTENVERHAAL?

1.2.1 Doel van kostenverhaal in de ruimtelijke ordening

Wanneer een initiatiefnemer een locatie ontwikkelt, maakt ook de gemeente daarbij kosten, zoals kosten voor de benodigde procedure, kosten voor voorzieningen zoals wegen, verlichting, riolering etc. Gemeenten zijn wettelijk verplicht deze kosten te verhalen op grondeigenaren met een initiatief voor een nieuw bouwplan². Uitgangspunt hierbij is dat degene die baat heeft bij medewerking aan de ontwikkeling bijdraagt aan de kosten die de gemeente maakt ten dienste van die ontwikkeling. Dit om te voorkomen dat de ontwikkelaar alle lusten heeft en de gemeente alle lasten. Naast dit verplichte kostenverhaal mag een gemeente van een ontwikkelaar extra bijdragen vragen om bijvoorbeeld voorzieningen te realiseren die buiten het te ontwikkelen exploitatiegebied liggen, maar die bijdragen aan een beter woon- en leefklimaat.

Achtergrond

Met de invoering van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in 2008 zijn veel veranderingen doorgevoerd ten opzichte van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO). De Wro verplicht gemeenten om kostenverhaal tijdig te verzekeren. Door kostenverhaal te verzekeren worden free-riders voorkomen. Free-riders zijn grondeigenaren die met hun deelontwikkeling mee wilden liften in een grotere gebiedsontwikkeling zonder bij te willen dragen aan de kosten voor algemene voorzieningen zoals wegen, riolering etc. Dit was een fenomeen waar gemeenten onder de oude WRO veel last van hadden. Onder de WRO was baatbelasting de enige mogelijkheid om free-riders mee te laten betalen aan de kosten van het bouw- en woonrijp maken van de gronden. Het instrument van de baatbelasting is slechts voor verhaal van beperkte voorzieningen inzetbaar en in de praktijk zeer lastig correct toe te passen. Om kostenverhaal te verzekeren heeft de overheid in de nieuwe Wro een nieuw publiekrechtelijk instrument gekregen: het exploitatieplan. Door een exploitatieplan vast te stellen wordt aan nieuwe bouwplannen een verplicht te betalen bijdrage gekoppeld voor de kostendekking voor het bouw- en woonrijp maken van het plangebied. Het niet betalen van de exploitatiebijdrage geldt als intrekingsgrond voor een verleende omgevingsvergunning voor het realiseren van een bouwplan³ en zonder vergunning mag er niet gebouwd worden. Op deze manier is gewaarborgd dat de lasten door de juiste partij gedragen worden.

Gemeenten mogen bij vaststelling van het bestemmingsplan besluiten tot het niet vaststellen van een exploitatieplan, maar alleen als kostenverhaal 'anderszins' is verzekerd⁴. Hiermee wordt voorkomen dat gemeenten achteraf met onbetaalde rekeningen blijven zitten. De Wro (artikel 6:12 t/m 24 Wro) gaat uit van het primaat van de privaatrechtelijke weg. De wet gaat ervan uit dat de gemeente met de zich in het gebied bevindende zelfrealiserende eigenaren eerst een exploitatieovereenkomst probeert te sluiten, voordat het publiekrechtelijke spoor van exploitatieplan en exploitatiebijdrage verbonden aan de omgevingsvergunning wordt ingezet. Dat betekent overigens niet dat de gemeente geen exploitatieplannen zou mogen maken als er afdoende overeenkomsten gesloten zijn: er kunnen andere redenen zijn waarom dat toch wenselijk is, zoals het geven van voorschriften met betrekking tot de openbare voorzieningen of het stellen van locatie-eisen.

² artikel 6.12, eerste lid, Wro jo. artikel 6.2.1 Bro

³ artikel 6.21 Wro

⁴ artikel 6.12, tweede lid, Wro

1.2.2 Wettelijke bepalingen over kostenverhaal

Algemeen kader

Afdeling 6.4 van de Wro, de zogenaamde Grondexploitatiewet, biedt de juridische grondslag voor kostenverhaal en bevat de verplichting om kosten te verhalen bij bouwplannen. De verplichting tot kostenverhaal komt tot uiting in artikel 6.12, eerste lid Wro, waarin is opgenomen dat de gemeente, gelijktijdig met de vaststelling van het ruimtelijk besluit van een bouwplan, een exploitatieplan moet vaststellen. Het exploitatieplan is een publiekrechtelijk instrument waarmee kostenverhaal wordt gekoppeld aan het verlenen van de omgevingsvergunning. De kostensoorten die in een exploitatieplan moeten worden opgenomen zijn in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) limitatief opgesomd.

Exploitatieplan of overeenkomst?

De gemeenteraad kan besluiten om geen exploitatieplan op te stellen wanneer 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 is⁵. De gemeente kan kostenverhaal 'anderszins' verzekeren door het sluiten van een (anterieure) exploitatieovereenkomst met de grondeigenaar van het bouwplan. Als de gemeente zelf grondeigenaar is, kan kostenverhaal anderszins verzekerd worden door de kosten mee te nemen in de gronduitgifteprijs. Het gaat hierbij om alle kosten die in deze Nota genoemd staan, inclusief fondsbijdragen voor bovenplanse verevening en ruimtelijke ontwikkelingen. In een verkoopovereenkomst kunnen tevens bijkomende voorwaarden als fasering en nadere eisen worden betrokken, zo lang er geen strijd ontstaat met wat in het Bouwbesluit is vastgelegd.

De gemeente Deurne hanteert als uitgangspunt dat bij medewerking aan particuliere initiatieven anterieure overeenkomsten om kostenverhaal en planschadeverhaal te waarborgen worden gesloten. Een anterieure overeenkomst met eventueel bankgaranties geeft namelijk meer zekerheid t.a.v. kostenverhaal. Kostenverhaal langs het publiekrechtelijke spoor kan nooit volledig verzekerd worden, omdat dit afhankelijk is van de aanvraag van een omgevingsvergunning. Wordt een vergunningaanvraag ingediend of niet? En als een aanvraag wordt ingediend is het afwachten welk deel van de plannen de aanvraag omvat.

Het sluiten van anterieure overeenkomsten is mogelijk in de fase voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan of het nemen van het ruimtelijk besluit. Op het moment van het nemen van het ruimtelijk besluit moet kostenverhaal verzekerd zijn. In anterieure overeenkomsten kan de gemeente naast het verplichte verhaal van kosten als gevolg van bovenwijkse voorzieningen en bovenplanse kosten (verevening), ook een financiële bijdrage vragen voor ruimtelijke ontwikkelingen. Dit laatste is niet mogelijk bij het volgen van de publiekrechtelijke weg van het exploitatieplan en exploitatiebijdrage bij de omgevingsvergunning.

Wanneer kostenverhaal niet anderszins is verzekerd met een privaatrechtelijke overeenkomst blijft er de mogelijkheid dat de gemeente een exploitatieplan opstelt om kostenverhaal te verzekeren. Te denken valt daarbij aan de situatie dat binnen een ontwikkelingsgebied één van de eigenaren niet bereid is om een overeenkomst te sluiten en

⁵ artikel 6.12, tweede lid, Wro

de betrokken eigendom bij de planontwikkeling niet buiten beschouwing kan worden gelaten. In een exploitatieplan moeten de verplicht te verhalen kosten zoals bovenwijkse voorzieningen en bovenplanse kosten zijn opgenomen.

Het niet voldoen van een vergunningaanvraag aan het exploitatieplan is één van de weigeringsgronden voor een omgevingsvergunning⁶. Het niet tijdig betalen van de publiekrechtelijke exploitatiebijdrage kan ook leiden tot een besluit dat vergunninghouder niet met de bouw kan aanvangen of de bouw moet staken⁷. Een privaatrechtelijke overeenkomst is geen weigeringsgrond voor een omgevingsvergunning.

Na het vaststellen van een exploitatieplan kan de gemeente alsnog met initiatiefnemers een overeenkomst sluiten, de zogenaamde posterieure overeenkomst. Na het vaststellen moet het college bij het aangaan van een exploitatieovereenkomst wel het exploitatieplan in acht nemen. Hierbij kunnen onderwerpen uit het exploitatieplan worden uitgewerkt, maar niet gewijzigd. De gemeente kan geen afspraken meer maken over onderwerpen die deel uit kunnen maken van het exploitatieplan, maar daar niet in opgenomen zijn. Na vaststelling van het exploitatieplan, in een zgn. posterieure overeenkomst, mag een gemeente dus niet meer van dat plan afwijken. Deze formulering houdt in dat partijen voordat het exploitatieplan is vastgesteld, in een anterieure overeenkomst in principe vrij zijn om met betrekking tot ruimtelijke ontwikkelingen af te spreken wat zij wensen, ook als die zaken te zijner tijd blijken af te wijken van een later vast te stellen exploitatieplan.

Bouwplan

Het opstellen van een exploitatieplan met heffing van een exploitatiebijdrage, wanneer kostenverhaal niet anderszins verzekerd is, is verplicht wanneer er sprake is van een bouwplan. Het moet gaan om een voorgenomen bouwplan waarvoor nog een planologische procedure doorlopen moet worden. Bij voorgenomen bouwplannen die al planologisch mogelijk gemaakt zijn, bijvoorbeeld in oudere bestemmingsplannen, geldt dit niet. Het begrip bouwplan wordt nader uitgewerkt in artikel 6.2.1 van het Bro en omvat:

- 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 brutovloeroppervlakte.

Uiteraard verhaalt de gemeente ook gemaakte kosten wanneer er geen sprake is van een bouwplan als bedoeld in dit artikel. Dit gebeurt bij vergunningverlening door toepassing van de Legesverordening.

⁶ artikel 6.12, tweede lid, Wro jo. artikel 2.12, eerste lid sub b, Wabo

⁷ artikel 6.21 Wro

1.2.3 Overzicht kostenverhaal

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de verschillende schaalniveaus van kosten die een gemeente kan verhalen wanneer er sprake is van de ontwikkeling van één of meerdere bovengenoemde bouwplannen. Dit betreft zowel het verplichte kostenverhaal (1 t/m 4) als het vrijwillig kostenverhaal (5).

Schaal-niveau	Omschrijving	Kostenverdeling	Verhaal
1	Voorzieningen binnen een exploitatiegebied en alleen ten dienste van dat exploitatiegebied	100% toerekenbaar aan exploitatiegebied	Gronduitgifte / anterieure overeenkomst / exploitatieplan
2	Voorzieningen buiten een exploitatiegebied, maar alleen ten dienste van dat exploitatiegebied	100% toerekenbaar aan exploitatiegebied	Gronduitgifte / anterieure overeenkomst / exploitatieplan
3	Voorzieningen binnen of buiten een exploitatiegebied die ten dienste zijn voor dat exploitatiegebied en één of meer andere exploitatiegebieden en/of bestaande locaties	Bovenwijkse voorzieningen / Bovenwijkse kosten, waarvan de toerekening op basis van profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit plaatsvindt	Gronduitgifte / anterieure overeenkomst / exploitatieplan
4	Het bijdragen vanuit de exploitatie van een plangebied ter (gedeeltelijke) dekking van een tekort in de grondexploitatie in een of meer andere plangebieden, waarbij de kosten alleen via een fondsbijdrage kunnen worden verkregen op grond van een structuurvisie	Bovenplanse verevening / Bovenplanse kosten, waarvan de toerekening op basis van profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit plaatsvindt	Gronduitgifte / anterieure overeenkomst / exploitatieplan
5	Voorzieningen buiten een exploitatiegebied, waarvan de kosten alleen via een bijdrage kunnen worden verkregen op grond van een structuurvisie	Bijdrage ruimtelijke ontwikkeling die alleen in de anterieure fase kan worden overeengekomen	Gronduitgifte / anterieure overeenkomst

Bron: Handreiking Grondexploitatiewet, Sdu Uitgevers

De gemeente heeft in de Structuurvisie fondsen voor bovenplanse verevening (schaalniveau 4) ingesteld, te weten:

1. Vereveningsfonds Sanering woningbouw;
2. Vereveningsfonds Sociale woningbouw;
3. Vereveningsfonds Spoorzone;
4. Vereveningsfonds Maatschappelijke functies.

Daarnaast heeft de gemeente in de Structuurvisie fondsen voor bijdragen ruimtelijke ontwikkelingen (schaalniveau 5) ingesteld:

1. Mobiliteitsfonds;
2. Groene Peelvallei-fonds;
3. Groenfonds.

Deel 2 van deze Nota gaat verder in op het verplichte kostenverhaal (schaalniveaus 1 t/m 4), waaronder de bovenplanse vereveningsfondsen. In deel 3 komt het vrijwillige kostenverhaal (schaalniveau 5) aan bod, waaronder de fondsen voor bijdragen ruimtelijke ontwikkelingen.

1.3 TOEPASSING NOTA KOSTENVERHAAL

Dit hoofdstuk gaat in op de praktische toepassing van de Nota Kostenverhaal. Het geeft antwoord op de vraag bij welke procedures kostenverhaal van toepassing is. In dit hoofdstuk komen ook de algemene uitgangspunten aan bod die de gemeente hanteert bij het werken met de fondsen voor bovenplanse verevening en ruimtelijke ontwikkelingen die in de Structuurvisie zijn ingesteld en die in de vorige paragraaf opgesomd zijn. Later in deze Nota Kostenverhaal worden deze fondsen verder toegelicht en komen specifieke aspecten van deze fondsen aan de orde.

1.3.1 Bij welke aanvraag/procedure?

In onderstaande tabel is opgenomen bij welke soort aanvragen de Nota Kostenverhaal van toepassing is en op welke wijze de gemeente het daaruit volgende kostenverhaal met initiatiefnemer kan regelen: via het publiekrechtelijke spoor van het exploitatieplan of via het privaatrechtelijke spoor van de anterieure exploitatieovereenkomst. Zoals genoemd in paragraaf 1.2 is het uitgangspunt voor de gemeente daarbij om kostenverhaal en planschadeverhaal met anterieure exploitatieovereenkomsten te borgen. Daarbij speelt dat kostenverhaal langs het publiekrechtelijke spoor nooit verzekerd kan worden, omdat dit afhankelijk is van de aanvraag van een omgevingsvergunning.

Procedure	Nota Kostenverhaal van toepassing?	Exploitatieplan-plicht?	Anterieure exploitatie-overeenkomst?
Bestemmingsplanherziening/-wijziging voor bouwplan ex art. 6.2.1. Bro	ja	ja	ja
Bestemmingsplanherziening/-wijziging geen bouwplan ex art. 6.2.1. Bro	ja	nee	ja
Buitenplanse afwijkingsprocedure ex art. 2.12, eerste lid onder a 3°, Wabo voor bouwplan ex art. 6.2.1. Bro	ja	ja	ja
Buitenplanse afwijkingsprocedure ex art. 2.12, eerste lid onder a 3°, Wabo geen bouwplan ex art. 6.2.1. Bro	mogelijk (afhankelijk van aanvraag)	nee	mogelijk (afhankelijk van aanvraag)
Buitenplanse (kruimelgeval) en binnenplanse afwijkingsprocedure ex art. 2.12, eerste lid onder a 1° en 2°, Wabo voor bouwplan ex art. 6.2.1. Bro	ja	nee	mogelijk (afhankelijk van aanvraag), evt. bijdrage op grond van exploitatieplan behorend bij bestemmingsplan
Buitenplanse (kruimelgeval) en binnenplanse afwijkingsprocedure ex art. 2.12, eerste lid onder a 1° en 2°, Wabo geen bouwplan ex art. 6.2.1. Bro	mogelijk (afhankelijk van aanvraag)	nee	mogelijk (afhankelijk van aanvraag)

Reguliere vergunningverlening voor bouwplan ex art. 6.2.1. Bro	nee (regulier legesplichtig)	nee (regulier legesplichtig), evt. bijdrage op grond van exploitatieplan behorend bij bestemmingsplan	nee (regulier legesplichtig)
Reguliere vergunningverlening geen bouwplan ex art. 6.2.1. Bro	nee (regulier legesplichtig)	nee (regulier legesplichtig)	nee (regulier legesplichtig)

Toelichting kolom 'Nota Kostenverhaal van toepassing?'

Wanneer in de tabel staat vermeld dat de Nota Kostenverhaal van toepassing is, geldt dat de gemeente elke aanvraag die voor de betreffende procedure ingediend wordt, toetst aan de Nota Kostenverhaal. Dit geldt voor zowel het verplichte als het vrijwillige kostenverhaal. Afhankelijk van het onderwerp van de aanvraag zijn onderdelen van de Nota wel of niet van toepassing. Als er geen toevoeging van woningen plaatsvindt is bovenplanse verevening bijvoorbeeld niet aan de orde en als de aanvraag betrekking heeft op het stedelijk gebied is een bijdrage aan bijvoorbeeld het Groene Peelvallei-fonds niet van toepassing.

Wanneer in de tabel staat vermeld dat de Nota mogelijk van toepassing is, hangt dit af van de aanvraag. Wanneer de aanvraag betrekking heeft op een ontwikkeling in het buitengebied waar kwaliteitsverbetering van het landschap plaats moet vinden, maar waar dit gezien de uitstraling niet volledig op de eigen locatie kan plaatsvinden, een ontwikkeling in categorie 3 (meer hierover in paragraaf 3.4.1), is de Nota ten aanzien van het Groenfonds van toepassing.

Wanneer in de tabel staat vermeld dat de Nota Kostenverhaal niet van toepassing is, vindt kostenverhaal plaats op grond van de Legesverordening en eventueel -wanneer dat op de aanvraag van toepassing is- op grond van de Regeling Privaatrechtelijke Dienstverlening of op grond van een bij het betreffende bestemmingsplan vastgesteld exploitatieplan.

Toelichting kolom 'Anterieure exploitatieovereenkomst?'

De gemeente sluit in meer situaties anterieure (exploitatie)overeenkomsten dan alleen op grond van de Nota Kostenverhaal verplicht is. De gemeente kiest er bij voorkeur voor één overeenkomst af te sluiten met initiatiefnemer, omdat dit voor alle partijen het meest duidelijk is. In de overeenkomst kunnen onder andere afspraken over kostenverhaal staan, afspraken over planschadeverhaal, afspraken over de aanleg van voorzieningen en afspraken over maatregelen voor de kwaliteitsverbetering van het landschap. Wanneer op een aanvraag de Legesverordening van toepassing is, maar er moeten afspraken gemaakt worden over andere onderwerpen, dan kiest de gemeente ervoor één overeenkomst te sluiten en alle afspraken daarin op te nemen, ook het kostenverhaal op grond van de Legesverordening. Die ene overeenkomst komt dan in de plaats van het sluiten van twee afzonderlijke overeenkomsten voor planschadeverhaal en voor borging van de maatregelen voor kwaliteitsverbetering van het landschap én het opleggen van een legesaanslag. Volgens artikel 4, lid 1 sub h van de Legesverordening gemeente Deurne 2013 geldt een vrijstelling voor diensten waarvan de kosten krachtens afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening (grondexploitatie) zijn of worden verhaald.

1.3.2 Stapeling van kostenverhaal

Kostenverhaal geldt zowel voor particuliere initiatiefnemers, als voor ontwikkelaars, als voor de gemeente. Wanneer de gemeente zelf optreedt als ontwikkelaar geldt de Nota Kostenverhaal 2014 als vanzelfsprekend ook voor haarzelf.

Welke kosten verhaalt de gemeente Deurne op ontwikkelaars?

Gebiedseigen kosten

De gemeente verhaalt de gebiedseigen kosten (schaalniveaus 1 en 2) altijd volledig op de ontwikkelaar van het betreffende gebied. Deze kosten horen tot het verplichte kostenverhaal op grond van de Wro.

Fondsbijdragen

Bij sommige ontwikkelingen kan het zijn dat naast gebiedseigen kosten bijdragen voor één of meerdere van de in de Nota Kostenverhaal opgenomen bovenplanse vereveningsfondsen (schaalniveau 4) en ruimtelijke ontwikkelingsfondsen (schaalniveau 5) verschuldigd zijn. Om te voorkomen dat toepassing van de Nota Kostenverhaal er in die situaties toe leidt dat om financiële reden ontwikkelingen onhaalbaar worden hanteert de gemeente het volgende uitgangspunt bij de stapeling van kostenverhaal.

In de Structuurvisie heeft de gemeente meerdere beleidsdoelen geformuleerd die zowel op natuur en landschap (groen) als bebouwing (rood) betrekking hebben. Daarnaast is een aantal integrale projecten benoemd. Nieuwe ontwikkelingen binnen de gemeente Deurne worden beoordeeld op hun betekenis voor de gemeente Deurne en moeten vanuit die optiek in principe bijdragen aan meerdere doelen. Dit komt terug in de verschillende fondsen die voor kostenverhaal zijn ingesteld.

Bovenplanse vereveningsfondsen

Alle bovenplanse vereveningsfondsen, sanering woningbouw, sociale woningbouw, Spoorzone en maatschappelijke functies, worden gestapeld. Wanneer de gevraagde ontwikkeling het toevoegen van woningen aan de woningvoorraad betreft, verhaalt de gemeente de fondsbijdrage van alle vereveningsfondsen op de ontwikkeling. De reden daarvoor is dat het toevoegen van woningen gevolgen heeft voor elk van de terreinen die die fondsen bestrijken. Deze fondsen komen in de paragrafen 2.4.1, 2.4.2, 2.4.3 en 2.4.4 nader aan bod.

Eén vereveningsfonds heeft een specifieke gebiedsgerichte werking. Dit is het vereveningsfonds Spoorzone. In de Structuurvisie is dit fonds expliciet gekoppeld aan de ontwikkeling Derpsestraat, gelegen binnen de Spoorzone. Dit houdt in dat de ontwikkeling Derpsestraat -naast de bijdragen aan de andere bovenplanse vereveningsfondsen en ruimtelijke ontwikkelingsfondsen- een extra bijdrage levert aan het vereveningsfonds Spoorzone. Overige ontwikkelingen in de Spoorzone leveren alleen een bijdrage aan de andere bovenplanse vereveningsfondsen en ruimtelijke ontwikkelingsfondsen.

Ruimtelijke ontwikkelingsfondsen

De gemeente gaat bij de ruimtelijke ontwikkelingsfondsen als volgt om met stapeling.

Van de resterende ruimtelijke ontwikkelingsfondsen werken zowel het Groenfonds als het Groene Peelvallei-fonds aan een soortgelijk doel, namelijk het bevorderen van de groene uitstraling van de gemeente door projecten voor natuur- en landschapsontwikkeling mogelijk te maken. Het Groene Peelvallei-fonds heeft een specifieke gebiedsgerichte werking, het gaat om projecten voor natuur- en landschapsontwikkeling in het centrumgebied Groene Peelvallei. Het Groenfonds werkt voor het resterende grondgebied van de gemeente. Omdat beide fondsen aan hetzelfde doel bijdragen, elk voor hun eigen gebied, worden de ruimtelijke ontwikkelingsfondsen Groenfonds en Groene Peelvalleifonds niet gestapeld.

In paragraaf 3.3, waarin het Groene Peelvallei-fonds verder toegelicht wordt, is een kaartje opgenomen waarop het gebied Groene Peelvallei is ingetekend. In dit gebied vraagt de gemeente aan initiatiefnemers voor nieuwe ontwikkelingen alleen een bijdrage ruimtelijke ontwikkelingen voor het Groene Peelvallei-fonds en niet voor de andere ruimtelijke ontwikkelingsfondsen. Wel kan daarnaast een bijdrage voor de drie bovenplanse vereveningsfondsen (sanering woningbouw, sociale woningbouw, maatschappelijke functies) verschuldigd zijn. In het overige grondgebied van de gemeente, dus buiten het centrumgebied Groene Peelvallei, vraagt de gemeente een bijdrage voor het Groenfonds, naast eventuele bijdragen voor de bovenplanse vereveningsfondsen.

Voor het ruimtelijke ontwikkelingsfonds Mobiliteitsfonds, in paragraaf 3.2 verder uitgewerkt, is de keuze voor stapeling of niet-stapeling praktisch niet relevant. De gemeente heeft de bijdrage voor het Mobiliteitsfonds immers op € 0,- gesteld in afwachting van de herziening van de Structuurvisie.

Toepassingscriteria

Of verhaal van alle bijdragen daadwerkelijk plaatsvindt hangt af van de toepassingscriteria die voor elk fonds gelden in samenhang met de betreffende ontwikkeling.

1.3.3 Overgangsbepalingen **Vóór 6 december 2011 ingediend verzoek**

Wanneer een verzoek, principeverzoek of formele aanvraag, voor een ontwikkeling waarop de Nota Kostenverhaal van toepassing is ingediend vóór 6 december 2011, de datum van vaststelling van de eerste Nota Kostenverhaal, past de gemeente de Nota Kostenverhaal voor wat betreft te verhalen fondsbijdragen (bovenplanse verevening en ruimtelijke ontwikkelingen) niet toe, tenzij er tussen gemeente en initiatiefnemer over kostenverhaal afwijkende afspraken zijn gemaakt. De gemeente verhaalt als er geen afwijkende afspraken zijn gemaakt uitsluitend de gebiedseigen kosten.

Tussen 6 december 2011 en 6 mei 2014 ingediend verzoek

Wanneer een verzoek, principeverzoek of formele aanvraag, voor een ontwikkeling waarop de Nota Kostenverhaal van toepassing is, is ingediend tussen 6 december 2011, de datum van vaststelling van de eerste Nota Kostenverhaal, en 6 mei 2014, de datum van vaststelling van de Nota Kostenverhaal 2014, past de gemeente de Nota Kostenverhaal 2011 voor wat betreft te verhalen bovenplanse fondsbijdragen toe. De gemeente verhaalt daarnaast de gebiedseigen kosten. De gemeente vraagt geen bijdrage voor de ruimtelijke ontwikkelingsfondsen.

Ná 6 mei 2014 ingediend verzoek

Wanneer een verzoek, principeverzoek of formele aanvraag, voor een ontwikkeling waarop de Nota Kostenverhaal van toepassing is ingediend na 6 mei 2014, past de gemeente de Nota Kostenverhaal 2014 toe.

1.3.4 Afwijken

Het bevoegd gezag is verplicht op grond van artikel 6.12 Wro kosten van de grondexploitatie te verhalen op initiatiefnemers van ruimtelijke ontwikkelingen. Het bevoegd gezag past hierbij de beleidsregel voor kostenverhaal toe zoals die in deze Nota kostenverhaal 2014 is opgenomen. Een mogelijke grond om af te wijken van het in de beleidsregel vastgelegde kostenverhaal is wanneer toepassing van de regeling voor één of meer belanghebbenden gevolgen heeft die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregels te dienen doelen. Wanneer dit zich voordoet zal een aparte gemotiveerde beoordeling gemaakt worden waaruit de gemaakte belangenafweging naar voren komt. De betreffende initiatiefnemer levert gegevens aan waaruit de bijzondere omstandigheden blijken.

Ten aanzien van de verplichte bijdrage aan de bovenplanse vereveningsfondsen is in paragraaf 2.4.1 van deze Nota kostenverhaal 2014 opgenomen dat wanneer de exploitatieopzet van de ontwikkeling geen ruimte laat voor de volledige bijdrage, de bijdrage verminderd kan worden. De voorwaarden waaronder het college tot een afwijkende bijdrage kan besluiten zijn in die paragraaf uitgewerkt.

Ten aanzien van de bijdrage aan de ruimtelijke ontwikkelingsfondsen is dit anders geregeld, omdat voor ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied maatregelen voor de kwaliteitsverbetering van het landschap verplicht zijn op grond van provinciale regelgeving. Bij het Groene Peelvallei-fonds is de afwijkingsbevoegdheid ingevuld dat de bijdrage aan dit fonds op maatwerkbasis wordt bepaald. Dit is vermeld in paragraaf 3.3. Voor het Groenfonds is in dit kader in paragraaf 3.4 een regeling voor maatwerkinvulling opgenomen.

Deel 2 Wettelijk verplicht kostenverhaal

2.1 ALGEMENE BEPALINGEN OVER WETTELIJK VERPLICHT KOSTENVERHAAL

Gemeenten zijn verplicht kosten te verhalen op grondeigenaren met een initiatief voor een nieuw bouwplan. Dit hoofdstuk gaat in op welke categorieën kosten er zijn die de gemeente wettelijk verplicht is te verhalen en welke kosten daar onder vallen.

2.1.1 Categorieën verplicht te verhalen kosten

In paragraaf 1.2 is een overzichtstabel opgenomen met de verschillende categorieën verhaalbare kosten. Als we terugkijken naar deze tabel dan gaat het in dit hoofdstuk over kostenverhaal in de eerste drie categorieën, zoals hieronder gearceerd aangegeven.

Schaal-niveau	Omschrijving	Kostenverdeling	Verhaal
1	<i>Voorzieningen binnen een exploitatiegebied en alleen ten dienste van dat exploitatiegebied</i>	<i>100% toerekenbaar aan exploitatiegebied</i>	<i>Gronduitgifte / anterieure overeenkomst / exploitatieplan</i>
2	<i>Voorzieningen buiten een exploitatiegebied, maar alleen ten dienste van dat exploitatiegebied</i>	<i>100% toerekenbaar aan exploitatiegebied</i>	<i>Gronduitgifte / anterieure overeenkomst / exploitatieplan</i>
3	<i>Voorzieningen binnen of buiten een exploitatiegebied die ten dienste zijn voor dat exploitatiegebied en één of meer exploitatiegebieden en/of bestaande locaties</i>	<i>Bovenwijkse voorzieningen / Bovenwijkse kosten, waarvan de toerekening op basis van profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit plaatsvindt</i>	<i>Gronduitgifte / anterieure overeenkomst / exploitatieplan</i>
4	<i>Het bijdragen vanuit de exploitatie van een plangebied ter (gedeeltelijke) dekking van een tekort in de grondexploitatie in een of meer andere plangebieden, waarbij de kosten alleen via een fondsbijdrage kunnen worden verkregen op grond van een structuurvisie</i>	<i>Bovenplanse verevening / Bovenplanse kosten, waarvan de toerekening op basis van profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit plaatsvindt</i>	<i>Gronduitgifte / anterieure overeenkomst / exploitatieplan</i>
5	<i>Voorzieningen buiten een exploitatiegebied, waarvan de kosten alleen via een bijdrage kunnen worden verkregen op grond van een structuurvisie</i>	<i>Bijdrage ruimtelijke ontwikkeling die alleen in de anterieure fase kan worden overeengekomen</i>	<i>Gronduitgifte / anterieure overeenkomst</i>

Onder het wettelijk verplicht kostenverhaal vallen de volgende drie soorten kosten:

- Gebiedseigen kosten (1 en 2) (paragraaf 2.2);
- Bovenwijkse voorzieningen (3) (paragraaf 2.3);
- Bovenplanse kosten/verevening (4) (paragraaf 2.4).

Voor bovenplanse verevening heeft de gemeente Deurne een viertal vereveningsfondsen ingesteld.

2.1.2 Wettelijke grondslag

De wettelijke grondslag welke kosten gemeenten verplicht zijn te verhalen is te vinden in artikel 6.13 Wro. De grondslag voor het verhalen van gebiedseigen kosten is artikel 6.13, eerste lid onder c, Wro. De uitwerking van die gebiedseigen kosten in de kostensoortenlijst staat in de artikelen 6.2.3 t/m 6.2.6 Bro. De grondslag voor het verhalen van bovenwijkse kosten is te vinden in artikel 6.13, zesde lid, Wro en de grondslag voor het verhalen van bovenplanse kosten staat in het zevende lid. Daarnaast moet voor het verhalen van bovenplanse kosten een Structuurvisie zijn vastgesteld die aanwijzingen geeft over de bestedingen die ten laste van het fonds kunnen komen.

2.2 GEBIEDSEIGEN KOSTEN

Gebiedseigen kosten zijn kosten die binnen of buiten het exploitatiegebied gemaakt worden, maar uitsluitend noodzakelijk zijn voor het betreffende exploitatiegebied. Deze kosten kunnen rechtstreeks verhaald worden. Er hoeft geen fondsvorming plaats te vinden om te kunnen verhalen. Welke kosten horen tot de gebiedseigen kosten en moeten verplicht worden verhaald?

Verhaalbare kosten

De verhaalbare kosten zijn benoemd in de Wro⁸ en nader uitgewerkt tot een limitatieve lijst in het Bro⁹. Op grond van de bepalingen uit de Wro en het Bro moeten de volgende kosten publiekrechtelijk, dus door middel van een exploitatieplan met exploitatiebijdrage, worden verhaald, tenzij verhaal is verzekerd via de privaatrechtelijke weg. Wanneer kosten via het privaatrechtelijke spoor verhaald worden zijn de verhaalsmogelijkheden ruimer. Uiteraard moet de gemeente daarbij de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en de relevante privaatrechtelijke bepalingen, inclusief de redelijkheid en billijkheid, in acht nemen.

Om een beeld te geven welke kosten er zoal op de limitatieve lijst staan:

- 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;
- 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;
- de kosten van de aanleg van de onderstaande voorzieningen in een exploitatiegebied¹⁰:
 - 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

⁸ artikel 6.13, lid 4 t/m 9, Wro

⁹ artikel 6.2.3 t/m 6.2.6 Bro

¹⁰ artikel 6.2.5 Bro

- 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 verband houden met de in dit besluit bedoelde 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, bedoeld in artikel 6.1 Wro;
 - 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;

De gemeente berekent de gebiedseigen kosten altijd volledig door aan een initiatiefnemer.

2.3 BOVENWIJKSE VOORZIENINGEN

Algemeen

Bovenwijkse voorzieningen in het kader van kostenverhaal zijn kosten die gemaakt worden voor voorzieningen die van nut zijn voor het exploitatiegebied en voor één of meer andere exploitatiegebieden.

Wanneer voorzieningen, bijvoorbeeld nutsvoorzieningen, riolering, wegen en aanbehoren, groenvoorzieningen en alle andere voorzieningen zoals opgenomen op de limitatieve lijst, buiten het exploitatiegebied niet alleen ten dienste van het betreffende exploitatiegebied komen, maar ook voor één of meer andere exploitatiegebieden (toekomstige ontwikkellocaties en/of de bestaande bebouwing) worden de kosten die daarvoor gemaakt worden tot de bovenwijkse kosten gerekend.

Om zo goed mogelijk te kunnen beoordelen of een voorziening als een bovenwijkse voorziening valt aan te merken is een aantal toetsingscriteria benoemd:

1. Er moet sprake zijn van een nieuwe voorziening of het aanpassen van een bestaande voorziening. Het gaat om een relatief forse ingreep, niet om bijvoorbeeld een eenvoudige maatregel die onder het regulier onderhoud valt.
2. De realisering c.q. verbetering van deze voorziening moet samenhangen met een functieverandering van een of meerdere gebieden en/of (een) ruimtelijke ontwikkeling(en) in de gemeente. Het werk of de voorziening waar het om gaat moet (zie punt 3.) worden aangelegd, omdat bijvoorbeeld aangrenzend aan de bestaande wijk een nieuwe woonwijk of een bedrijventerrein wordt ontwikkeld.
3. De voorziening moet noodzakelijk zijn. Aan de hand van objectieve criteria moet kunnen worden gesteld dat het werk of de voorziening echt nodig is. Het mag niet gaan om een al langer gewenste verbetering, die toch al – los van het gestelde onder 2. – nodig was.
4. De voorziening moet het nut van één exploitatiegebied overstijgen en (als gevolg van het eerste) andere plangebieden moeten profijt hebben van de voorziening. Een voorbeeld hiervan is (de aanleg van) een rotonde of een ontsluitingsweg die de verkeersafwikkeling voor verschillende wijken verbetert.

Wanneer een voorziening op grond van bovenstaande criteria als bovenwijkse voorziening wordt aangemerkt, zijn voor de verhaalbaarheid van kosten in de bestuursrechtelijke regeling, dus via een betalingsverplichting als voorschrift bij de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, drie criteria van belang: profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit. Deze criteria lijken bij de privaatrechtelijke weg niet aan de orde te zijn. De wetgever gaat uit van het vrijwillige karakter van de afspraken in een anterieure exploitatieovereenkomst en wil dan ook geen beperkingen (meer) opleggen. De drie verhaalscriteria gelden dus niet bij de anterieure exploitatieovereenkomst.

Bovenwijkse voorzieningen in Deurne

De gemeente Deurne heeft geïnventariseerd welke voorzieningen in aanmerking komen voor kostenverhaal door middel van bovenwijkse voorzieningen. Voorzieningen die in aanmerking komen voor bovenwijkse voorzieningen zijn veelal van infrastructurele aard, in en om het centrum van de kern Deurne. Voor het onderzoek zijn de potentiële bovenwijkse voorzieningen, de toekomstige ontwikkelingslocaties en het aandeel bestaande bebouwing in

kaart gebracht. Resultaat van het onderzoek is dat slechts een klein deel van deze kosten verhaald kan worden op nieuwe initiatieven. Dit komt doordat het overgrote aandeel van de kosten van de aanleg van eventuele bovenwijkse voorzieningen toegerekend moet worden aan de bestaande kern als gevolg van de toepassing van de criteria: profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit.

Het verhalen van bovenwijkse voorzieningen op nieuwe ontwikkelingen brengt administratief hoge kosten met zich mee. De kosten van het verhalen van bovenwijkse voorzieningen zijn hoger dan de te verhalen opbrengsten. De gemeente Deurne kiest er daarom voor om geen bovenwijkse voorzieningen aan te wijzen.

Doordat er in Deurne geen bovenwijkse voorzieningen zijn benoemd, zijn er geen verhaalbare kosten voor bovenwijkse voorzieningen op nieuwe ontwikkelingslocaties.

2.4 BOVENPLANSE KOSTEN (VEREVENING)

Bovenplanse verevening is het bijdragen vanuit winstgevendende plangebieden ter (gedeeltelijke) dekking van een tekort in de grondexploitatie in een ander plangebied.

Bovenplanse kosten kunnen voor meer locaties of gedeelten daarvan in de exploitatieopzet worden opgenomen in de vorm van een fondsbijdrage, mits voor deze locaties of gedeelten daarvan een structuurvisie is vastgesteld die aanwijzingen geeft over de bestedingen die ten laste van het fonds kunnen komen.

Bovenplanse verevening in de anterieure fase kan, gelet op de wetsgeschiedenis, worden gezien als een bijdrage aan een ruimtelijke ontwikkeling. De criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit gelden niet voor de financiële bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen, zodat er ruimte is voor hogere bijdragen. Wel moet de gemeente zich bij het sluiten van overeenkomsten houden aan de bepalingen van het burgerlijk recht en de Algemene wet bestuursrecht. Uit oogpunt van transparantie en eenduidigheid naar initiatiefnemers gaat de gemeente terughoudend om met het vragen van afwijkende bijdragen.

2.4.1 Algemene bepalingen over bovenplanse verevening relatie met de Structuurvisie

Om bovenplanse kosten te kunnen verhalen is een structuurvisie met aanwijzingen over ruimtelijke en functionele koppelingen noodzakelijk. In de Structuurvisie heeft de gemeente Deurne in de uitvoeringsparagraaf bepaald dat zij bovenplanse verevening toepast om de gestelde doelstellingen te realiseren. Eveneens zijn in de uitvoeringsparagraaf de ruimtelijke en functionele koppelingen aangegeven. Hiermee is aan het wettelijk vereiste uit artikel 6.13, zevende lid, Wro voldaan. In de uitvoeringsparagraaf zijn de volgende bovenplanse vereveningsfondsen benoemd:

- Sanering woningbouw;
- Sociale woningbouw;
- Spoorzone;
- Maatschappelijke functies.

Bijdrage aan fondsen

Uitgangspunt is dat elke woningbouwontwikkeling die binnen de gemeente Deurne wordt gerealiseerd bijdraagt aan deze fondsen. De bijdrage voor de fondsen 'sanering woningbouw', 'sociale woningbouw' en 'maatschappelijke functies' is verschuldigd voor elke woning die per saldo een toevoeging vormt aan de woningvoorraad. Wanneer er in een ontwikkeling evenveel woningen worden gesloopt als teruggebouwd is er geen sprake van toevoeging aan de woningvoorraad.

De bijdrage voor het fonds Spoorzone vormt hierop een uitzondering. Deze bijdrage is niet een bijdrage per toegevoegde woning, maar een totaalbijdrage voor de gehele ontwikkeling aan de Derpsestraat.

De gemeente hanteert als uitgangspunt dat de regeling voor kostenverhaal inmiddels voldoende bekend is in de wereld van ontwikkelaars en hun adviseurs. Daarnaast wijst zij indieners van een principeverzoek voor een ruimtelijke ontwikkeling ook actief op de Nota Kostenverhaal. Ontwikkelaars moeten alle bekende factoren meenemen in hun exploitatieopzet en aan de hand van de uitkomst bepalen of zij hun ontwikkeling –al dan niet in gewijzigde vorm- doorzetten. Kostenverhaal op grond van de Structuurvisie maakt daar

deel van uit. Dat maakt dat de gemeente niet accepteert dat bijdragen op grond van deze Nota Kostenverhaal niet verhaald kunnen worden.

Wanneer er sprake is van een 'objectief' negatieve grondexploitatie van de ontwikkeling moet de ontwikkelaar dit aantonen door zijn exploitatieopzet voor de ontwikkeling te overleggen en deze te voorzien van een gedegen motivering die ondersteund wordt door een onafhankelijke taxatie op de inbrengwaarde van de gronden en/of beschikbare offertes. De gemeente beoordeelt deze gegevens op een manier die aansluit op de systematiek van het exploitatieplan. Het exploitatiesaldo wordt in eerste instantie op basis van norm-, ken- en ervaringsgetallen bepaald zodat eventuele excessen worden uitgesloten. Waar er concrete, projectspecifieke gegevens beschikbaar zijn worden die gebruikt. De gemeente kan na doorrekening van de exploitatieopzet afwijkende lagere fondsbijdragen bepalen. Deze afwijkende bijdrage wordt evenredig verdeeld over de betrokken fondsen. De besluitvorming hierover vindt plaats door het college. Het college informeert de gemeenteraad periodiek over elke afwijkende bijdrage.

Bijdrage uit fondsen

Algemene voorwaarden

Sommige ontwikkelingen komen in aanmerking voor een bijdrage uit één of meerdere vereveningsfondsen. Daarvoor gelden enkele algemene voorwaarden:

1. Er kan alleen een bijdrage worden uitgekeerd uit de desbetreffende vereveningsfondsen wanneer het geld ook daadwerkelijk beschikbaar is in het fonds.
2. Om in aanmerking te komen voor een financiële bijdrage (als gevolg van bovenplanse verevening) moet daarnaast sprake zijn van een 'objectief' negatief exploitatiesaldo van de betreffende ontwikkeling in zijn geheel.

De gemeente beoordeelt of aan deze algemene voorwaarden is voldaan.

Bij 1.

De vereveningsfondsen kunnen geen negatief saldo krijgen. Wanneer er geen geld beschikbaar is in het desbetreffende fonds, kan de gemeente geen bijdrage uitkeren. De fondsen zijn niet onderling uitwisselbaar. Wanneer een ontwikkeling een bijdrage zou moeten krijgen uit het vereveningsfonds 'sanering woningbouw', maar er is geen geld beschikbaar in dit fonds, en wel in bijvoorbeeld het vereveningsfonds 'sociale woningbouw', wordt geen bijdrage uitgekeerd omdat deze fondsen niet uitwisselbaar zijn.

Bij 2.

De initiatiefnemer die een beroep doet op de bijdrage uit een vereveningsfonds voor zijn ontwikkeling moet aantonen dat zijn exploitatiesaldo 'objectief' negatief is. Hij moet dit aantonen door zijn exploitatieopzet voor de gehele ontwikkeling te overleggen en deze te voorzien van een gedegen motivering die ondersteund wordt door een onafhankelijke taxatie op de inbrengwaarde van de gronden en/of beschikbare offertes. De gehanteerde systematiek voor het bepalen van de normatieve (grond)exploitatiesaldo's sluit aan op de systematiek van het exploitatieplan. Dit exploitatiesaldo wordt in eerste instantie op basis van norm-, ken-, en ervaringsgetallen bepaald zodat eventuele excessen worden uitgesloten. Waar er concrete, projectspecifieke gegevens beschikbaar zijn worden die gebruikt.

Specifieke voorwaarden

Naast de algemene voorwaarden om voor een bijdrage uit een vereveningsfonds in aanmerking te komen gelden per fonds ook specifieke voorwaarden waaraan de ontwikkeling moet voldoen. Deze specifieke voorwaarden staan in de volgende paragrafen per fonds genoemd.

Spelregels

Wat zijn de praktische spelregels om in aanmerking te komen voor een bijdrage uit een vereveningsfonds?

Het initiatief om een bijdrage te krijgen ligt bij de initiatiefnemer van een ruimtelijke ontwikkeling. De gemeente gaat er immers van uit dat elke woningbouwontwikkeling bijdraagt aan de vereveningsfondsen. Een initiatiefnemer dient bij de gemeente een afzonderlijk verzoek in om in aanmerking te komen voor een bijdrage uit één of meerdere vereveningsfondsen. Het verzoek bevat voldoende informatie, zodat de gemeente kan beoordelen of het voldoet aan de algemene en specifieke voorwaarden. De gemeente kent niet automatisch ambtshalve een bijdrage toe bij een ingediend verzoek om een ruimtelijke ontwikkeling.

De gemeente sluit anterieure exploitatieovereenkomsten met initiatiefnemers waarin zij onder andere afspraken vastlegt over kostenverhaal. Deze afspraken kunnen zowel het betalen als het ontvangen van fondsbijdragen betreffen. Nadat een positief principebesluit op een aangevraagde ontwikkeling is genomen en de initiatiefnemer de benodigde ruimtelijke procedure wil doorlopen stelt de gemeente een eerste conceptovereenkomst op. Aan de hand van dit eerste concept kan initiatiefnemer het verzoek indienen om in aanmerking te komen voor een bijdrage. De datum waarop de gemeente het verzoek ontvangt is de peildatum waarop de gemeente beoordeelt of er al dan niet geld in het betreffende fonds aanwezig is, of –als er geld in het fonds beschikbaar is- er al eerdere toezeggingen zijn gedaan over bijdragen uit het fonds. De gemeente stemt de uitkomst van de beoordeling af met initiatiefnemer en verwerkt het in de uiteindelijke anterieure exploitatieovereenkomst. Initiatiefnemer beoordeelt voor zich of hij al dan niet instemt met de uiteindelijke anterieure exploitatieovereenkomst. Het is niet mogelijk een toekomstige claim op een fondsbijdrage te leggen. Het is wel mogelijk dat initiatiefnemer afziet van realisatie van zijn plannen, of komt tot een aanpassing ervan vanwege de economische onhaalbaarheid wanneer hij geen bijdrage kan ontvangen vanwege het ontbreken van gelden in het fonds.

Wanneer een bijdrage toegekend wordt, koppelt de gemeente de daadwerkelijke betaling van de bijdrage aan het moment dat het plan overeenkomstig de bedoelde opzet is gerealiseerd.

Bovenplanse vereveningsfondsen

In de volgende paragrafen wordt per fonds uitgelegd waar het fonds toe dient, hoe het rekentechnisch in elkaar zit en welke specifieke voorwaarden gelden om in aanmerking te komen voor een bijdrage uit het fonds.

2.4.2 Bovenplanse verevening sanering woningbouw

Omschrijving en onderbouwing

Een gedeelte van de woningvoorraad bestaat uit incurante en (op termijn) niet passende woningen. Deze woningen moeten op termijn gesaneerd en/of geherstructureerd worden. Dit is een opgave naast de op dit moment nog noodzakelijke uitbreiding van de woningvoorraad.

De geplande woningtoevoegingen worden gebaseerd op de regionale woningbouwafspraken. Deze afspraken worden jaarlijks geactualiseerd. Een deel van de toevoegingen ontstaat door nieuwbouw en een deel door transformatie (bijvoorbeeld omzetting van bestaande panden in woningen, splitsen van woningen). Voor Deurne betekenen de regionale woningbouwafspraken een uitbreidingsruimte van 2013 tot 2022 van 1059 woningen. Een deel van deze woningen is reeds in aanbouw of recent opgeleverd (circa 125 woningen).

Naast deze uitbreidingsbehoefte is extra woningbouw alleen mogelijk wanneer bestaande woningen worden gesaneerd of geherstructureerd. De prognose is dat in de nabije toekomst circa 75 bestaande woningen voor sloop of herstructurering in aanmerking komen. De sloop of herstructurering van deze woningen is gewenst in verband met de wijzigende bevolkingssamenstelling, afnemende groei van het aantal huishoudens en het bieden van een passend woonklimaat. In het kader van een goede volkshuisvesting en zorgvuldig en kwalitatief ruimtegebruik is het dan ook noodzakelijk om aanpassingen in de voorraad te stimuleren.

De nieuw te realiseren woningen moeten bijdragen aan deze doelstelling. De kosten die in aanmerking komen voor verevening bij incurant en niet passend vastgoed bedraagt €20.000,- voor de grondwaardedaling bij daadwerkelijke herbestemmen tot een groen- / verharding- / waterbestemming (verdwijnen van de bebouwingsmogelijkheden) en €5.000,- voor de sloop van het vastgoed. Genoemde kosten vallen onder artikel 6.2.3, lid a en b, van het Bro en komen voor verevening in aanmerking. Elke woning die toegevoegd wordt aan de woningvoorraad profiteert (in gelijke mate) van de sloop van een incurante en niet passende woning. Hiermee is voldaan aan profijt en proportionaliteit.

Nieuwe ontwikkelingen

Per woning die een toevoeging vormt aan de woningvoorraad moet € 2.885,- worden afgedragen aan het vereveningsfonds 'sanering woningbouw'.

Om in aanmerking te komen voor een bijdrage uit het vereveningsfonds 'sanering woningbouw' geldt de specifieke voorwaarde dat een bijdrage alleen wordt uitgekeerd wanneer de gemeente heeft geoordeeld dat er sprake is van incurante en niet passende woningbouw die vanuit het oogpunt van een goede volkshuisvesting / ruimtelijke kwaliteit gesloopt moet worden. Ook gelden de algemene voorwaarden en spelregels uit paragraaf 2.4.1 uit het gedeelte over 'bijdrage uit fondsen'.

2.4.3 Bovenplanse verevening sociale woningbouw

Omschrijving en onderbouwing

De gemeente Deurne heeft in de Structuurvisie de doelstelling opgenomen om 35% sociale woningbouw te realiseren. Planlocaties met meer sociale woningbouw dan de doelstelling worden verevend met planlocaties met minder sociale woningbouw dan de doelstelling. Om tot een proportionele verevening te komen zijn standaardwoningtypen en -kavels gehanteerd. Elk woningtype heeft een andere residuele grondwaarde (opbrengstenpost onder artikel 6.2.7 Bro) en wijkt daarmee af van de gemiddelde grondwaarde. Door in de rekenmethodiek te werken met standaardwoningen en -kavels per type, in combinatie met een minimale VON-prijs, wordt voldaan aan het proportionaliteitsbeginsel.

	Woningtype 1 bijv. sociale rijwo-ning, sociaal appartement		Woningtype 2 bijv. overige rijwoningen, kleinere appartementen		Woningtype 3 bijv. 2-onder-1 kapwoningen, middelgrote appartementen		Woningtype 4 bijv. vrijstaande woningen, grote appartementen	
	woning	kavel	wonin g	kavel	wonin g	kavel	woning	kavel
Verdeling van de woningaantallen	35%		20%		25%		20%	
Breedte (m)	5,4	5,4	6,2	6,2	6	11	8	16
Diepte (m)	10	20	10	20	11	20	10	20
Oppervlak (m2)	54	108	62	122	66	220	80	320
# verdiepingen	2,5		2,5		2,5		2,5	
BVO (m2)	135		155		165		200	
Bouwkosten (€/m ²)	972		1013		1148		1148	
Totaal bouwkosten (€)	130.00		160.00		190.00		230.000	
VON-prijs	0		0		0		385.000	
Grondwaarde	185.00		230.00		300.00		93.500	
Grondwaarde per m ²	25.000		33.300		62.100		290	
Gemiddelde grondwaarde per m ²	230		275		280		272	
Te ontvangen per woning	€ 4.589		--		--		--	
Te betalen per woning	--		€ 366		€ 1651		€ 5602	

Nieuwe ontwikkelingen

Voor het vereveningsfonds 'sociale woningbouw' geldt de specifieke voorwaarde dat de te betalen of ontvangen bijdrage uit het fonds wordt berekend over de totale planopzet van de nieuwe ontwikkeling. De Regionale Begrippenlijst Wonen geldt als grondslag voor de berekening van de fondsbijdrage.

Ook gelden de algemene voorwaarden en spelregels uit paragraaf 2.4.1 uit het gedeelte over 'bijdrage uit fondsen'.

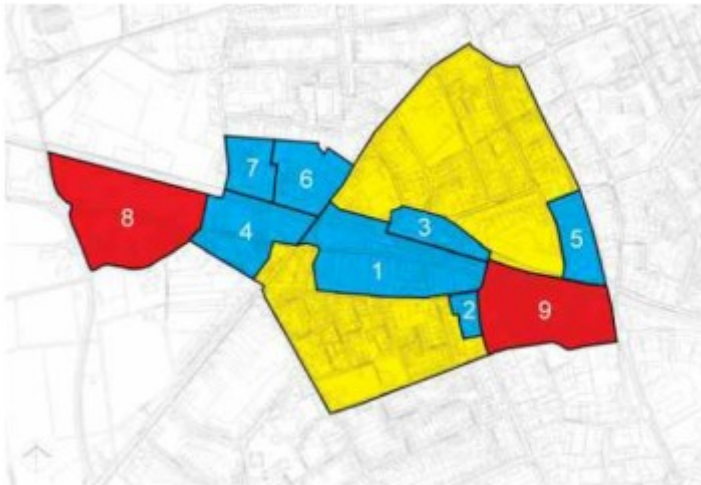
Afhankelijk van de uitkomst van de berekening van het totaal wordt een bijdrage in rekening gebracht of komt de ontwikkeling in aanmerking voor een bijdrage. De grenzen om te bepalen tot welke categorieën woningtypes de woningen (grondgebonden of niet-grondgebonden) behoren, zijn de prijsgrenzen die genoemd worden in de Regionale Begrippenlijst Wonen van het SRE¹¹. Deze Regionale Begrippenlijst Wonen geldt als grondslag voor de berekening van de fondsbijdrage.

Ter illustratie zijn in de volgende tabel de grenzen uit die lijst geldend van 1-1-2014 tot 1-1-2015 weergegeven:

	Woningtype 1 bijv. sociale rijwo-ning, sociaal appartement	Woningtype 2 bijv. overige rijwoningen, kleinere appartementen	Woningtype 3 bijv. 2-onder-1 kapwoningen, middelgrote appartementen	Woningtype 4 bijv. vrijstaande woningen, grote appartementen
<i>Huur</i> Huurprijs (€ p/m)	tot 699,48	699,48 tot 850	850 tot 1200	vanaf 1200
<i>Koop</i> VON-prijs (€)	tot 194.000	250.000	333.000	vanaf 333.000
Te ontvangen per woning (€)	4.589	--	--	--
Te betalen per woning (€)	--	366	1651	5602

¹¹ De actuele Regionale Begrippenlijst Wonen van het SRE is te vinden op <http://www.sre.nl/projecten/regionale-woonvisie-2011-2020>.

2.4.4 Bovenplanse verevening Spoorzone



Omschrijving en onderbouwing

De spoorzone wordt in de Structuurvisie als een grootschalige ontwikkeling beschouwd. Het project Spoorzone (genummerde gebieden op bovenstaande afbeelding) bestaat uit de volgende deelontwikkelingen:

1. Middengebied
2. Leembaan - westzijde
3. Stationsplein
4. Katoenstraat
5. Derpsestraat
6. Boerenbondlocatie
7. Haspelweg
8. Industrieweg west
9. Fabriekstraat oost

Het kostenverhaal in de Spoorzone is als volgt verzekerd:

- Gemeente eigenaar van gronden: wanneer de gemeente eigenaar is van de voor herontwikkeling aangewezen opstallen/percelen wordt kostenverhaal via de uitgifteprijs van bouwgrond verzekerd;
- Andere eigenaar van gronden, gemeente erfpachthouder: de gemeente heeft als gevolg van de erfpacht het bouwrecht.
- Andere eigenaar van gronden: voor het deel waarvan de gemeente (nog) geen eigenaar is, maar waarvan de gemeente aangeeft dat herontwikkeling wel gewenst is, moet het kostenverhaal op degene die zelf realiseert worden verzekerd door middel van het sluiten van een anterieure exploitatieovereenkomst of eventueel het vaststellen van een exploitatieplan.

Deelontwikkelingen binnen de Spoorzone worden verevend. De gehele Spoorzone profiteert van de realisatie van het mobiliteitsknooppunt en de herstructurering van het gebied. Om de bovenplanse kosten te berekenen is een normatieve grondexploitatie opgezet voor de Spoorzone als geheel en de verschillende deexploitaties. In de normatieve grondexploitatie zijn voor zo ver mogelijk dezelfde uitgangspunten gehanteerd voor het berekenen van de normatieve kosten. Bovenplanse kosten kunnen alleen in rekening worden gebracht

wanneer er sprake is van een positief exploitatiesaldo van de betreffende ontwikkeling. Het resterende tekort op de totale grondexploitatie komt voor rekening voor de gemeente. Onderstaand is de normatieve grondexploitatie weergegeven (exclusief de Boerenbondlocatie).

	Gemeente	Derpsestraat	Totaal Spoorzone
Kosten			
Inbrengwaarde	€ 18.500.000	€ 2.000.000	€ 20.500.000
Bodemsanering / milieu	€ 3.800.000	-	€ 3.800.000
Sloop	€ 1.500.00	€ 300.000	€ 1.800.000
Bouw-/Woonrijp maken	€ 10.900.000	€ 400.000	€ 11.300.000
Planontwikkeling Onvoorzien	€ 2.500.000	€ 150.000	€ 2.650.000
	€ 1.300.000	€ 50.000	€ 1.350.000
	€ 16.710.000	€ 3.370.000	€ 20.080.000
Opbrengsten	€ 500.000	-	€ 500.000
Uitgeefbaar woningbouw	€ 100.000	-	€ 100.000
Bijdragen / subsidies	€ 14.700.000	-	€ 14.700.000
Beheeropbrengsten	€ 100.000	-	€ 100.000
Overige opbrengsten	€ 38.500.000	€ 2.900.000	€ 41.400.000
Commercieel	€ 32.110.000	€ 3.370.000	€ 35.480.000
Kosten Opbrengsten			
Saldo	€ 6.390.000-	€ 470.000	€ 5.920.000-
Bovenplanse kosten	€ 470.000	€ 470.000	€ 470.000
Bovenplanse bijdrage			
Verevend plansaldo	€ 5.920.000-	€ -	€ 5.920.000-

Nieuwe ontwikkelingen

De woningbouwontwikkeling aan de Derpsestraat draagt maximaal € 470.000 bij aan het vereveningsfonds Spoorzone.

2.4.5 Bovenplanse verevening maatschappelijke functies Omschrijving en onderbouwing

Woningen hebben profijt van maatschappelijke voorzieningen. Maatschappelijke voorzieningen zijn namelijk noodzakelijk voor het goed functioneren van het woonmilieu. Van maatschappelijke voorzieningen kunnen de grondwaarden en de inrichtingskosten van het plangebied voor zo ver deze onder artikel 6.2.3, 6.2.4 en 6.2.5 Bro vallen worden verhaald op de ontwikkelingen die er profijt van hebben. Kosten voor de realisatie van opstallen en inrichting van de opstallen maken geen onderdeel uit van de te verhalen kosten.

De grondwaarde van maatschappelijke voorzieningen is aanzienlijk lager dan de grondwaarde van woningbouw. De reeds aanwezige voorzieningen zijn berekend op de bestaande woningvoorraad. De toevoeging van extra woningen betekent een extra druk op de desbetreffende maatschappelijke voorzieningen. Het verschil in grondwaarde (kostenpost uit artikel 6.2.3 Bro) komt in aanmerking voor bovenplanse verevening aangezien deze maatschappelijke voorzieningen noodzakelijk zijn voor de bewoners van de nieuwe woningen. Voor toevoegingen van woningen is uitgegaan van een minimale extra ruimedruk van 10 m² per toe te voegen woning. Dit getal is tot stand gekomen door te kijken naar het benodigde hoeveelheid grond aan maatschappelijke voorzieningen voor 1 woning.

Van de opgenomen maatschappelijke voorzieningen is het benodigde oppervlak aan basisscholen per woning / huishouden het grootst. De verhaalde bijdrage kan daarnaast ook aan de ontwikkeling of uitbreiding van bijvoorbeeld scholen, politiebureau, brandweer en/of ziekenhuis worden besteed. Het verschil tussen de grondwaarde van maatschappelijke gronden en woningbouwgronden bedraagt gemiddeld circa € 200,- per m² (afhankelijk van de specifieke functie).

Nieuwe ontwikkelingen

Per woning die een toevoeging vormt aan de woningvoorraad moet € 2.000,- worden afgedragen aan bovenplanse verevening voor maatschappelijke functies.

Om in aanmerking te komen voor een bijdrage uit het vereveningsfonds 'maatschappelijke functies' geldt de specifieke voorwaarde dat een bijdrage alleen wordt uitgekeerd wanneer de gemeente heeft beoordeeld dat er sprake is van sociaal-maatschappelijke voorzieningen, die vanuit maatschappelijk opzicht moeten worden vergroot als gevolg van de toenemende ruimedruk door de betreffende ontwikkeling. Ook gelden de algemene voorwaarden en spelregels uit paragraaf 2.4.1 uit het gedeelte over 'bijdrage uit fondsen'.

Toekomst van dit fonds

Dit vereveningsfonds is ingesteld in de Structuurvisie van 2011. Inmiddels zijn de tijden door onder andere de economische crisis veranderd en heeft de gemeente besloten haar kijk op het accommodatiebeleid te herzien. Besluitvorming over een nieuw accommodatiebeleid door de gemeenteraad vindt naar verwachting plaats in 2014.

Bij de eerstvolgende herziening van de Structuurvisie bekijkt de gemeente of dit nieuwe beleid gevolgen heeft voor dit fonds.

2.4.6 Overzicht kostenverhaal bovenplanse verevening

Bovenplanse vereveningsfonds	Te verhalen kosten	Maximale bijdrage uit het vereveningsfonds	
Sanering woningbouw	€ 2.885	€ 20.000 € 5.000	per toe te voegen woning aan de woningvoorraad per te onttrekken woning aan de woningvoorraad per te slopen woning
Sociale woningbouw	€ 366 € 1651 € 5602	€ 4589	per woning van woningtype 2 per woning van woningtype 3 per woning van woningtype 4 per woning van woningtype 1, voor zover meer dan 35% sociale woningbouw wordt gerealiseerd
Spoorzone	€ 470.000	€ 470.000	Derpsestraat overige Spoorzone (gemeente)
Maatschappelijke functies	€ 2.000	€ 200	per toe te voegen woning aan de woningvoorraad per m ² benodigd grondoppervlak

2.4.7 Rekenvoorbeeld bovenplanse verevening

Aan de hand van een fictief voorbeeld maakt de gemeente inzichtelijk hoe zij de hoogte van de fondsbijdragen bovenplanse verevening bepaalt.

Voorbeeld woningbouw Deurne

Een ontwikkelaar dient een verzoek in voor een woningbouwontwikkeling in Deurne. De locatie ligt in de bebouwde kom, maar niet in de Spoorzone, en voorziet in de bouw van 27 rijwoningen met een huur van € 650,- p/m, 10 2-onder-1 kapwoningen met een v.o.n.-prijs van € 299.000 en 20 vrijstaande woningen met v.o.n.-prijzen vanaf € 350.000. Op de locatie staan 13 verouderde en niet meer passende sociale rijwoningen en verschillende leegstaande bedrijfshallen die alle gesloopt worden. De ontwikkeling is ruimtelijk passend en voldoet aan de beleidskaders. De hoogte van de bijdrage voor deze ontwikkeling bepaalt de gemeente als volgt:

Fondsen	Maximaal te betalen	Maximaal te ontvangen
Sanering woningbouw	$(27+10+20-13) * 2885 =$ € 126.940	$13 * 5000 =$ € 65.000
Sociale woningbouw [#]	€ 4.647	€ 0
Spoorzone	n.v.t.	n.v.t.
Maatschappelijke functies	$(27+10+20-13) * 2000 =$ € 88.000	€ 0
Totaal^{##}	€ 219.587	€ 65.000

Vereveningsfonds 'sociale woningbouw'

Doorrekening van de gehele ontwikkeling geeft het volgende overzicht:

27 woningen van woningtype 1

0 woningen van woningtype 2,

10 woningen van woningtype 3 en

20 woningen van woningtype 4.

Dit geeft de volgende rekensom:

<i>0 woningen van woningtype 2:</i>	$0 * € 366$	$= € 0$	$+$
<i>10 woningen van woningtype 3:</i>	$10 * € 1651$	$= € 16.510$	$+$
<i>20 woningen van woningtype 4:</i>	$20 * € 5602$	$= € 112.040$	$+$
<i>27 woningen van woningtype 1:</i>	$27 * € 4589$	$= € 123.903$	$-$
<i>Totaal gehele ontwikkeling:</i>	$€ 4.647$	$(0+16.510+112.040-$	
<i>123.903)</i>			

Het totaal is hier de som van de maximaal te betalen bijdragen en de maximaal te ontvangen bijdragen. Of de ontwikkelaar in aanmerking komt voor de maximaal te ontvangen bijdragen hangt af van de beoordeling of de ontwikkeling aan de algemene en specifieke voorwaarden en spelregels voor een bijdrage voldoet.

Deel 3 Bijdragen ruimtelijke ontwikkelingen

3.1 BIJDAGEN RUIMTELIJKE ONTWIKKELINGEN

Een bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen is een financiële vergoeding aan de gemeente voor in een vastgestelde structuurvisie vastgelegde ruimtelijke ontwikkelingen als bedoeld in artikel 6.24, eerste lid, onder a, Wro.

Algemeen

Naast het verplichte verhaal van kosten, maakt de gemeente Deurne van de mogelijkheid gebruik om bij anterieure overeenkomsten financiële bijdragen te vragen voor ruimtelijke ontwikkelingen. Dit kostenverhaal valt in de overzichtstabel in paragraaf 1.2 onder schaalniveau 5, zoals hieronder met een arcering is aangegeven.

Schaalniveau	Omschrijving	Kostenverdeling	Verhaal
1	Voorzieningen binnen een exploitatiegebied en alleen ten dienste van dat exploitatiegebied	100% toerekenbaar aan exploitatiegebied	Gronduitgifte / anterieure overeenkomst / exploitatieplan
2	Voorzieningen buiten een exploitatiegebied, maar alleen ten dienste van dat exploitatiegebied	100% toerekenbaar aan exploitatiegebied	Gronduitgifte / anterieure overeenkomst / exploitatieplan
3	Voorzieningen binnen of buiten een exploitatiegebied die ten dienste zijn voor dat exploitatiegebied en één of meer andere exploitatiegebieden en/of bestaande locaties	Bovenwijkse voorzieningen / Bovenwijkse kosten, waarvan de toerekening op basis van profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit plaatsvindt	Gronduitgifte / anterieure overeenkomst / exploitatieplan
4	Het bijdragen vanuit de exploitatie van een plangebied ter (gedeeltelijke) dekking van een tekort in de grondexploitatie in een of meer andere plangebieden, waarbij de kosten alleen via een fondsbijdrage kunnen worden verkregen op grond van een structuurvisie	Bovenplanse verevening / Bovenplanse kosten, waarvan de toerekening op basis van profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit plaatsvindt	Gronduitgifte / anterieure overeenkomst / exploitatieplan
5	<i>Voorzieningen buiten een exploitatiegebied, waarvan de kosten alleen</i>	<i>Bijdrage ruimtelijke ontwikkeling die alleen in de anterieure fase kan worden</i>	<i>Gronduitgifte / anterieure overeenkomst</i>

	<i>via een bijdrage kunnen worden verkregen op grond van een structuurvisie</i>	<i>overeengekomen</i>	
--	---	-----------------------	--

De grondslag voor dit kostenverhaal is artikel 6.24, eerste lid, onder a, Wro. Afspraken over een bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen mag een gemeente alleen in een anterieure overeenkomst vastleggen. Deze bijdrage is niet via het publiekrechtelijke spoor van het exploitatieplan te verhalen. Deze bijdrage is daarnaast alleen te verhalen als daar in een vastgestelde structuurvisie een basis voor is gelegd.

Relatie met de Structuurvisie

In de op 6 december 2011 vastgestelde Structuurvisie heeft de gemeente Deurne deze basis gelegd en aangegeven welke projecten in aanmerking komen voor bijdragen ruimtelijke ontwikkeling. Dit zijn projecten op het gebied van infrastructuur en mobiliteit (uit het GVVP¹²), de leefbaarheid in de dorpen (voortkomend uit de IDOP's¹³), versterking van natuur- en landschapswaarden in het buitengebied van Deurne (voortkomend uit het groenstructuurplan Deurne en de concrete uitvoeringsgerichte projecten uit het landschapsontwikkelingsplan) of 'groene' ontwikkelingen die bijdragen aan de ontwikkeling van het concept Groene Peelvallei. De IDOP's zijn inmiddels (nagenoeg) afgerond.

Voor de projecten die in aanmerking komen voor een bijdrage ruimtelijke ontwikkeling is een drietal ruimtelijke ontwikkelingfondsen ingesteld:

- Mobiliteitsfonds: projecten die in aanmerking komen zijn gericht op infrastructuur en mobiliteit.
- Groene Peelvallei-fonds: 'groene' en/of 'groen-blauwe' projecten die bijdragen aan het concept 'Groene Peelvallei'.
- Groenfonds: 'groene' projecten die zijn gericht op het verbeteren en versterken van natuur- en landschapswaarden in de kernen en het buitengebied.

Van deze drie fondsen wordt in de volgende paragrafen het doel, de bijdrage en de aanwending verder toegelicht. De afsluitende paragraaf geeft rekenvoorbeelden.

¹² Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan

¹³ Integrale Dorpsontwikkelingsplannen

3.2 MOBILITEITSFONDS

Achtergrond

In de Structuurvisie is het Mobiliteitsfonds ingesteld als één van de drie ruimtelijke ontwikkelingsfondsen met als doel een algemene verbetering van de woon-, leef- en werkkwaliteiten van de gemeente Deurne te realiseren op het gebied van infrastructuur en mobiliteit. Met de ontvangen bijdragen zouden projecten zoals beschreven in het GVVP en de IDOP's (mede) gerealiseerd worden. Omdat de IDOP's inmiddels nagenoeg afgerond zijn, resteren alleen nog projecten uit het GVVP.

Hoogte bijdrage

Omdat een bijdrage voor ruimtelijke ontwikkelingen alleen overeengekomen kan worden in de anterieure exploitatieovereenkomst, bepaalt de gemeente de hoogte van die bijdrage aan de hand van bepalingen uit het burgerlijk recht (BW) en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur (Algemene wet bestuursrecht).

Uit een nadere beschouwing van zowel de nog uit te voeren projecten op het gebied van infrastructuur en mobiliteit als van de in de afgelopen periode gevraagde ruimtelijke ontwikkelingen is gebleken dat beide niet of nauwelijks ruimtelijk te relateren zijn aan elkaar. Dat maakt dat het vragen van een bijdrage voor het Mobiliteitsfonds aan initiatiefnemers van ruimtelijke ontwikkelingen niet redelijk en daarmee niet zonder (juridische) risico's is.

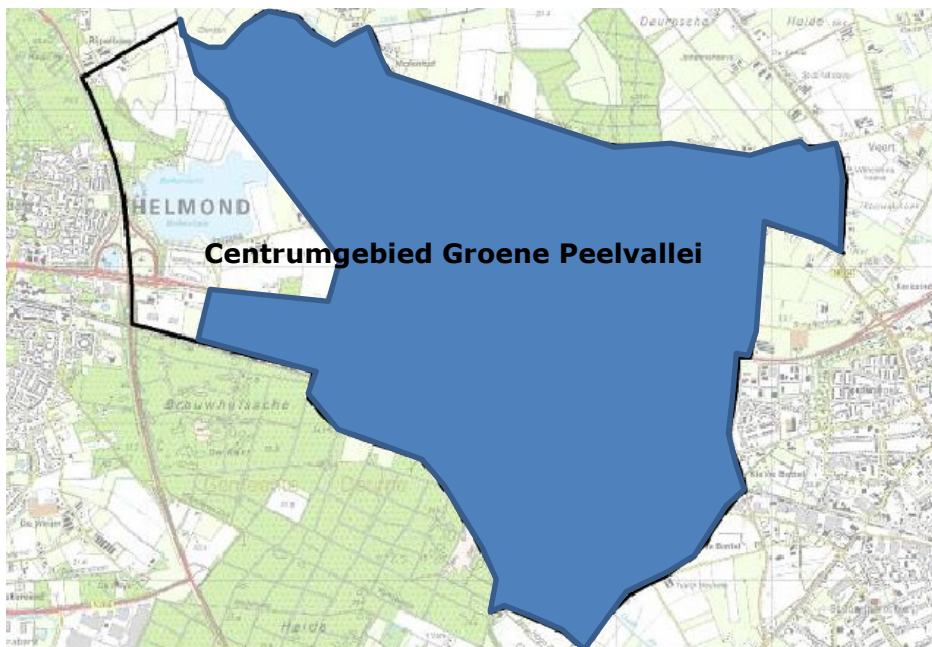
De bijdrage van ruimtelijke ontwikkelingen aan het Mobiliteitsfonds stelt de gemeente daarom op € 0,00.

Bij de eerstvolgende herziening van de Structuurvisie bekijkt de gemeente of zij dit fonds in de huidige of in een gewijzigde opzet voortzet, of dat het fonds kan vervallen.

3.3 GROENE PEELVALLEI-FONDS

Achtergrond

Op 6 september 2011 heeft de gemeenteraad van Deurne de Structuurvisie Centrumgebied Groene Peelvallei vastgesteld voor het gedeelte dat betrekking heeft op het grondgebied van de gemeente Deurne. De gemeenteraad van Helmond heeft de Structuurvisie op 5 juli 2011 vastgesteld voor het gedeelte van haar grondgebied. Het Groene Peelvallei-fonds valt ruimtelijk samen met het Centrumgebied Groene Peelvallei van deze Structuurvisie. Ruimtelijke ontwikkelingen binnen dit gebied (rode bouwstenen) leveren een bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen, ook binnen dit gebied, die bijdragen aan het verhogen van de kwaliteit van het gebied (groenblauwe bouwstenen). Deze ontwikkelingen staan beschreven in hoofdstuk 3 van de Structuurvisie Centrumgebied Groene Peelvallei en staan vermeld in bijlage 1 van deze Nota.



Gebied werking Groene Peelvallei-fonds (gearceerde gebied, grondgebied gemeente Deurne)

Hoogte bijdrage

In het Centrumgebied Groene Peelvallei kunnen zowel heel grote, als kleinere ontwikkelingen plaatsvinden. Het is bijvoorbeeld mogelijk dat een ontwikkelaar van grotere rode bouwstenen in het kader van integrale planontwikkeling ook de uitvoering van (delen van) groenblauwe bouwstenen op zich neemt. Om die reden beoordeelt de gemeente per plan welke rode en welke groene en groenblauwe componenten het plan omvat en bepaalt aan de hand van de verhouding tussen die twee de bijdrage voor het fonds.

Binnen het Centrumgebied Groene Peelvallei liggen ook regulier in het buitengebied voorkomende functies, zoals agrarische bedrijven en burgerwoningen. Wanneer zich daarbij ontwikkelingen voordoen die meer te kenmerken zijn als reguliere buitengebiedontwikkelingen op basis van de huidige bestemmingsmogelijkheden, die vanzelfsprekend geen afbreuk mogen doen aan de te bereiken doelen voor de Groene

Peelvallei, sluit de gemeente voor het bepalen van de hoogte van de bijdrage aan bij de systematiek van het Groenfonds voor het buitengebied.

De hoogte van de bijdrage aan het Groene Peelvallei-fonds wordt bepaald op basis van maatwerk, waarbij bepalingen uit het burgerlijk recht en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur leidend zijn.

Voor ontwikkelingen die meer te kenmerken zijn als reguliere buitengebiedontwikkelingen bepaalt de gemeente de hoogte van de bijdrage aan de hand van de systematiek van het Groenfonds.

3.4 GROENFONDS

3.4.1 Achtergrond

In de Structuurvisie is het Groenfonds ingesteld als één van de drie ruimtelijke ontwikkelingsfondsen met als doel een algemene verbetering van de woon-, leef- en werkkwaliteiten van de gemeente Deurne te realiseren op het gebied van groen. Met de ontvangen bijdragen worden projecten zoals beschreven in het Groenstructuurplan en het Landschapsontwikkelingsplan (mede) gerealiseerd. Een lijst met projecten is opgenomen in bijlage 2 van deze Nota. Deze projecten zijn verspreid over het gehele grondgebied van de gemeente Deurne, over de kernen en over het buitengebied.

Het Groenfonds is daarnaast in het kader van de provinciale regeling voor kwaliteitsverbetering van het landschap uit de Verordening ruimte gekoppeld aan het buitengebied. In het buitengebied dragen alleen de hierna vermelde ontwikkelingen in categorie 3 bij aan het Groenfonds.

In de Structuurvisie wordt bij landschap, natuur en groen een onderscheid gemaakt tussen het buitengebied en de kernen. Voor beide onderdelen van de gemeente zijn voor groen en landschap opgaven en ambities geformuleerd. In navolging van de Structuurvisie is ook het Groenfonds uitgewerkt in een Groenfonds buitengebied en Groenfonds kernen.

3.4.2 Groenfonds buitengebied Kwaliteitsverbetering van het landschap

In de Verordening ruimte (2012 en 2014) van de provincie Noord-Brabant is opgenomen dat ieder bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied moet bijdragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, in het bijzonder aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Daarnaast moet worden verantwoord hoe de vereiste kwaliteitsverbetering in het plan is gewaarborgd. Het achterliggende idee hierbij is dat ontwikkelingen actief bijdragen aan versterking van het landschap. Dit gaat dus verder dan het verzachten van de effecten van een ontwikkeling op de omgeving of het beperken van verlies aan omgevingskwaliteit. Het principe is ook bekend als de rood-met-groenkoppeling.

Om gemeenten te ondersteunen bij de uitvoering van de regeling kwaliteitsverbetering heeft de provincie in samenwerking met verschillende gemeenten een handreiking¹⁴ opgesteld. Deze paragraaf gaat met name in op de beleidskeuzes die de gemeente, onder andere aan de hand van de handreiking, heeft gemaakt rondom kwaliteitsverbetering van het landschap. De onderliggende informatie vanuit de zijde van de provincie is opgenomen in bijlage 3 bij deze Nota.

Rekening houdend met de impact op de omgeving heeft de gemeente in de 'Tweede herziening bestemmingsplan Buitengebied' drie categorieën van ruimtelijke ontwikkelingen (met de bijbehorende kwaliteitsverbetering) opgenomen:

- Categorie 1: ontwikkelingen met een zeer geringe impact; hiervoor wordt geen (extra) ruimtelijke kwaliteitsverbetering gevraagd, geen tegenprestatie.

¹⁴ De handreiking geeft handvaten voor de uitvoering van de regeling voor kwaliteitsverbetering van het landschap met beleidsvrijheid voor gemeenten. Ten aanzien van het bepalen van de basisinspanning heeft de handreiking een meer dwingend karakter, afwijken mag daarbij uitsluitend naar boven.

- Categorie 2: ontwikkelingen met een beperkte impact. Dit betreft kleinschalige ruimtelijke ontwikkelingen waarvan het ruimtelijk effect veelal beperkt blijft tot het eigen erf en waarbij slechts in een aantal gevallen een beperkt visueel-ruimtelijk effect is op de directe omgeving.
- Categorie 3: ontwikkelingen met een aanzienlijke impact. Dit betreft ruimtelijke ontwikkelingen waarvan de ontwikkelingen omvangrijker zijn en/of meer ruimtelijke gevolgen hebben.

Hieronder is per categorie ontwikkelingen uitgewerkt welke inspanningen een initiatiefnemer moet plegen voor kwaliteitsverbetering van het landschap.

Toepassing gemeentelijk beleidskader kwaliteitsverbetering landschap

De gemeente heeft als uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen dat maatregelen voor de kwaliteitsverbetering van het landschap in ieder geval (ook) op de ontwikkellocatie zelf of op direct aansluitende gronden worden getroffen. Bij de maatregelen op of direct aansluitend op de ontwikkellocatie is de te realiseren kwaliteit van de groene inpassing leidend. In de 'Tweede herziening bestemmingsplan Buitengebied' is daarvoor een eigen gemeentelijk beleidskader opgenomen, waarin wordt beschreven op welke wijze en met welke kwaliteit de gemeente wil dat de kwaliteitsverbetering van het buitengebied als tegenprestatie voor het bieden van ontwikkelingsmogelijkheden vorm krijgt. Hierbij is aangesloten bij de in de gemeente Deurne aanwezige landschapstypes. Wanneer het inpassingsplan met maatregelen op de locatie niet voldoet aan het beleidskader moet de initiatiefnemer het inpassingsplan aanpassen.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen in **categorie 1** mag de initiatiefnemer maatregelen op de locatie zelf op vrijwillige basis treffen. Bij voorkeur sluit hij daarbij aan bij de (kwaliteits-) criteria van het gemeentelijk beleidskader kwaliteitsverbetering landschap.

Initiatiefnemers van ruimtelijke ontwikkelingen in **categorie 2** passen maatregelen voor de kwaliteitsverbetering van het landschap toe volgens de (kwaliteits-)criteria van het gemeentelijk beleidskader kwaliteitsverbetering landschap, op de locatie zelf of op direct aan de ontwikkeling grenzende gronden.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen in **categorie 3** is de uitstraling te groot om deze met maatregelen voor kwaliteitsverbetering op de locatie zelf volledig te compenseren. Een initiatiefnemer kan (of wil, bijvoorbeeld vanwege nog niet helemaal concrete toekomstplannen) soms de basisinspanning ook niet in haar geheel realiseren op de locatie van de ontwikkeling. Er kan maatwerk geboden worden door de basisinspanning over verschillende locaties te mogen spreiden. Daarnaast kan de initiatiefnemer kiezen voor een storting in het Groenfonds. Dit maatwerk gaat als volgt:

1. Op het eigen perceel: De initiatiefnemer realiseert zoveel mogelijk inpassing van zijn ontwikkeling op het perceel waarop de ontwikkeling plaatsvindt, waarbij de kwaliteitscriteria uit het gemeentelijk beleidskader leidend zijn. Soms is voorgeschreven dat de inpassing binnen het bouwvlak moet plaatsvinden, bijvoorbeeld bij vergroting van het bouwvlak van een intensieve veehouderij. In dat geval moet inpassing daar plaatsvinden.
2. Op aangrenzende percelen van de initiatiefnemer: Soms heeft een initiatiefnemer percelen die direct grenzen aan het perceel waarop zijn ontwikkeling plaatsvindt. De

inpassing van de ontwikkeling kan ook op die aansluitende percelen plaatsvinden wanneer dit passend is voor het landschapstype ter plaatse volgens het gemeentelijk beleidskader.

3. Op percelen van de initiatiefnemer elders in de gemeente: Wanneer de initiatiefnemer de inpassing niet volledig op eigen perceel of aangrenzend perceel kan (of wil) realiseren en hij heeft een perceel op een andere locatie in de gemeente, kan hij dit perceel inzetten. Op dat perceel realiseert hij dan maatregelen voor de kwaliteitsverbetering van het landschap die op die locatie het best passend zijn volgens de criteria uit het gemeentelijk beleidskader.
4. Via een fondsstorting: Wanneer de initiatiefnemer zijn inspanning niet volledig op eigen perceel, aangrenzende percelen of elders gelegen percelen kan (of wil) realiseren, doet hij een fondsstorting voor het resterende gedeelte. De gemeente realiseert mede met de bijdragen die in het Groenfonds binnenkomen de groene projecten uit het Groenstructuurplan.

Bij de eerste drie mogelijkheden gaat het om invulling in natura die initiatiefnemer zelf realiseert en beheert. Bij de vierde mogelijkheid, de fondsstorting, zorgt de gemeente voor realisatie en beheer.

Hoogte bijdrage ontwikkeling categorie 3

De gemeente Deurne kiest voor de methode waarbij het 'rood' aan de hand van forfaitaire bedragen¹⁵ wordt omgerekend naar euro's die worden ingezet voor 'groen'.

Hiervoor heeft de gemeente een lijst met forfaitaire bedragen op laten stellen door een onafhankelijke makelaar/taxateur. Deze lijst geeft een realistische schatting van de grondwaardes bij verschillende bestemmingen. Er is voor forfaitaire bedragen gekozen om te voorkomen dat bij iedere ontwikkeling de waarde van het perceel getaxeerd moet worden, wat tot een aanzienlijke verhoging van de kosten voor initiatiefnemer zou leiden en tot een verzwaring van de procedure. De vastgestelde forfaitaire grondprijzen per bestemming voor de ontwikkeling van verschillende functies zijn opgenomen in bijlage 4. Deze forfaitaire bedragen moeten periodiek, minimaal een keer in de twee jaar, worden herzien. De forfaitaire bedragen kunnen ook tussentijds worden bijgesteld. Wanneer de uitkomst van de berekening voor een ontwikkeling kennelijk onredelijk is, vraagt de gemeente advies aan de onafhankelijke makelaar/taxateur die de lijst met forfaitaire bedragen heeft opgesteld. Dit advies heeft betrekking op de specifieke ontwikkeling, maar zorgt tegelijkertijd voor afstemming met/bijstelling van de forfaitaire waarde voor de categorie waar de ontwikkeling toe hoort.

Met behulp van forfaitaire bedragen kan de waardestijging van bijvoorbeeld grond die door de ontwikkeling wordt gerealiseerd worden bepaald. Vervolgens moet worden bepaald welk gedeelte van de waardestijging ingezet moet worden voor maatregelen voor kwaliteitsverbetering. Dit percentage heet de basisinspanning.

De gemeente heeft de volgende basisinspanning bepaald. Deze basisinspanning vloeit voort uit de door de provincie bepaalde minimale basisinspanning.

¹⁵ Hierbij is aansluiting gezocht bij de Kempengemeenten en de gemeente Sint Anthonis

Basisinspanning buitengebied gemeente Deurne	
Stedelijke uitbreiding	1% van de uitgifteprijs
Uitbreiding bestemming/aangeduid bouwvlak	20% van de waardevermeerdering
Uitbreiding bebouwing	20% van de waardevermeerdering
Hergebruik VAB woning	20% van de waardevermeerdering
Niet-agrarische functies (nevenactiviteiten of hergebruik)	20% van het verschil tussen een agrarische bedrijfsbestemming en de (gecorrigeerde) waarde van een bedrijfskavel
Overige ontwikkelingen	maatwerk met als richtlijn 20% van de waardevermeerdering

Maatwerk

Het percentage van de basisinspanning ligt vast. Toch hebben initiatiefnemers op verschillende manieren invloed op de hoogte van de basisinspanning of de invulling ervan door:

1. De aanpassing van de omvang van het nieuwe bestemmingsvlak
2. De opzet van (groen)maatregelen
3. Het aanpassen van de bestemming van delen van het bestemmingsvlak

Bij 1. Aanpassing van de omvang van het nieuwe bestemmingsvlak

De initiatiefnemer kan de hoogte van de basisinspanning beïnvloeden door goed te kijken welke oppervlakte zijn nieuwe bestemmingsvlak moet krijgen en/of hoeveel gebouwen hij laat staan. Welke ruimte heeft hij echt nodig voor de nieuwe functie? Door een bestemmingsvlak of oppervlakte aan gebouwen kleiner te maken kan ook de hoogte van de basisinspanning dalen.

Het college beoordeelt het gevraagde nieuwe bestemmingsvlak en oppervlakte aan gebouwen in redelijkheid op planologische inpasbaarheid.

Dit kan er op een willekeurige locatie bijvoorbeeld zo uitzien:



Oorspronkelijk gewenst bestemmingsvlak

Aangepast nodig bestemmingsvlak

Bij 2. De opzet van (groen)maatregelen

De initiatiefnemer heeft ruimte om de inpassing op de locatie in te vullen, zolang deze inpassing maar voldoet aan de kwaliteitseisen van het betreffende landschapstype in het gemeentelijk beleidskader kwaliteitsverbetering landschap. Kiest hij voor een minimaal passende erfbeplanting of wil hij wat meer doen? Kiest hij voor wat oudere bomen, zodat het er meteen goed uitziet of kiest hij voor jongere bomen die met de tijd mooi uitgroeien? Heeft

hij nog bebouwing die hij niet verplicht is te slopen, maar die hij ook niet nodig heeft en die hij extra kan slopen? Op deze wijze heeft de initiatiefnemer invloed op de hoogte en spreiding van de investeringen.

Het college beoordeelt of het inpassingsplan voldoet aan de kwaliteitseisen.

Bij 3. Het aanpassen van de bestemming van delen van het bestemmingsvlak

De initiatiefnemer of het college kan ervoor kiezen om delen van het bestemmingsvlak anders te bestemmen, bijvoorbeeld door de locatie waar de landschappelijke inpassing is gerealiseerd een groen/natuurbestemming te geven. Omdat verschillende bestemmingen een verschillende forfaitaire grondwaarde hebben, heeft dit gevolgen voor de hoogte van de inspanning.

Dit kan er op een willekeurige locatie bijvoorbeeld zo uitzien:

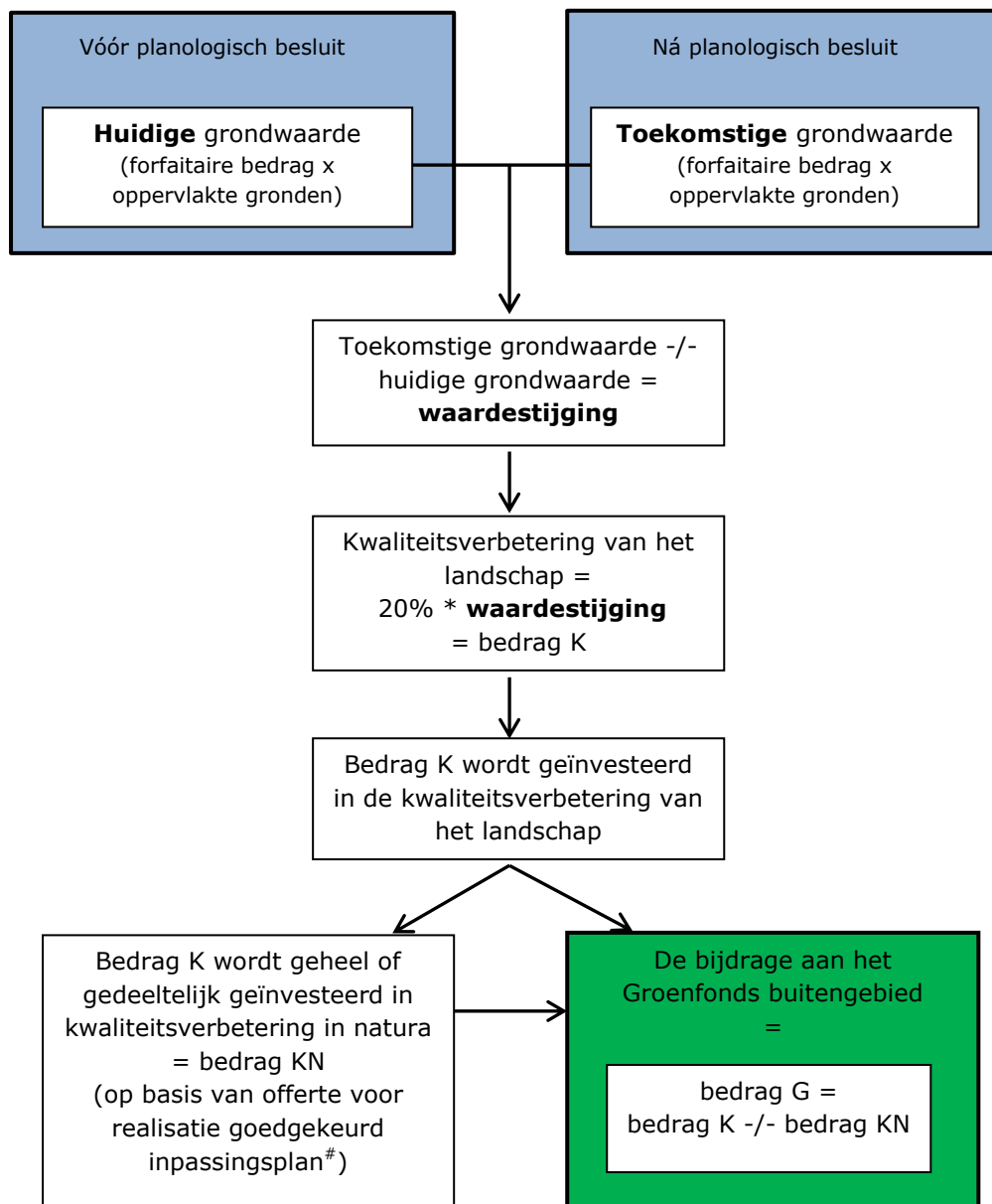


Gewoon agrarisch bouwvlak



Agrarisch bouwvlak gecombineerd met groen/natuurbestemming

De wijze waarop vervolgens de hoogte van de bijdrage aan het Groenfonds wordt bepaald is weergegeven in de volgende afbeelding.



In de offerte mag het gaan over de kosten van aanleg (materiaal en uren) en kosten voor beheer en instandhouding van de eerste 10 jaar.

De gemeente heeft als uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen dat maatregelen voor de kwaliteitsverbetering van het landschap in ieder geval (ook) op de ontwikkellocatie zelf of op direct aansluitende gronden worden getroffen. Dat betekent dat in de situatie dat er geen of nauwelijks grondwaardestijging plaatsvindt door de ontwikkeling, deze ontwikkeling op de locatie moet worden ingepast volgens de kwaliteitscriteria van het gemeentelijk beleidskader kwaliteitsverbetering landschap. Bedrag K is niet te zien als normbedrag voor maatregelen voor kwaliteitsverbetering van het landschap.

Mogelijkheden voor kwaliteitsverbetering

Kwaliteitsverbetering van het landschap kan op verschillende manieren plaatsvinden:

- landschappelijke inpassing van bebouwing en bestemmingsvlakken (op de locatie zelf of op een direct aangrenzend perceel);
- aanleg of herstel van natuur- en landschapselementen ter versterking van de landschapsstructuur (op de locatie zelf, op een direct aangrenzend perceel, op een perceel elders in de gemeente of via een bijdrage Groenfonds);
- aanleg recreatieve voorzieningen ten behoeve van extensief recreatief medegebruik (bankjes, wandelpaden, bewegwijzering etc.) (via bijdrage Groenfonds);
- fysieke inrichtingsmaatregelen gericht op behoud en herstel van cultuurhistorie en archeologie (op de locatie zelf, op een direct aangrenzend perceel, op een perceel elders in de gemeente of via bijdrage Groenfonds);
- sloop van extra, niet-cultuurhistorisch waardevolle, gebouwen/stallen/kassen en verwijderen verharding, dus bovenop de verplicht te slopen oppervlakte volgens beleid of regelgeving, bijvoorbeeld voorwaarde uit bestemmingsplan of Verordening ruimte (op de locatie zelf);
- fysieke bijdrage aan realisering ecologische hoofdstructuur (EHS) en ecologische verbindingzones (EVZ's) (op een perceel elders in de gemeente of via bijdrage Groenfonds).

Inhoudelijke uitgangspunten en voorwaarden zijn onder andere vastgelegd in Groenstructuurplan, Landschapsonwikkelingsplan, Gemeentelijk beleidskader kwaliteitsverbetering landschap en Tweede herziening bestemmingsplan Buitengebied.

Verrekening van extra sloop

Wanneer extra oppervlakte gesloopt wordt, bepaalt de gemeente met de volgende bedragen de bijdrage van de extra sloop aan de totaal te treffen maatregelen:

- de sloop van ongewenste overtollige bebouwing: € 25,00/m²
- de sloop van glasopstanden: € 5,00/m²
- de sloop van sleufsilos en voerplaten: € 5,00/m²

Alleen bebouwing die legaal gerealiseerd is komt in aanmerking voor bovengenoemde verrekening. Voorwaarde is verder dat de extra sloop moet bijdragen aan de ontstening van het buitengebied. (Er mag dus geen nieuwe bebouwing worden teruggebouwd voor de verrekende gesloopte overtollige bebouwing).

3.4.3 Groenfonds kernen

Achtergrond

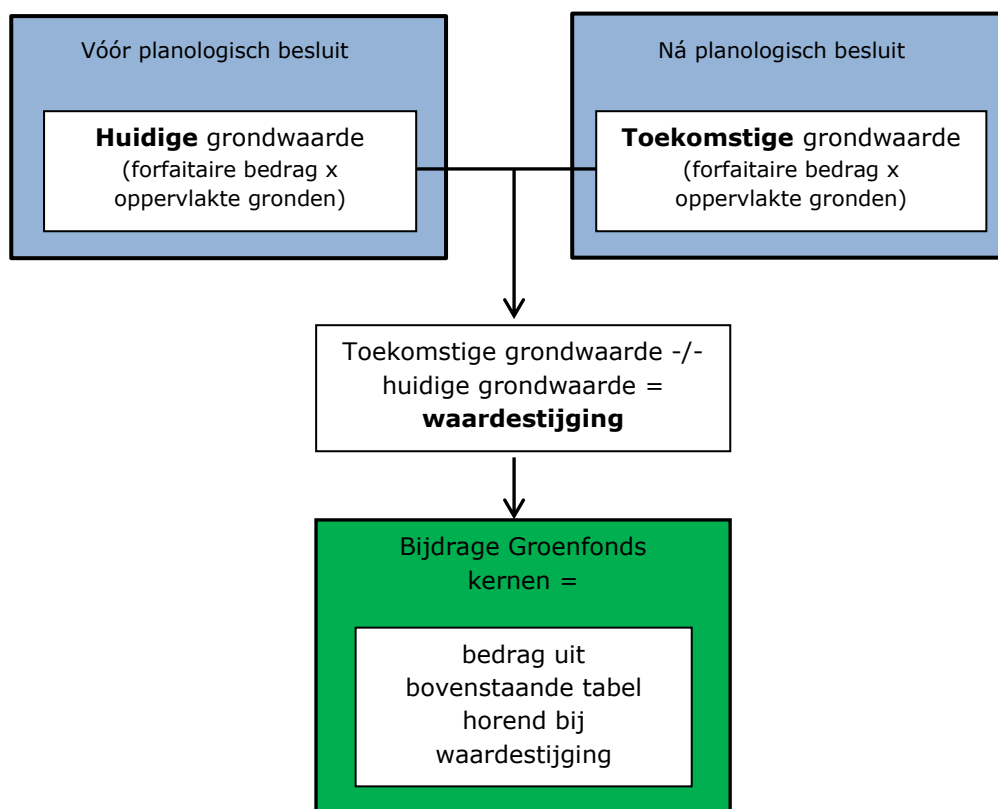
In het stedelijk gebied van de gemeente Deurne, bestaand uit de kernen Deurne, Vlieden, Liessel, Neerkant en Helenaveen, is veel groen te vinden. De aanwezigheid van groen in het stedelijk gebied draagt bij aan de uitstraling van de woonomgeving en heeft een positieve invloed op de kwaliteit van de woonomgeving (schaduw, warmteregulering, speelmogelijkheden). De Structuurvisie zet in op het behoud en de versterking van de kwaliteit van Deurne als groene gemeente. Ruimtelijke ontwikkelingen dragen met een fondsbijdrage voor het Groenfonds zoveel als mogelijk bij aan versterking van het groene karakter. In bijlage 2 van deze Nota zijn de groene projecten opgenomen die wij in de kernen in de komende jaren willen realiseren.

Hoogte bijdrage

De hoogte van de gevraagde bijdrage voor het Groenfonds voor de kernen hangt af van de forfaitaire grondwaardestijging die door de ontwikkeling ontstaat, zodat de opzet van de methodiek aansluit bij die voor het buitengebied.

KERNEN	
Forfaitaire grondwaardestijging	Bijdrage Groenfonds kernen
kleiner dan € 0 (waardedaling)	€ 0
€ 0 tot € 10.000	€ 500
€ 10.000 tot € 50.000	€ 1.000
€ 50.000 tot € 1.000.000	€ 5.000
€ 1.000.000 en hoger	€ 10.000

Voor de gekozen methodiek heeft de gemeente voor het stedelijk gebied een lijst met forfaitaire bedragen op laten stellen door een onafhankelijke makelaar/taxateur. Deze lijst geeft een realistische schatting van de grondwaarde bij verschillende bestemmingen. Er is voor forfaitaire bedragen gekozen om te voorkomen dat bij iedere ontwikkeling de waarde van het perceel getaxeerd moet worden wat tot een aanzienlijke verhoging van de kosten voor initiatiefnemer zou leiden en tot een verzwarend van de procedure. De vastgestelde forfaitaire grondprijzen per bestemming voor de ontwikkeling van verschillende functies zijn opgenomen in bijlage 4. Deze forfaitaire bedragen moeten periodiek, minimaal een keer in de twee jaar, worden herzien.



Omdat het Groenfonds voor de kernen niet gekoppeld is aan de provinciale regeling voor kwaliteitsverbetering van de Verordening ruimte (2012 en 2014), wordt de hoogte van de bijdrage mede begrensd door bepalingen uit het burgerlijk recht (BW) en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur (Awb).

3.4.4 Rekenvoorbeelden Groenfonds Agrarische bedrijfsontwikkeling in het buitengebied

Een agrariër wil het agrarisch bouwvlak op zijn perceel in het buitengebied vergroten om een nieuwe stal te kunnen bouwen. Vergroting van het agrarisch bouwvlak is qua uitstraling van de ontwikkeling ingedeeld in categorie 3, waardoor maatregelen voor de kwaliteitsverbetering van het landschap noodzakelijk zijn. Het initiatief is beoordeeld en voldoet aan alle ruimtelijke, maatschappelijke en milieutechnische beoordelingskaders. Zijn inpassingsplan op de locatie zelf is getoetst aan het gemeentelijk beleidskader kwaliteitsverbetering landschap en akkoord bevonden. Volgens de overgelegde offerte kost het € 5.500 om te realiseren en beheren.

Vóór planologische besluitvorming:

Agrarisch bouwvlak 8.000 m ²	Agrarische grond 16.000 m ²
---	--

Huidige grondwaarde

	Oppervlakte		Forfaitaire bedrag/eenheid		
Bouwvlak	8.000	x	€ 15,00	=	€ 120.000
Agrarische grond	16.000	x	€ 7,00	=	<u>€ 112.000</u>
Totaal					€ 232.000

Ná planologische besluitvorming:

Agrarisch bouwvlak 12.000 m ²	Agrarische grond 12.000 m ²
--	--

Toekomstige grondwaarde

	Oppervlakte		Forfaitaire bedrag/eenheid		
Bouwvlak	12.000 x		€ 15,00	=	€ 180.000
Agrarische grond	12.000 x		€ 7,00	=	<u>€ 84.000</u>
Totaal					€ 264.000

Kwaliteitsverbetering van het landschap: € 264.000 -/- € 232.000 x 20% = € 6.400 (=bedrag K).

Het bedrag van € 6.400 investeert de initiatiefnemer in de kwaliteitsverbetering van het landschap.

Hiervan investeert hij € 5.500 op de locatie zelf (=bedrag KN), zodat zijn bijdrage aan het Groenfonds € 6.400 -/- € 5.500 = € 900 bedraagt (=bedrag G).

Omschakeling van bedrijfsvoering in het buitengebied

Een agrariër in het buitengebied wil zijn agrarische bedrijfsactiviteiten beëindigen en omschakelen naar recreatieve activiteiten. Voor de nieuwe functie mag hij 750 m² van zijn bestaande bebouwing gebruiken, maar hij heeft voor al zijn plannen (inclusief toekomstige uitbreiding) aan 600 m² genoeg. Functieverandering bij agrarische en niet-agrarische bedrijven is ingedeeld in categorie 3, waardoor maatregelen voor de kwaliteitsverbetering van het landschap noodzakelijk zijn. Het initiatief is beoordeeld en voldoet aan alle ruimtelijke, maatschappelijke en milieutechnische beoordelingskaders. Zijn inpassingsplan op de locatie zelf is getoetst aan het gemeentelijk beleidskader kwaliteitsverbetering landschap en akkoord bevonden. Volgens de overgelegde offerte kost het € 8.000 om te realiseren.

Vóór planologische besluitvorming:

Agrarisch bouwvlak 8.000 m ²	Agrarische grond 12.000 m ²
---	--

Huidige grondwaarde

	Oppervlakte		Forfaitaire bedrag/eenheid		
Bouwvlak agrarisch	8.000	x	€ 15,00	=	€ 120.000
Agrarische grond	12.000	x	€ 7,00	=	<u>€ 84.000</u>
Totaal					€ 204.000

Ná planologische besluitvorming:

Recreatie bouwvlak 3.000 m ²	Recreatie onbebouwd 7.000 m ²	Agrarische grond 10.000 m ²
---	--	--

Toekomstige grondwaarde

	Oppervlakte		Forfaitaire bedrag/eenheid		
Bouwvlak recreatie	3.000	x	€ 40,00	=	€ 120.000
Recreatie onbeb.	7.000	x	€ 12,50	=	€ 87.500
Agrarische grond	10.000 x		€ 7,00	=	<u>€ 70.000</u>
Totaal					€ 277.500

Kwaliteitsverbetering van het landschap: € 277.500 -/- € 204.000 x 20% = € 14.700 (=bedrag K).

Het bedrag van € 14.700 investeert de initiatiefnemer in de kwaliteitsverbetering van het landschap.

Hiervan investeert hij € 8.000 op de locatie zelf (=bedrag KN), daarnaast sloopt hij 150 m² aan stallen meer dan hij volgens de regelgeving verplicht is, zodat zijn bijdrage aan het Groenfonds € 14.700 -/- € 8.000 -/- € 3.750 (150 m² x € 25,00/m² =) = € 2.950 bedraagt (=bedrag G).

Boerderijsplitsing in de kern

De eigenaar van een monumentale langgevelboerderij in één van de kernen wil zijn boerderij splitsen in twee woningen zodat hij de hoge kosten voor onderhoud kan delen en de boerderij in goede staat blijft bestaan. Het initiatief is beoordeeld en voldoet aan alle ruimtelijke, maatschappelijke, volkshuisvestelijke en milieutechnische beoordelingskaders.

Vóór planologische besluitvorming:

Woning 350 m ²	Tuin 3500 m ²
---------------------------	--------------------------

Huidige grondwaarde

	Oppervlakte		Forfaitaire bedrag/eenheid		
Wonen tot 1000 m2	1000	x	€ 225,00	=	€ 225.000
Wonen 1000-2000 m2	1000	x	€ 50,00	=	€ 50.000
Wonen vanaf 2000 m2	<u>1850</u>	x	€ 10,00	=	<u>€ 18.500</u>
Totaal	3850				€ 293.500

Ná planologische besluitvorming:

Woning 1 150 m ²	Tuin 1 1.000 m ²	Woning 2 200 m ²	Tuin 2 2500 m2
--------------------------------	--------------------------------	--------------------------------	-------------------

Toekomstige grondwaarde

	Oppervlakte		Forfaitaire bedrag/eenheid		
Wonen tot 1000 m2 (1)	1000	x	€ 225,00	=	€ 225.000
Wonen tot 1000 m2 (2)	1000	x	€ 225,00	=	€ 225.000
Wonen 1000-2000 m2 (1)	150	x	€ 50,00	=	€ 7.500
Wonen 1000-2000 m2 (2)	1000	x	€ 50,00	=	€ 50.000
Wonen vanaf 2000 m2 (2)	<u>700</u>	x	€ 10,00	=	<u>€ 7.000</u>
Totaal	3850				€ 514.500

Waardestijging = € 514.500 -/- € 293.500 = € 221.000

De bijdrage aan het Groenfonds is volgens de tabel € 5.000, de bijdrage die hoort bij een forfaitaire waardestijging tussen de € 50.000 en € 1.000.000 in de kernen.

Deel 4 Verslaglegging en verantwoording

4.1 Verslaglegging en verantwoording

In de Structuurvisie is een aantal fondsen ingesteld voor bovenplanse verevening en ruimtelijke ontwikkelingen die in deze Nota Kostenverhaal verder zijn uitgewerkt. Dit hoofdstuk gaat in op de actualisatiecyclus van de Nota Kostenverhaal, de relatie met de begroting en de verantwoording over bovenplanse verevenings- en ruimtelijke ontwikkelingsfondsen.

Verantwoording

Het college legt aan de raad verantwoording af over de toepassing van de Nota Kostenverhaal, zodat de raad zijn controlerende functie en budgetrecht goed kan uitoefenen en eventueel als gevolg hiervan kan besluiten tot het bijstellen van de eerder vastgestelde kaders. Het gaat hierbij onder andere om de afwijkende bijdragen die het college heeft bepaald aan de hand van de exploitatieopzet van initiatiefnemer (zoals vermeld in paragraaf 2.4.1). Bij deze verantwoording hoort ook het bieden van inzicht in de gemeentelijke bijdragen aan de fondsen vanuit de gemeentelijke grondexploitaties. De gemeente zal immers bij toepassing van de Nota Kostenverhaal naar dezelfde systematiek moeten bijdragen aan en putten uit de diverse fondsen.

Relatie met gemeentelijke reserves en voorzieningen in de begroting

Alle ingestelde fondsen zijn in de gemeentelijke begroting opgenomen. Voor de bovenplanse vereveningsfondsen (sanering woningbouw, sociale woningbouw, spoorzone, maatschappelijke functies) is een voorziening middelen derden getroffen. Uit deze voorzieningen kunnen gelden worden onttrokken voor ontwikkelingsprojecten die in aanmerking komen voor een bijdrage uit het vereveningsfonds.

De drie ruimtelijke ontwikkelingsfondsen (Mobiliteitsfonds, Groene Peelvallei-fonds, Groenfonds) worden elk als een bestemmingsreserve in de gemeentelijke begroting opgenomen en vormen een dekkingsmiddel voor de te realiseren projecten.

Actualisatiecyclus Nota Kostenverhaal

De gemeente actualiseert de Nota Kostenverhaal jaarlijks. De actualisatie van de Nota Kostenverhaal loopt synchroon met de gemeentelijke **begroting** en de Nota grondexploitatie. Bij de actualisatie wordt ingegaan op de actuele stand van zaken met betrekking tot bovenplanse verevening en bijdragen ruimtelijke ontwikkeling. Hierbij actualiseert de gemeente de prognoses van de toevoeging van woningen en stelt de vereveningsbijdragen bij wanneer dat nodig is.

Bij de begroting wordt ook aangegeven welke gelden er op dat moment in de verschillende verevenings- en ruimtelijke ontwikkelingsfondsen beschikbaar zijn, dus hoeveel er aan bijdragen is gestort. De gemeente actualiseert daarbij tegelijkertijd de projectenlijst uit de Nota Kostenverhaal

Bij de **Jaarrekening** geeft de gemeente bij de bovenplanse vereveningsfondsen aan welke projecten een bijdrage hebben gekregen uit een vereveningsfonds. Voor de bijdrage ruimtelijke ontwikkelingsfondsen (Mobiliteitsfonds, Groenfonds, en Groene Peelvallei-fonds)

wordt eveneens aangegeven welke projecten door middel van de gelden uit de ruimtelijke ontwikkelingsfondsen zijn gerealiseerd. .

Bekendmaking

Naast het afleggen van verantwoording door het college aan de gemeenteraad, maakt de gemeente bekend wanneer er projecten gerealiseerd zijn met bijdragen uit de verschillende fondsen door plaatsing van een artikel daarover in de gemeentelijke nieuwsbrief en op de website. Zo kunnen degenen die een fondsbijdrage hebben gestort zien wat er met hun bijdrage gebeurt.

Bijlage 1

Groen-blauwe projecten Centrumgebied Groene Peelvallei

Groenblauwe projecten Centrumgebied Groene Peelvallei

Bouwsteen 1 Ecologische Verbindingszone de Oude Aa.

Deze bouwsteen behelst het aanleggen van stapstenen, de herprofilering van de Oude Aa en het inrichten van de oevers. Trekker van deze bouwsteen is het waterschap Aa en Maas.

Bouwsteen 2 Versterken cultuurlandschap.

Deze bouwsteen bestaat uit de extra maatregelen in het cultuurlandschap. De maatregelen bestaan onder andere uit het aanleggen van landschapselementen en het verbeteren van de ruimtelijke en ecologische kwaliteit van waterlopen. In het cultuurlandschap is verder ruimte voor kleinschalige verblijfsrecreatie (o.a. bij de boer). De trekkers van deze bouwsteen zijn de gemeente Deurne en de gemeente Helmond.

Bouwsteen 3 Robuuste ecologische verbinding boscomplexen.

In het centrale gedeelte van het plangebied willen de gemeenten Deurne en Helmond de ecologische verbinding voor flora en fauna tussen de Brouwhuissche Heide en de Stippelberg behouden en versterken. Knelpunten, zowel fysiek als functioneel, dienen zo veel mogelijk te worden opgelost. Dit betekent onder andere dat er geen hoge hekken rondom de bossen geplaatst kunnen worden (fysiek) en dat het Zandbos wordt omgevormd van een naaldbos naar een loofbos om de natuurwaarden te vergroten en op elkaar af te stemmen (functioneel). Harde elementen, zoals een theehuis en speelvoorzieningen, kunnen onder voorwaarden (locatie, schaal, intensiteit) aan de randen van het Zandbos plaatsvinden. De trekkers van deze bouwsteen zijn de gemeente Deurne en de gemeente Helmond.

Bouwsteen 4 Recreatieve routestructuren.

De gemeenten Deurne en Helmond zijn voornemens om de bestaande recreatieve routestructuur (wandelen, fietsen en paardrijden) te versterken. Het is belangrijk dat het Zandbos ook recreatief te bereiken en te benutten is door de inwoners van Helmond. De trekkers van deze bouwsteen zijn de gemeente Deurne en de gemeente Helmond.

Bouwsteen 5 Recreatieplas Berkendonk.

Na afloop van de ontgrondingwerkzaamheden ter plaatse van Berkendonk wordt de recreatieplas afgerond en ingericht. De trekker van deze bouwsteen is de gemeente Helmond.

Bijlage 2

Projecten Groenfonds

Buitengebied, projecten met prioriteit

Nr.	Categorie	Plaats	Actie	Uitvoering binnen bestaande projecten	Opmerkingen
38	Peelrandbreuk	1.5 Peelrandbreuk	Aanbrengen bomenstructuur, laan van 2 soorten (oostzijde steriele wilg, westzijde eik)		
39	Peelrandbreuk	1.5 Peelrandbreuk	Aanbrengen van een aardkundig monument (wijstverschijnselen) : zichtbaar maken wijstwater en bebording		
21	beeklopen	1.4.1 Astense Aa	Aanbrengen beplanting/heggen aan akkerranden	deels, project groenblauwe diensten	waar het gemeentegrond betreft meenemen in projecten, maairegime aanpassen
26	Oude Aa	1.4.4 Oude Aa	Aanbrengen heggenstructuren dwars op de beek	deels, project groenblauwe diensten	waar het gemeentegrond betreft meenemen in projecten, maairegime aanpassen
28	Oude Aa	1.4.4 Oude Aa	Incidenteel aanbrengen elzen of wilgen (groep of solitair) langs oever beekloop	deels, project groenblauwe diensten	waar het gemeentegrond betreft meenemen in projecten, maairegime aanpassen
29	Vreewijksche Loop	1.4.5 Vreewijksche Loop	Incidenteel aanbrengen elzen of wilgen (groep of solitair) langs oever beekloop	deels, project groenblauwe diensten	waar het gemeentegrond betreft meenemen in projecten, maairegime aanpassen
31	Vreewijksche Loop	1.4.5 Vreewijksche Loop	Aanbrengen heggenstructuren dwars op de beek	deels, project groenblauwe diensten	waar het gemeentegrond betreft meenemen in projecten, maairegime aanpassen
33	De Vlier	1.4.6 De Vlier	Aanbrengen groenstructuren dwars op de beek	deels, project groenblauwe diensten	waar het gemeentegrond betreft meenemen in

					projecten, mairegime aanpassen
45	buurtschappen		Aanbrengen fraaie solitaire boom of boomgroep	deels, project groenblauwe diensten	waar het gemeentegrond betreft meenemen in projecten, mairegime aanpassen
46	buurtschappen	1.9.2 Beekdal Vlier en Kaweische Loop	Aanbrengen groenstructuren dwars op de beek	deels, project groenblauwe diensten	waar het gemeentegrond betreft meenemen in projecten, mairegime aanpassen
Nr.	Categorie	Plaats	Actie	Uitvoering binnen bestaande projecten	Opmerkingen
47	buurtschappen	1.9.3 Krans rondom Deurne	Aanbrengen groenstructuren dwars op de beek	deels, project groenblauwe diensten	waar het gemeentegrond betreft meenemen in projecten, mairegime aanpassen
44	buurtschappen	1.9.1 Beekdal Astense Aa	Aanbrengen groenstructuren dwars op de beek	deels, project groenblauwe diensten	waar het gemeentegrond betreft meenemen in projecten, mairegime aanpassen

(vervolg Buitengebied, projecten met prioriteit)

Buitengebied, overige projecten

Nr.	Categorie	Plaats	Actie	Uitvoering binnen bestaande projecten	Opmerkingen
53	Entrees gemeente Deurne	1.12 Entrees gemeente Deurne	Aanbrengen enkele solitaire bomen (4 stuks) en hagen, 12 entrees		
4	bossen	1.1.2 Brouwhuissche Heide	Creëren heide- en stuifzandgebieden op enkele plekken		omvorming bossen
5	bossen	1.1.3 Liesselse Bossen	Wandelroutes verleggen (bundeling: 3 oude paden wordt 1 nieuw pad)		
8	bossen	1.1.6 Walsbergse Bossen	Aanleg kronkelende struinpaden		
9	bossen	1.1.7 Trienenberg	Aanleg mantelvegetatie rondom bosperceel		omvorming bossen
13	voormalige veen(ontginnings)-gebieden	1.2.1. Middengebied, Laanstructuren	T.z.t. vervangen van laanstructuur naast kanaal (zie paragraaf 1.4.9)		uitvoering pas als er meer dan 50 % is uitgevallen van een laan
14	Kampen-Essenlandschap rond Vlierden	1.3 Kampen-Essenlandschap rond Vlierden	Verdichten randen van essen met (landschappelijke) beplanting	deels, project groenblauwe diensten	waar het gemeentegrond betreft meenemen in projecten, maairegime aanpassen
15	Kampen-Essenlandschap rond Vlierden	1.3 Kampen-Essenlandschap rond Vlierden	Incidenteel aanbrengen vrijstaande bomen op essen	deels, project groenblauwe diensten	waar het gemeentegrond betreft meenemen in projecten
19	beeklopen	1.4.1 Astense Aa	Accentueren locaties voormalige watermolens (Pannenhoef en Belgeren) dmv plaatsen solitaire boom		
23	beeklopen	1.4.1 Astense Aa	Aanbrengen informatievoorzieningen bij cultuurhistorische elementen		

43	Verwevingsgebied	1.8 Verwevingsgebied	Aanbrengen bebording t.b.v. recreatieve routes		
52	Entrees gemeente Deurne	1.12 Entrees gemeente Deurne	Aanbrengen komportalen (12 entrees)		
57	bermen	1.15 Bermen	Creëren ecologische bermen		
Nr.	Categorie	Plaats	Actie	Uitvoering binnen bestaande projecten	Opmerkingen
58	bermen	1.15 Bermen	Creëren bloemrijke bermen, (deels) zaaien		
59	bermen	1.15 Bermen	Kruidenrijk mengsel in bermen		
61	recreatie	1.16 recreatie, Kazematten Peel-Raamstelling	Begeleiden kazematten door middel van verstrooide hyacinthen in grasveld (12 kazematten)	deels, uitvoeringscommissie Grootte Peel	
62	recreatie	1.16 recreatie, Kazematten Peel-Raamstelling	Aanbrengen informatievoorzieningen bij kazematten		

(vervolg Buitengebied, overige projecten)

Kernen, projecten met prioriteit

Nr.	Categorie	Plaats	Paragraaf	Actie	Opmerkingen
3	opwaarderen entree	Deurne	2.1.3 Entrees Deurne	Opwaarderen entrees (planten markante bomen, bloeiend groen, hagen, bebording) (10 stuks)	
4	opwaarderen entree	Deurne	2.1.3 Entrees Deurne	Opwaarderen entrees 'kernen' binnen Deurne (St. Jozefparochie en Zeilberg) zoals voor Deurne, maar op kleinere schaal	
28	opwaarderen entree	Deurne	2.1.13 Deurne-centrum	Accentueren entrees centrumgebied met bloeiend groen kosten per entree (7 entrees)	
31	opwaarderen entree	Vlierden	2.2.1 Wegen en entrees	Opwaarderen entrees kern Vlierden (markante boom, hagen, bloeiende heesters, komportalen) (5 stuks)	
44	opwaarderen entree	Liessel	2.3.3 Entrees	Opwaarderen entrees kern Liessel (markante boom, hagen, bloeiende heesters, komportalen) (6 stuks)	
52	opwaarderen entree	Neerkant	2.4.2 Entrees	Opwaarderen hoofdentrees kern Neerkant (hagen, bloeiende heesters, komportalen, bloembollen) (stuks)	
53	opwaarderen entree	Neerkant	2.4.2 Entrees	Opwaarderen overige entrees met landelijke uitstraling (fraaie solitaire boom of boomgroep met kombord) (3 stuks)	
68	opwaarderen entree	Helenaveen	2.5.4 Bijzonderheden	Opwaarderen entrees Helenaveen door middel van bloeiende heesters (4 entrees)	
59	opwaarderen entree	Helenaveen	2.5.2 Entrees	Opwaarderen entrees kern Helenaveen (bloeiende heesters, komportalen, bloembollen)	

Kernen, overige projecten

Nr.	Categorie	Plaats	Paragraaf	Actie	Opmerkingen
7	omvorming groen	Deurne	2.1.6 Peelrandbreuk binnen de kern	Opwaarderen groenstructuur omgeving Peelrandbreuk	
11	omvorming groen	Deurne	2.1.9 Centrumgebied Zeilberg	Bloeiende accenten aanbrengen bij Pottenbakkers-beeldje	mogelijk meenemen in omvorming groen
23	omvorming groen	Deurne	2.1.12 Ziekenhuis Elkerliek e.o.	Opwaarderen plantvakken rondom het ziekenhuis (aanbrengen bloeiende (vaste) planten)	
24	divers	Deurne	2.1.12 Ziekenhuis Elkerliek e.o.	Aanbrengen strakke, groenblijvende beplanting met evt. bloeiende accenten op het bedrijventerrein	waar dit gemeenteeigendom betreft
33	divers	Vlierden	2.2.2 Centrumgebied	Omlijsting parkeerterrein achter de Kiosk met bloeiend groen	
34	divers	Vlierden	2.2.2 Centrumgebied	Inpassing van glas- en kledingbakken door middel van (bloeiende) struiken	
35	divers	Vlierden	2.2.2 Centrumgebied	Aanbrengen bomengrid op het parkeerterrein	
36	divers	Vlierden	2.2.2 Centrumgebied	Opwaarderen bestaande plantvakken parkgebied	
37	divers	Vlierden	2.2.2 Centrumgebied	Aanbrengen picknicktafels aan de zijde van de Schooteindseweg	
48	omvorming groen	Neerkant	2.4.1 Groenstructuur kern	Benadrukken entrees kerk en begraafplaats door middel van bloeiend groen, na herinrichtin centrum	
55	divers	Neerkant	2.4.3 Relatie kern met Neerkantse Bossen	Aanbrengen structurerende boomstructuur aan de Munitiestraat /Lange Horst (1e grootte)	
56	bloemzaad en bloembollen	Neerkant	2.4.3 Relatie kern met Neerkantse Bossen	Aanbrengen bloeiende accenten, bijv. boshyacinthen langs Moostenstraat en Munitiestraat/Lange Horst	
63	divers	Helenaveen	2.5.4 Bijzonderheden	Accentueren van markante plekken door middel van bloeiend groen	
67	divers	Helenaveen	2.5.4 Bijzonderheden	Bloeiende accenten aanbrengen langs voetgangersroute binnen kern	

Nr.	Categorie	Plaats	Paragraaf	Actie	Opmerkingen
58	omvorming groen	Helenaveen	2.5.1 Groenstructuur kern	Dunnen houtwal naast Pastoor van Haarenstraat, zodat elzen, wilgen en zachte berk solitair komen te staan	
60	bloemzaad en bloembollen	Helenaveen	2.5.3 Recreatie	Aanbrengen eenduidig beplantingstype langs voetgangersroute (met bloeiende accenten)	
61	divers	Helenaveen	2.5.3 Recreatie	Opwaarderen rustpunten en bankjes	
62	divers	Helenaveen	2.5.3 Recreatie	Aanbrengen landschappelijk bloeiend groen (bloeiende en kruidenrijke bermen)	

(vervolg Kernen, overige projecten)

Bijlage 3

Provinciale kader regeling kwaliteitsverbetering van het landschap

Provinciale kader regeling kwaliteitsverbetering van het landschap

Kwaliteitsverbetering van het landschap

In de Verordening ruimte (2012 en 2014) van de provincie Noord-Brabant is opgenomen dat ieder bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied moet bijdragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, in het bijzonder aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Daarnaast moet worden verantwoord hoe de vereiste kwaliteitsverbetering in het plan is gewaarborgd. Het achterliggende idee hierbij is dat ontwikkelingen actief bijdragen aan versterking van het landschap. Dit gaat dus verder dan het verzachten van de effecten van een ontwikkeling op de omgeving of het beperken van verlies aan omgevingskwaliteit. Het principe is ook bekend als de rood-met-groenkoppeling.

Om gemeenten te ondersteunen bij de uitvoering van de regeling kwaliteitsverbetering heeft de provincie een handreiking opgesteld. Deze bijlage gaat over hetgeen de provincie in deze handreiking heeft voorgesteld en relatie heeft met hetgeen in paragraaf 3.4 van deze Nota staat. Om de leesbaarheid van die paragraaf te vergroten gaat die alleen over de gemeentelijke beleidskeuzes rondom kwaliteitsverbetering van het landschap. De onderliggende kaders uit de provinciale handreiking staan in deze bijlage.

Categorieën ruimtelijke ontwikkelingen

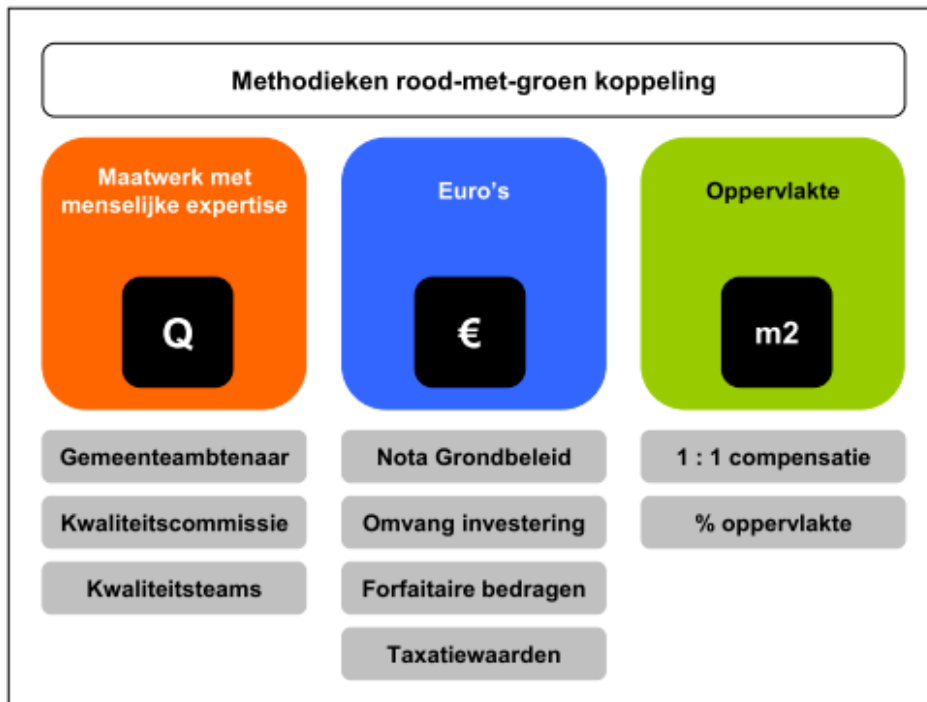
Rekening houdend met de impact op de omgeving onderscheidt de provincie drie categorieën van ruimtelijke ontwikkelingen (met de bijbehorende kwaliteitsverbetering):

- Categorie 1: ontwikkelingen met een zeer geringe impact; hiervoor wordt geen (extra) ruimtelijke kwaliteitsverbetering, geen tegenprestatie gevraagd.
- Categorie 2: ontwikkelingen met een beperkte impact. Dit betreft kleinschalige ruimtelijke ontwikkelingen waarvan het ruimtelijk effect veelal beperkt blijft tot het eigen erf en waarbij slechts in een aantal gevallen een beperkt visueel-ruimtelijk effect is op de directe omgeving.
- Categorie 3: ontwikkelingen met een aanzienlijke impact. Dit betreft ruimtelijke ontwikkelingen waarvan de ontwikkelingen omvangrijker zijn en/of meer ruimtelijke gevolgen hebben.

Voor ontwikkelingen in categorie 3 zijn alleen maatregelen op de locatie zelf niet voldoende, er is meer nodig. Hoe bepaal je als gemeente de omvang van de maatregelen die nodig zijn bij die categorie ontwikkelingen?

Keuze methodiek

De provincie heeft in de handreiking verschillende methodieken uitgewerkt om de omvang van de maatregelen te kunnen bepalen. In het onderstaande schema zijn staan deze negen methodieken weergegeven.



De provincie heeft al deze methodieken getoetst aan vijf uitgangspunten:

- eenvoud,
- uniformiteit maar met ruimte voor eigen invulling,
- toepasbaar op veel verschillende (typen van) ontwikkelingen,
- geeft duidelijkheid vooraf,
- voldoet aan het proportionaliteitsbeginsel.

Uiteraard moeten alle methodieken juridisch houdbaar en handhaafbaar zijn.

De methodiek 'forfaitaire bedragen' voldoet het best aan de genoemde uitgangspunten.

Met behulp van forfaitaire bedragen kan de waarde stijging van bijvoorbeeld de grond die door de ontwikkeling wordt gerealiseerd worden bepaald. Bij de uitwerking van de rood-met-groen koppeling stellen gemeenten hun eigen normbedragen (het forfaitaire bedrag) vast waarop de basisinspanning gebaseerd wordt.

Vervolgens moet worden bepaald welk gedeelte van de waarde stijging ingezet moet worden voor maatregelen voor kwaliteitsverbetering.

Basisinspanning provincie

Het gedeelte dat ingezet moet worden voor maatregelen voor kwaliteitsverbetering heet de basisinspanning. Vanuit provinciale optiek is het gewenst dat binnen de provincie de rood-met-groen koppeling zoveel mogelijk uniform wordt toegepast. Daarom stelt de provincie een minimale grens aan de basisinspanning die gemeenten moeten hanteren. Het staat gemeenten vrij om een hogere basisinspanning te hanteren of om te differentiëren naar type ontwikkeling en/of de impact die de ontwikkeling heeft op de omgeving.

Basisinspanning provincie	
Stedelijke uitbreiding	1% uitgifteprijs
Uitbreiding bestemming	20% waardevermeerdering grond
Uitbreiding bebouwing	20% waardevermeerdering object
Hergebruik VAB woning	20% waardevermeerdering object
Niet-agrarische functies (nevenactiviteiten of hergebruik)	20% van het verschil tussen een agrarische bedrijfsbestemming en de (gecorrigeerde) waarde van een bedrijfskavel
Overige ontwikkeling	maatwerk

Met behulp van de forfaitaire bedragen en de basisinspanning kan de omvang van de benodigde maatregelen bepaald worden. De Verordening ruimte zelf geeft richting aan de verschillende manieren waarop het bedrag ingezet kan worden voor kwaliteitsverbetering van het landschap.

Mogelijke maatregelen

Artikel 2.2 van de Verordening ruimte 2012, respectievelijk artikel 3.2 van de Verordening ruimte 2014, noemen mogelijke maatregelen op die getroffen kunnen worden in het kader van de kwaliteitsverbetering van het landschap. Het gaat daarbij om:

- de landschappelijke inpassing van bebouwing ten behoeve van intensieve veehouderij, voor zover vereist op grond van deze verordening;
- het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
- activiteiten, gericht op behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
- het wegnemen van verharding;
- het slopen van bebouwing;
- een fysieke bijdrage aan de realisering van de ecologische hoofdstructuur en ecologische verbindingzones.

Het kan zijn dat de initiatiefnemer zelf fysieke maatregelen treft of laat treffen, maar het kan ook zijn dat hij een fondsbijdrage levert waarmee de gemeente de benodigde maatregelen treft. Zowel de aanleg als de fondsbijdrage moet juridisch geborgd zijn. In de Nota Kostenverhaal werkt de gemeente Deurne dit verder uit.

Bijlage 4

Categorieën en grondwaardes buitengebied en kernen

Forfaitaire grondwaardebedragen per categorie

Doel

De forfaitaire grondwaardes zijn vastgesteld met als doel dat deze bedragen een instrument vormen om op eenduidige en effectieve manier de financiële inspanning in de vorm van een bijdrage aan het Groenfonds te kunnen bepalen. Met de bijdrage aan het Groenfonds voert de gemeente maatregelen voor de kwaliteitsverbetering van het landschap uit als gevolg van een ruimtelijke ontwikkeling. Het gehele instrument is uitgewerkt in paragraaf 3.4 van de Nota Kostenverhaal

Toelichting bij de gehanteerde forfaitaire bedragen

- Voor het bepalen van de agrarische waarden is aansluiting gezocht bij de referenties en ervaringscijfers in Oost-Brabant;
- Voor het bepalen van de waarde van de ondergrond van horecaobjecten is aansluiting gezocht bij een recente waardebepaling in de regio, waarbij zowel is gekeken naar gerealiseerde transacties alsook een residuele berekening is uitgevoerd;
- Voor de overige waarden is rekening gehouden met de uitgifteprijs in de regio, waarbij een afslag gehanteerd is omdat de te ontwikkelen locaties meestal geen reguliere locaties zijn die zijn voorzien van alle voorzieningen, maar in veel gevallen inpassingslocaties of locaties in het buitengebied, die minder gunstig zijn gelegen dan reguliere uitbreidingslocaties. Hierbij zijn de volgende afslagen gehanteerd:
 - agrarisch verwant bedrijf bebouwd: 50% van regulier bedrijventerrein;
 - agrarisch verwant bedrijf onbebouwd: 50% waarde van agrarisch verwant bedrijf bebouwd;
 - niet agrarisch bedrijf bebouwd: 65% van regulier bedrijventerrein
 - niet agrarisch bedrijf onbebouwd: 50% waarde van niet agrarisch bedrijf bebouwd;
 - maatschappelijke voorzieningen buitengebied: 75% waarde maatschappelijke voorzieningen kernen.
- Prijspeil oktober 2013. Bedragen moeten minimaal een keer in de twee jaar herzien worden.

Buitengebied

Nr.	Categorie	Grondprijs gemiddeld in €/m²	Eenheid
1	Agrarische grond (onbebouwd)	6,50	m ² kavel
2	Agrarisch bedrijf (huiskavel)	7,00	m ² kavel
3	Agrarisch bedrijf (bouwvlak)	15,00	m ² bouwvlak
4	Agrarisch verwant bedrijf* (bebouwd)	100,00	m ² bouwvlak
5	Agrarisch verwant bedrijf* (onbebouwd)	25,00	m ² kavel
6	Niet-agrarisch bedrijf (bebouwd)	125,00	m ² bouwvlak
7	Niet-agrarisch bedrijf buiten (onbebouwd)	50,00	m ² kavel
8	Glastuinbouw	15,00	m ² kavel
9	Recreatie (bebouwd)	40,00	m ² bouwvlak
Nr.	Categorie	Grondprijs gemiddeld in €/m²	Eenheid

10	Recreatie (onbebouwd)	12,50	m ² kavel
11	Horeca (bebouwd)	225,00	m ² bouwvlak
12	Horeca (onbebouwd)	25,00	m ² kavel
13	Maatschappelijke voorzieningen (bebouwd)	112,50	m ² bouwvlak
14	Maatschappelijke voorzieningen (onbebouwd)	12,50	m ² kavel
15	Wonen grondgebonden tot 1000 m ² (inclusief bouwvlak)	225,00	m ² kavel
16	Wonen 1000 – 2000 m ²	50,00	m ² kavel
17	Wonen vanaf 2000 m ²	10,00	m ² kavel
18	Groen / natuur / bos / water	1,00	m ² kavel

* Agrarisch verwant bedrijf in brede zin, dus inclusief agrarisch-technische hulpbedrijven

Kernen

Nr.	Categorie	Grondprijs gemiddeld in €/m²	Eenheid
1	Agrarische grond (onbebouwd)	6,50	m ² kavel
2	Agrarisch bedrijf (huiskavel)	7,00	m ² kavel
3	Agrarisch bedrijf (bouwvlak)	15,00	m ² bouwvlak
4	Bedrijf bouwvlak tot 2500 m ²	125,00	m ² bouwvlak
5	Bedrijf bouwvlak groter dan 2500 m ²	100,00	m ² bouwvlak
6	Bedrijf (onbebouwd)	75,00	m ² kavel
7	Kantoor	160,00	m ² bouwvlak
8	Verkeer	1,00	m ² kavel
9	Recreatie (bebouwd)	150,00	m ² bouwvlak
10	Recreatie (onbebouwd)	25,00	m ² kavel
11	Horeca (bebouwd)	225,00	m ² bouwvlak
12	Horeca (onbebouwd)	50,00	m ² kavel
13	Maatschappelijke voorzieningen (bebouwd)	150,00	m ² bouwvlak
14	Maatschappelijke voorzieningen (onbebouwd)	25,00	m ² kavel
15	Wonen grondgebonden tot 1000 m ² (inclusief bouwvlak)	225,00	m ² kavel
18	Wonen 1000 – 2000 m ²	50,00	m ² kavel
19	Wonen vanaf 2000 m ²	10,00	m ² kavel
20	Wonen bouwvlak gestapelde bouw	300,00	m ² BVO
21	Groen / natuur / bos / water	1,00	m ² kavel