



Besluit van de gemeenteraad van de gemeente Oirschot houdende regels omtrent toepassing kostenverhaal bij ruimtelijke initiatieven (Nota Kostenverhaal Oirschot 2019)

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Gemeenten zijn op grond van de Grondexploitatiewet verplicht om kostenverhaal toe te passen bij ruimtelijke initiatieven. In 2013 heeft de gemeente Oirschot een nota opgesteld die hieraan invulling gaf. In 2016 heeft de gemeentelijke organisatie een evaluatie uitgevoerd over de toepassing van dit beleid. Op basis van deze evaluatie en praktijkervaringen bestond de behoefte om het kostenverhaalbeleid beter in te kaderen en te vereenvoudigen; kortom gebruiksvriendelijker te maken.

1.2 Belang van kostenverhaal

Het belang van een goed werkend kostenverhaal komt in de volgende drie argumenten tot uiting:

- Onze gemeentelijke taak bestaat uit het mogelijk maken van initiatieven die aansluiten bij de (maatschappelijke) doelstellingen voor de fysieke leefomgeving. We streven daarbij een kostendekkende dienstverlening en een eerlijke verdeling van kosten en baten van de grondexploitatie na.
- Nadelige effecten van ruimtelijke ontwikkelingen moeten we tegengaan, verminderen of oplossen (bescherming van de kwaliteit van de leefomgeving). Kostenverhaal is naast andere maatregelen een mogelijkheid om deze nadelige effecten aan te pakken en op basis van redelijkheid en billijkheid ten laste van de betreffende ruimtelijke ontwikkeling te brengen.
- Tot slot hebben we tal van ambities gericht op het behoud en de ontwikkeling van kwaliteiten in onze fysieke leefomgeving. Het kostenverhaal helpt om deze ambities bereikbaar te maken.

In die zin vormt het kostenverhaal een van de bouwstenen van het gemeentelijke ruimtelijke beleid.

1.3 Doel van deze nota

Met deze Nota geeft de gemeente invulling aan de wettelijke plicht om kosten te verhalen. De nota bevat hiertoe uitgangspunten en methodische voorschriften. In de kern gaat het erom dat het kostenverhaal uniform, transparant, simpel, rechtvaardig en (juridisch) verdedigbaar is.

Onder *uniform* verstaan we dat het kostenverhaal in gelijkwaardige gevallen zoveel mogelijk het zelfde is. Onder *transparant* verstaan we dat de berekening van het kostenverhaal navolgbaar en inzichtelijk is. Onder *simpel* verstaan we dat de manier van berekenen eenvoudig en eenduidig is. Onder *rechtvaardig* verstaan we dat de hoogte van de te verhalen kosten in verhouding staan tot het plan waarover het kostenverhaal plaats vindt (redelijkheid en billijkheid). Onder *verdedigbaar* verstaan we dat het kostenverhaal uitlegbaar en deugdelijk onderbouwd is, bijvoorbeeld door zo concreet mogelijk te benoemen waar de bijdrage ruimtelijke ontwikkelingen aan besteed wordt.

De nota geeft bovendien een onderbouwing van het bovenplanse kostenverhaal. Dat is een vereiste voor met name het kostenverhaal in de vorm van een bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen. De gemeente moet immers concreet maken om welke ontwikkelingen het gaat, op welke termijn deze plaatsvinden en hoe de gemeente de benodigde middelen aanwendt en inzet.

1.4 Reikwijdte van deze Nota

Deze Nota heeft consequenties voor alle ontwikkellocaties. Of het nu gaat om een particuliere dan wel om een door de gemeente geïnitieerde ontwikkeling, of om inbreiding- dan wel uitbreidingslocaties. De nota is gerelateerd aan de Omgevingsvisie Oirschot (2017), de gemeentelijke Legesverordening, de beleidsregel Toepassing Kostenverhaal Oirschot 2018, de Afstemmingsnotitie Landschapsinvesteringsregeling en het Projectenportfolio Landschapsinvestering Oirschot.

1.5 Relatie met Omgevingswet

De Nota heeft een horizon tot medio 2020. Op dat moment is het nodig om het beleid te herijken aan de hand van de inzichten die horen bij de komst van de Omgevingswet. Deze wet treedt begin 2021 in werking en heeft mogelijk gevolgen voor (onderdelen van) het kostenverhaal.



1.6 Leeswijzer

Allereerst schetst deze nota een beeld van het wettelijk kader. Aan bod komen de verhaalbare kosten, de doelstelling van en de wettelijke bepalingen omtrent kostenverhaal.

Na deze algemene kaders, gaat de nota in op de wijze waarop de gemeente uitvoering geeft aan het kostenverhaal.

2. WETTELIJK KADER

2.1 Inleiding

De wettelijk verplichting om kosten te verhalen vindt zijn grondslag in afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Dit onderdeel van de Wro wordt ook wel de Grondexploitatiewet genoemd.

Kostenverhaal is verplicht wanneer sprake is van een bouwplan dat door een ruimtelijk besluit wordt mogelijk gemaakt. Een bouwplan is in artikel 6.2.1. van het Bro gedefinieerd (zie ook bijlage 1).

Kostenverhaal kan op twee manieren, namelijk: via het publiekrechtelijke spoor of (zoals in de praktijk het vaakst het geval is) via het privaatrechtelijke spoor. Het privaatrechtelijke spoor heeft de voorkeur heeft van de wetgever. De gemeente Oirschot past tot op heden het privaatrechtelijke spoor dan ook vrijwel in alle gevallen toe. Het publiekrechtelijke spoor (exploitatieplan) fungeert daarbij als stok achter de deur. .

2.2 Kostenverhaal via het publiekrechtelijke spoor

Het eerste lid van artikel 6.12 Wro verplicht de gemeente om gelijktijdig met de vaststelling van het ruimtelijk besluit een exploitatieplan vast te stellen. De wet geeft duidelijke kaders mee waaraan een exploitatieplan moet voldoen.

2.3 Kostenverhaal via het privaatrechtelijke spoor

De gemeenteraad kan ook besluiten om geen exploitatieplan op te stellen. Dit kan wanneer het kostenverhaal 'anderszins is verzekerd'. Dit is bijvoorbeeld het geval wanneer de gemeente een (anterieure) overeenkomst sluit met de grondeigenaar en/of de ontwikkelende partij in het plangebied. Ook wanneer het bepalen van een tijdvak of fasering of het stellen van eisen en regels niet noodzakelijk is, kan de raad besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen.

Het privaatrechtelijke spoor biedt zowel voor de gemeente als voor de initiatiefnemer/grondeigenaar tijd- en kostenvoordelen. Daarnaast heeft de gemeente via dit spoor ruimere mogelijkheden om kosten te verhalen op de initiatiefnemer.

Wanneer het niet mogelijk blijkt om anterieur tot deugdelijke afspraken te komen, kan de gemeenteraad altijd nog besluiten om (gelijktijdig met het bestemmingsplan) een exploitatieplan vast te stellen. Overeenkomsten die nadien gesloten worden, worden posterieure overeenkomsten genoemd en bevatten financiële afspraken die zijn afgeleid uit het exploitatieplan.

2.4 De in exploitatieplannen te verhalen kosten

Kosten die de gemeente kan opvoeren voor het kostenverhaal zijn limitatief benoemd in de zogenoemde kostensoortenlijst. De kostensoortenlijst is opgenomen in de artikelen 6.2.3 t/m 6.2.6 van het Bro. Het betreft globaal kosten voor bijvoorbeeld onderzoeken, voor de benodigde procedure of voor voorzieningen zoals wegen, verlichting, riolering. Kosten die te maken hebben dus met de realisatie van het plan zelf. Ook bepaalde bovenplanse kosten kunnen onderdeel vormen van het kostenverhaal, mits deze voldoen aan bepaalde criteria.

2.5 Bijdragen ruimtelijke ontwikkelingen

Naast kostenverhaal gerelateerd aan de ontwikkeling van een locatie zelf, geeft de wet ook nog de mogelijkheid om een bijdrage ruimtelijke ontwikkeling te vragen. De kern van deze regeling is dat een 'rode' ontwikkeling (mee)betaalt voor een maatschappelijke functie. De kaders daarvoor staan in de wet, maar het belangrijkste is dat de relatie tussen de 'rode' ruimtelijke ontwikkeling en de maatschappelijke functie is weergegeven in de structuurvisie en dat de consequenties van de relatie zijn uitgewerkt in een beleidsnotitie. Dat laatste is, naast het creëren van duidelijkheid over het kostenverhaal, de primaire bedoeling van deze nota.

2.6 Financiële uitvoerbaarheid

Plannen moeten financieel uitvoerbaar zijn. Wanneer de grondexploitatie meer kosten dan opbrengsten heeft, kan kostenverhaal niet (volledig) plaats vinden. In dat geval komen eventuele exploitatietekorten voor rekening van de gemeente. De gemeente zal dan ook, bij het nemen van het ruimtelijk besluit,



moeten afwegen of de ruimtelijke ontwikkeling alsnog gewenst is in de situatie dat niet alle kosten verhaald kunnen worden. Dit is ook van belang voor de onderbouwing van de financiële uitvoerbaarheid van het ruimtelijke plan.

3. TOEPASSING IN OIRSCHOT

3.1 Inleiding

Dit hoofdstuk geeft de uitgangspunten weer waar binnen de gemeente Oirschot invulling wenst te geven aan het privaatrechtelijk spoor van kostenverhaal.

3.2 Startmoment voor kostenverhaal

De spreekwoordelijke meter voor het kostenverhaal gaat lopen op het moment dat de gemeente Oirschot een principe-uitspraak doet over het initiatief. De gemeente Oirschot hanteert op grond van de Legesverordening een tarief voor het behandelen van principeverzoeken. Deze stap verloopt in de regel door toepassing van de Legesverordening.

3.3 Wijze van kostenverhaal

Wanneer sprake is van een bouwplan zoals bedoeld in de Grondexploitatiewet, verzekert de gemeente Oirschot het verhaal van kosten in beginsel anderszins, door met de initiatiefnemer een anterieure (kostenverhaals)overeenkomst, te sluiten. Als stok achter de deur kan de gemeenteraad gelijktijdig met het ruimtelijke besluit een exploitatieplan vaststellen.

3.4 Kostenverhaal bij locatie- versus gebiedsontwikkeling

Het is gebruikelijk dat initiatiefnemers in Oirschot zelf opdrachtgever zijn voor het voorbereiden en opstellen van een ruimtelijk plan en/of van een ruimtelijke onderbouwing (inclusief alle bijbehorende onderzoeken) dat gericht is op de realisatie van een bouwplan. Hiervoor rekent de gemeente – behoudens de kwalitatieve toetsing en bijkomende werkzaamheden – geen kosten als deze in opdracht van de aanvrager door een ter zake kundig adviseur worden verricht.

Grote gebiedsontwikkelingen komen in Oirschot sporadisch voor. In die gevallen vraagt de ontwikkeling – ook als de gemeente geen grondeigenaar is – in de praktijk om nadrukkelijke bemoeienis van de gemeente bij de totstandkoming van een (bouw)plan. In die gevallen maakt de gemeente vooraf financiële maatwerk-afspraken met de initiatiefnemer over de inzet van de gemeente in de vorm van een samenwerkingsovereenkomst.

3.5 Eerst de overeenkomst, dan de procedure

Zowel de gemeente als de initiatiefnemers hebben baat bij privaatrechtelijke borging van een locatie- of gebiedsontwikkeling. De gemeente beoogt een vlotte en zakelijke totstandkoming van de afspraken en het voorkomen van verspilling van tijd en maatschappelijk geld. Dit dient zowel het maatschappelijk belang als het belang van de initiatiefnemer. Dit billijkt dat de gemeente de juridisch-planologische procedure pas start na ondertekening van de overeenkomst.

3.6 Inhoud anterieure overeenkomst

In de anterieure overeenkomst worden meerdere financiële afspraken gemaakt. Het gaat dan onder meer om het verhalen van de volgende kosten:

- kosten voor de realisatie van ruimtelijke ontwikkelingen in de breedste zin van het woord (variërend van maatregelen in de openbare ruimte tot het realiseren van voorzieningen en het geven van kwaliteitsimpulsen in landschap en stedelijke omgeving);
- kosten voor het in behandeling nemen van aanvragen, het begeleiden van ruimtelijke procedures etc (zie ook titel 2, hoofdstukken 3 en 8 gemeentelijke legesverordening);
- kosten voor het begeleiden van beroepsprocedures, die voortvloeien uit het vaststellen van ruimtelijke plannen of verlenen van uitgebreide omgevingsvergunningen;
- kosten voor het begeleiden van onderhandel- en contractvormingstrajecten om te komen tot een (anterieure) kostenverhaalovereenkomst;
- kosten voor de civieltechnische begeleiding van bouwinitiatieven voor, tijdens en na de realisatie (voorbereiding, directievoering en toezicht);
- overige kosten als benoemd in de kostensoortenlijst (afdeling 6.2 van het Besluit ruimtelijke ordening) waaronder begrepen de beoordeling en / of de uitvoering van onderzoeken.

Ook kan de overeenkomst afspraken bevatten over compensatie of mitigatie van aangetaste of verloren waarden.

Om het kostenverhaal te verzekeren is het belangrijk dat de afspraken en verplichtingen worden nagekomen. Daartoe kan de gemeente de initiatiefnemer met wie de overeenkomst is gesloten



verplichten tot bijvoorbeeld betaling van een waarborgsom, het afgeven van een bankgarantie of het opleggen van een recht van hypotheek. Een andere manier om zich te verzekeren is een (gefaseerde) vooruitbetaling van de financiële, contractuele verplichtingen die de initiatiefnemer/grondeigenaar met de gemeente Oirschot is aangegaan. In de anterieure overeenkomst zullen hierover nadere afspraken worden gemaakt. Als de gemeente Oirschot vindt dat de nakoming van de contractafspraken niet (voldoende) is veiliggesteld, is er geen sprake van “anderszins verzekerd” zijn van het kostenverhaal en moet de gemeenteraad alsnog een exploitatieplan vaststellen.

4. VERHAAL VAN BOVENPLANSE KOSTEN

4.1 Inleiding

De wet geeft ruimte aan gemeenten om bepaalde bovenplanse kosten te verhalen op bouwplannen. Het gaat om kosten voor de realisatie van ruimtelijke ontwikkelingen in een vrij breed verband (variërend van maatregelen in de openbare ruimte tot het realiseren van voorzieningen en het geven van kwaliteitsimpulsen in landschap en stedelijke omgeving).

4.2 Bovenwijkse voorzieningen

Onder Bovenwijkse voorzieningen (art. 6.13, lid 6 Wro) vallen kosten in verband met werken, werkzaamheden en maatregelen waarvan het exploitatiegebied of een gedeelte daarvan profijt heeft, en welke toerekenbaar zijn aan het exploitatieplan worden naar evenredigheid opgenomen in de exploitatieopzet. Op basis van de wet is de gemeente Oirschot gerechtigd om deze kosten altijd toe te schrijven aan locatie- of gebiedsontwikkelingen, mits rekening gehouden met de beginselen van profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid.

Dit wordt per locatie in het exploitatieplan beschreven en geregeld.

4.3 Bovenplanse verevening

Bij bovenplanse verevening (art. 6.13, lid 7 Wro) wordt voor meerdere locaties of gedeeltes daarvan in de exploitatieopzet een fondsbijdrage opgenomen, indien er voor deze locaties of gedeeltes daarvan een structuurvisie is vastgesteld welke aanwijzingen geeft over de bestedingen die ten laste van het fonds kunnen komen. Voor bovenplanse verevening bevat de gemeentelijke Omgevingsvisie (= structuurvisie op grond van de geldende wet) geen grondslag. Daar waar het grondexploitaties van de gemeente zelf betreft, gebeurt dit overigens min of meer al automatisch via het grondbedrijf.

4.4 Bijdrage ruimtelijke ontwikkelingen

Bij het aangaan van een overeenkomst over grondexploitatie kunnen burgemeester en wethouders in de overeenkomst bepalingen opnemen inzake de financiële bijdragen aan de grondexploitatie alsmede op basis van een vastgestelde structuurvisie, aan ruimtelijke ontwikkelingen (art. 6.24 Wro)¹. De Omgevingsvisie (2017) geeft de mogelijkheid om bijdragen voor ruimtelijke ontwikkelingen ten laste te brengen van ontwikkelende partijen

Gedacht kan worden maatschappelijk belangrijke voorzieningen zoals natuur, recreatie, waterberging en/of infrastructuur. De bijdrage hoeft dan niet (persé) te voldoen aan de beginselen profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid (wat bij afdrachten aan fondsen voor bovenwijkse voorzieningen wel een vereiste is), maar moet wel redelijk en billijk zijn. We willen immers voorkomen dat de ontwikkeling van het initiatief voor de (particuliere) grondeigenaar objectief gezien financieel onhaalbaar gemaakt wordt.

4.4.1 Nadere uitwerking ‘bijdrage ruimtelijke ontwikkelingen’

De komende jaren wil de gemeente Oirschot diverse ambities realiseren, die bijdragen aan de kwaliteit van fysieke leefomgeving in de gemeente. Ook heeft de gemeente Oirschot te dealen met een aantal grote maatschappelijke opgaven en uitdagingen die invloed hebben op de vitaliteit, leefbaarheid, bereikbaarheid en veiligheid in onze gemeente. Hieronder vallen het versterken van de leefbaarheid en de vitaliteit in de kernen – in het bijzonder de centra van Middelbeers en Oirschot, de kwaliteitsversterking van landschap en natuur, de transitie van ons buitengebied, diverse

1) Het wettelijk kostenverhaal maakt deel uit van de aanvullingswet Grondeigendom als onderdeel van de Omgevingswet. Naar alle waarschijnlijkheid komt de wetgever tegemoet aan de wens van gemeentelijke overheden om ook na 2021 mogelijkheden te scheppen voor (fonds)bijdragen voor ruimtelijke ontwikkelingen. Hoe dit zich ontwikkelt is op het moment van totstandkoming van deze notitie nog niet te zeggen. Het spreekt voor zich dat het beleid op dit vlak herijking behoeft in aanloop naar de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Daarbij is het interessant om na te gaan in hoeverre bestemmings- of omgevingsplannen (ja, mits) via algemene regels ruimte kunnen bieden voor ruimtelijke ontwikkeling in relatie tot het kostenverhaal (nee, tenzij).



herstructureringen die raken aan het behoud van monumentale gebouwen, de verbetering van de bereikbaarheid en de aanpak van onze wegenstructuur.

Landschapsinvesteringsregeling

Voor de kwaliteitsverbetering van het landschap voor initiatieven grenzend aan of liggend in het buitengebied kent de gemeente Oirschot inmiddels een Landschapsfonds en een Landschapsinvesteringsregeling (LIR). Deze regeling is gebaseerd op de verplichtingen uit de Verordening ruimte van de provincie Noord-Brabant. Middelen die de gemeente via de LIR genereert komen in het Landschapsfonds terecht, waarmee diverse projecten op het gebied van landschap en natuur worden ge(co)financierd. Het Projectenportfolio Landschapsinvestering Oirschot vormt de leidraad voor de investeringsdoelen uit het Landschapsfonds.

Fonds ruimtelijke ontwikkelingen

Voor de ambities op het vlak van fysieke leefbaarheid (waaronder begrepen de kwaliteit van de leefomgeving (vitaliteit, leefbaarheid, bereikbaarheid en veiligheid) transformeert de gemeente Oirschot de bestaande reserve parkeerfonds en de reserve bovenwijkse voorzieningen tot één nieuwe Fonds ruimtelijke ontwikkelingen. De lijst van investeringen maakt deel uit van deze nota. De basis voor de investeringen vormt de gemeentelijke Omgevingsvisie. Voor een deel van de hiermee samenhangende kosten brengen wij initiatiefnemers in het kader van het wettelijk kostenverhaal een bijdrage ten laste (zie bijlage 2). Het gaat hierbij maatregelen die bijdragen aan de leefbaarheid en vitaliteit van de gemeente. Steeds als er als gevolg van gemeentelijke ambities wijzigingen optreden, wordt deze nota herzien (zie ook hoofdstuk 6).

Uitwerking systematiek

Leefbaarheid en vitaliteit in de kernen

De uitvoering van de maatregelen zijn voorzien in de periode tot ...

De totale kosten van deze maatregelen bedragen naar schatting ...

De bekostiging van de maatregelen is als volgt gezien (af rond op duizendtallen):

€ ... (resterend, ten laste gemeente)

€ ... (cofinanciering)

Per woning is de bijdrage ruimtelijke ontwikkelingen vastgesteld op €1.250.

Investeringsdoel:

- Leefbaarheid, bereikbaarheid en vitaliteit in de kernen

Bij het doorrekenen van de bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen, hanteert de gemeente een toerekenfactor per bouwtype. Bij het bepalen van de toerekenfactor is gebruik gemaakt van wat er in den lande gebruikelijk is. Op basis hiervan is een eenvoudige indeling tot stand gekomen. Dit ziet er dan als volgt uit:

Goedkope woningbouw (sociale huur, toegelaten instellingen, < 200K euro)*	0,05
Goedkope woningbouw (sociale huur / koop, < 200K euro)	0,25
Middeldure woningbouw (huur, koop, w.o. rijwoningen, < 345K euro)	1,00
Dure woningbouw (koop, > 345K euro)	2,00
Bedrijfsterrein (per 100m2 bvo)	0,20
Winkeloppervlak (per 100m2 bvo)	0,60

*) De gemeente vindt het belangrijk dat Oirschot voor iedereen een thuis is. Daarom moeten er voldoende betaalbare en bereikbare woningen voor de huidige en toekomstige inwoners worden gerealiseerd, dus ook voldoende sociale huurwoningen. Om de bouw hiervan te stimuleren rekent de gemeente voor sociale huurwoningen die door toegelaten instellingen worden gerealiseerd en beheerd, een afwijkend tarief.



5. BETALINGSMOMENT EN NACALCULATIE

5.1 Betalingsmoment

Het private spoor

In de anterieure overeenkomst wordt het betalingsmoment opgenomen voor de verhaalde kosten. In zijn algemeenheid geldt dat een initiatiefnemer/grondeigenaar voor eigen rekening en risico een initiatief ontwikkelt. Hier hoor ook bij dat het betalingsmoment moet leiden tot een zo laag mogelijk financieel risico voor de gemeente Oirschot.

Het publieke spoor

Indien de gemeenteraad een exploitatieplan heeft vastgesteld ten behoeve van een exploitatiegebied, dan heeft dit voor de initiatiefnemer/grondeigenaar rechtsgevolgen als deze een bouw aanvraag indient voor een bouwplan op grond van de grondexploitatie wet. In dat geval dient de initiatiefnemer / grondeigenaar, bij verlening van de omgevingsvergunning een rekeningkostenverhaal te betalen die verankerd ligt in het exploitatieplan. Er geldt een bouwverbod tot na het moment dat de initiatiefnemer / grondeigenaar aan zijn betalingsverplichtingen heeft voldaan.

5.2 Nacalculatie

Het publieke spoor

In het geval dat de gemeente Oirschot een exploitatieplan heeft vastgesteld, moet het college volgens de Wet ruimtelijke ordening binnen 3 maanden na voltooiing van de in het exploitatieplan opgenomen werken, een afrekening vaststellen. Hieruit moet blijken of de werkelijk gemaakte kosten overeenkomen met de raming in het exploitatieplan. Wanneer de herberekende exploitatiebijdrage meer dan 5% lager ligt dan de in rekening gebrachte bijdrage moet de gemeente het verschil terugbetalen, inclusief de rente over dat betreffende bedrag.

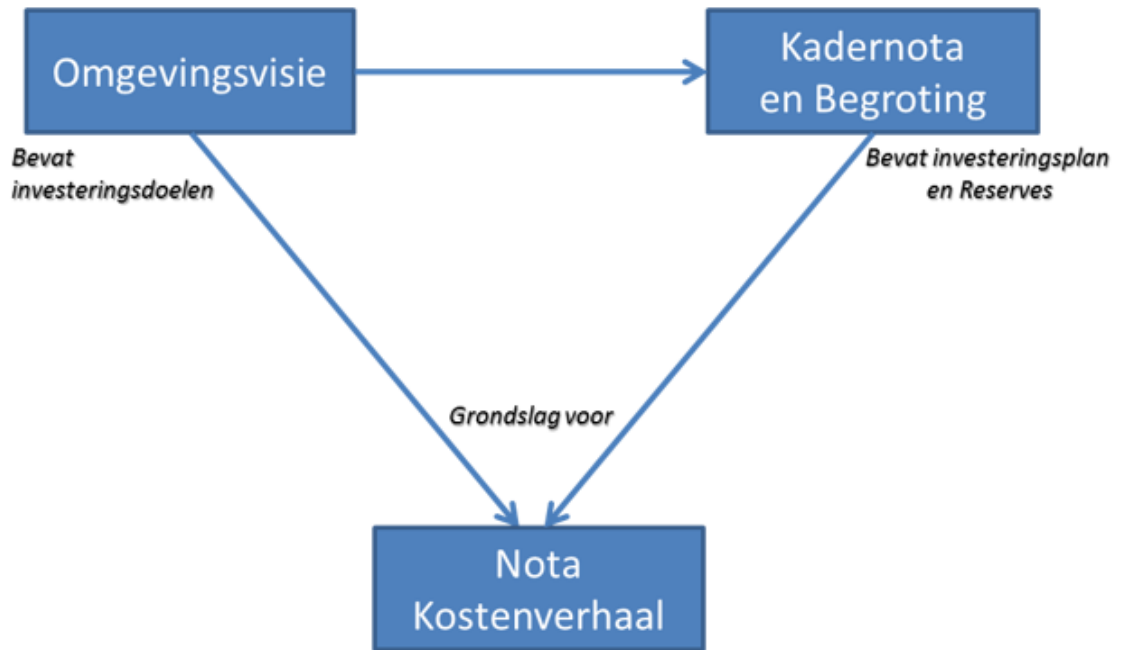
6. ACTUALISERINGSMOMENT

Het wettelijke kostenverhaal heeft op lokaal niveau een zekere dynamiek in zich. Investerings volgen elkaar op in de tijd en zijn afhankelijk van de ambities van de gemeenteraad. Steeds wanneer zich wijzigingen voordoen die hun doorwerking hebben in de investeringsopgaven, wordt deze nota gelijktijdig herzien. Van belang is dat de investeringen hun grondslag vinden in de Omgevingsvisie en dat het gaat om investeringen in nieuwe ontwikkelingen. Verder is van belang dat bij de herziening een verantwoording plaats vindt omtrent inzet van de ontvangen bijdragen op grond van deze nota.

Voorbeeld:

In de Omgevingsvisie is neergelegd dat de komende jaren een visie op het centrumgebied van Oirschot tot stand komt. De Centrumvisie kan investeringsdoelen bevatten op het vlak van leefbaarheid en vitaliteit (een en ander zoals benoemd in paragraaf 4.4.1. onder *Reserve ruimtelijke ontwikkelingen*). De Centrumvisie moet dan wel aangemerkt zijn als een nadere uitwerking van de Omgevingsvisie.

Ook bij wetswijzigingen – zoals de nieuwe Omgevingswet – wordt de nota geactualiseerd.





Bijlage 1 Bouwplan volgens artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening

Als bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, van de wet, wordt aangewezen een bouwplan voor:

- de bouw van één of meer woningen;
- de bouw van één of meer hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 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 1.500 m² bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte.



Bijlage 2 Overzicht van investeringen

Deze lijst bevat een overzicht van investeringen, waarvoor de gemeente de reserve Ruimtelijke Ontwikkelingen aanspreekt.

nr	benaming	realisatie (jaartal)	volgnr activiteit nplan (vlgs tabel bijlage 8 bij begroting 2019)	productnr activiteit nplan (vlgs tabel bijlage 8 bij kadernota 2019)	kostenraming	verwachte subsidies / co- financiering	resterend
1.	Leefbaarheid Hart van Middelbeers	2019	5		€ 1.415.000	0	€ 1.415.000
2.	Verbindingsweg Kempenweg-Eindhovensedijk	2019	6	62100010	€ 3.900.000	€ 1.750.000	€ 1.750.000
3.	Fietsstructuur: ontbrekende schakel Moorland en ged. Ehv-dijk binnen kom	2020	8	62100010	€ 800.000	€ 300.000	€ 300.000
4.	Opwaardering N395	2020	9	62100010	€ 1.400.000	€ 350.000	€ 1.050.000
5.	Fietsstructuur: opwaarderen fietspad Eindhovensedijk	2021	10	62100010	€ 1.300.000	€ 550.000	€ 550.000
6.	Langzaamverkeersbrug Groene Corridor	2019			€ 3.200.000	€ 1.900.000	€ 1.300.000
					€ 11.215.000	€ 4.850.000	€ 6.365.000

Leefbaarheid, bereikbaarheid en vitaliteit in de kernen

De uitvoering van de maatregelen zijn voorzien in de periode tot 2022

De totale kosten van deze maatregelen bedragen naar schatting €11,215 miljoen

De bekostiging van de maatregelen is als volgt gezien (afgerond op duizendtallen):

€ 6,365 miljoen (resterend, ten laste gemeente)

€ 4,850 miljoen (cofinanciering)

Per woning is de bijdrage ruimtelijke ontwikkelingen vastgesteld op €1.250.

Investeringsdoel:

- Leefbaarheid, bereikbaarheid en vitaliteit in de kernen

	Factor	Bedrag in euro's
Goedkope woningbouw (sociale huur, toegelaten instellingen, < 200K euro)	0,05	€ 63
Goedkope woningbouw (sociale koop / huur, < 200K euro)	0,25	€ 313
Middeldure woningbouw (huur, koop, w.o. rijwoningen, < 345K euro)	1,00	€ 1.250
Dure woningbouw (koop, > 345K euro)	2,00	€ 2.500
Bedrijfsterrein (per 100m2 bvo)	0,20	€ 250
Winkeloppervlak (per 100m2 bvo)	0,50	€ 750
<i>(afgerond naar boven op gehele euro's)</i>		