

Structuurvisie Valkenswaard, deel B

Uitvoeringsparagraaf

Opdrachtgever

Gemeente Valkenswaard

Kenmerk

1450.79-D1d2/rb/s/i

Adviseur

ir. R.A.K.M. Bouten

Datum

28 oktober 2013

Status

Definitief

Titel : Structuurvisie Valkenswaard, Deel B: Uitvoeringsparagraaf

Opdrachtgever : Gemeente Valkenswaard

Kenmerk : 1450.79-D1d2
NL.IMRO.0858.SVstructuurvisieB-VA01

Adviseur : ir. R.A.K.M. Bouten
ir.ing. T.A. te Winkel MRICS RTsv RMT

Datum : 28 oktober 2013

Status : Definitief

Gloudemans
Hintham 117c
5246 AE Rosmalen
Postbus 455
5240 AL Rosmalen
T 073 641 33 12
F 073 643 03 98
I gloudemans.nl

INHOUDSOPGAVE

1.	Inleiding uitvoeringsparagraaf	5
1.1.	Algemeen	5
1.2.	Structuurvisie Valkenswaard, deel A.....	5
1.3.	Structuurvisie Valkenswaard, deel B.....	5
1.4.	Leeswijzer.....	6
2.	Grondbeleid	7
2.1.	Actief grondbeleid.....	7
2.2.	Faciliterend grondbeleid	7
2.3.	Passief grondbeleid	8
3.	Procesinstrumenten.....	9
3.1.	Afstemming met Structuurvisie Valkenswaard, deel A.....	9
3.2.	Nadere uitwerking van beleid	9
3.3.	Relatie met derden	9
3.4.	Proces en procedure	9
4.	Juridische instrumenten.....	11
4.1.	Inleiding	11
4.2.	Publiekrechtelijke instrumenten.....	11
4.2.1.	Instrumenten vanuit Wro.....	12
4.2.2.	Structuurvisie binnen Wro.....	13
4.3.	Privaatrechtelijke instrumenten	14
5.	Financiële instrumenten	15
5.1.	Kostenverhaal.....	15
5.1.1.	Gebiedseigen kosten	15
5.1.2.	Bovenwijkse voorzieningen.....	16
5.1.3.	Bovenplanse kosten.....	17
5.1.4.	Ruimtelijke ontwikkelingen.....	18
5.2.	Investerings.....	18
5.2.1.	Bovenwijkse voorzieningen.....	19
5.2.2.	Bovenplanse kosten.....	22
5.2.3.	Ruimtelijke ontwikkelingen.....	22
5.3.	Gebiedsontwikkelingen	24
5.3.1.	Gerealiseerde ontwikkelingen (categorie A)	24
5.3.2.	Ontwikkelingen op basis van gesloten overeenkomsten / verleende vergunningen (categorie B).....	24
5.3.3.	Ontwikkelingen op basis van (vastgestelde) exploitatieplannen (categorie C).....	25
5.3.4.	Ontwikkelingen op basis van actief, faciliterend of passief grondbeleid (categorie D en E).....	26
5.3.5.	Ontwikkelingen op basis van gemeentelijke gronduitgifte (actief grondbeleid, categorie F en G).....	26
5.4.	Ruimtelijke initiatieven	27
5.4.1.	Inleiding.....	27
5.4.2.	Methodes voor kwaliteitsverbetering van het landschap	28
5.4.3.	Categorieën van kwaliteitsverbetering van het landschap	30
5.4.4.	Proces kwaliteitsverbetering van het landschap.....	31
5.4.5.	Overgangsregeling.....	34

6.	Reserve Structuurvisie	35
6.1.	Inleiding	35
6.2.	Reserve Structuurvisie	35
6.3.	Bijdragen	36
6.3.1.	Gebiedsontwikkelingen	36
6.3.2.	Ruimtelijke initiatieven	37
6.4.	Onttrekkingen	37
7.	Evaluatie en monitoring	38
8.	Bijlagen	39

1. Inleiding uitvoeringsparagraaf

1.1. Algemeen

In artikel 2.1 van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) is opgenomen dat de gemeenteraad ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening voor het gehele grondgebied van de gemeente een of meer structuurvisies vaststelt. Op 2 juli 2012 heeft de raad van de gemeente Valkenswaard de Structuurvisie Valkenswaard, deel A nieuwe stijl vastgesteld.

Een structuurvisie kent twee delen, namelijk enerzijds een ruimtelijk toetsingskader en visie op hoofdlijnen voor de lange termijn (deel A). Anderzijds bevat de structuurvisie een ruimtelijk- en functioneel programma met een uitvoeringsparagraaf voor de korte (en middellange) termijn (deel B).

Dit document bevat deel B, de uitvoeringsparagraaf.

1.2. Structuurvisie Valkenswaard, deel A

Valkenswaard heeft een toekomstvisie opgesteld. Hiermee geeft ze richting aan de toekomst van Valkenswaard naar 2030. De wijze hoe daar ruimtelijk invulling aan wordt gegeven, staat in hoofdstuk 2 van deel A in de verschillende thema's beschreven. De thema's zijn: bestuur, wonen, werken, vrije tijd en welzijn.

Deze thema's kunnen echter niet los van elkaar worden gezien. Immers, de ruimte is schaars en het is van belang rekening te houden met de verschillen tussen de verschillende gebieden. Daarom is ook voor de specifieke gebieden, te weten: het stedelijk gebied, de uitbreidingen en het buitengebied, in hoofdstuk 3 van deel A aangegeven wat de ambities van de gemeente Valkenswaard zijn. Voor ieder specifiek gebied is een onderscheid gemaakt in wenselijkheid van ontwikkeling:

- basisbeleid: dit zijn ontwikkelingen die mogelijk moeten zijn;
- ambitie: dit zijn ontwikkelingen die de gemeente wil realiseren;
- kansen benutten: dit zijn ontwikkelingen die zouden moeten kunnen;
- voorkomen: dit zijn ontwikkelingen die de gemeente wil voorkomen.

De ruimtelijke vertaling van de specifieke gebieden, de thema's en wenselijkheid zijn weergegeven in de kaarten van hoofdstuk 4 in deel A. Deze kaarten hebben echter een indicatieve functie.

In hoofdstuk 5 van deel A wordt een introductie gegeven van de uitvoeringsparagraaf (structuurvisie Valkenswaard, deel B) en de instrumenten voor realisatie van het beleid. In dit document wordt deze introductie van instrumenten nader uitgewerkt.

1.3. Structuurvisie Valkenswaard, deel B

De structuurvisie Valkenswaard, deel A geeft aan welk beleid de gemeente voert ten aanzien van bestuur, wonen, werken, vrije tijd en welzijn. Het gaat om basisverplichtingen en ambities die de gemeente wil waarmaken, maar ook om de regie op initiatieven van derden en het voorkomen van ongewenste ontwikkelingen.

De structuurvisie, deel A en deel B, is een bestuursverantwoordelijkheid. Het gemeentebestuur verplicht zichzelf naar deze structuurvisie te handelen, maar de structuurvisie bevat geen verplichtingen naar burgers. Burgers mogen verwachten dat het bestuur bij verzoeken en vragen van de burger haar antwoord zal baseren op de beleidsuitspraken in deze structuurvisie.

Concreet zal de gemeente om haar beleid te realiseren de volgende instrumenten inzetten, zoals tevens in hoofdstuk 5 van deel A is weergegeven:

1. procesinstrumenten: hiermee is het mogelijk om onderlinge beleidsontwikkelingen af te stemmen, het biedt een kader voor nadere uitwerking van beleid, het is een communicatiemiddel en het document biedt duidelijkheid over proces en procedureafspraken;
2. juridische instrumenten: de structuurvisie is een basis om publiekrechtelijk en privaatrechtelijk sturing te geven aan ruimtelijke ontwikkelingen;
3. financiële instrumenten: de structuurvisie vormt mede de basis voor de financiering van het ruimtelijke beleid en het is van belang dat de gemeente een structuurvisie heeft, waarin de verschillende projecten (financieel) aan elkaar gekoppeld worden.

In de navolgende hoofdstukken worden de bovenstaande instrumenten nader uitgewerkt.

1.4. Leeswijzer

De uitvoeringsparagraaf geeft in hoofdstuk 2 aan op welke wijze de gemeente haar ruimtelijke doelen kan verwezenlijken: via actief, faciliterend en passief grondbeleid.

Afhankelijk van deze grondbeleidskeuzen worden in de uitvoeringsparagraaf proces-, juridische en financiële instrumenten toegelicht in de hoofdstukken 3, 4 en 5.

Hoofdstuk 5 geeft aan welke investeringen (onttrekkingen aan de Reserve Structuurvisie, te verhalen kosten) in de gemeente Valkenswaard worden voorzien: bovenwijkse voorzieningen, bovenplanse kosten en ruimtelijke ontwikkelingen.

Tevens is in hoofdstuk 5 opgenomen van welke gebiedsontwikkelingen (kostendragers) een financiële bijdrage aan de Reserve Structuurvisie vereist is en gevraagd wordt.

Tenslotte is in dit hoofdstuk 5 de beleidslijn voor toekomstige ruimtelijke initiatieven buiten het bestaand stedelijk gebied, in overeenstemming met de provinciale Verordening Ruimte, verwerkt.

De uitvoeringsparagraaf geeft in hoofdstuk 6 een toelichting van de in te stellen Reserve Structuurvisie, waarin de bestedingen (investeringen) en ontvangsten (bijdragen kostendragers) financieel worden verantwoord. In dit hoofdstuk van de uitvoeringsparagraaf wordt de financiële verbinding gemaakt tussen de investeringen en de zogenaamde kostendragers.

In hoofdstuk 7 is weergegeven op welke wijze de uitvoeringsparagraaf, inclusief de Reserve Structuurvisie, geëvalueerd en gemonitord wordt.

Ten slotte zijn in hoofdstuk 8 de bijlagen opgenomen.

2. Grondbeleid

In het kader van deze uitvoeringsparagraaf is het van belang een helder beeld te hebben van de verschillende vormen van grondbeleid.

Het grondbeleid beschrijft op welke manier en in welke mate de gemeente intervenueert en participeert in de grondmarkt. De grondmarkt is de markt waar grond wordt gekocht, verkocht, geëxploiteerd en ontwikkeld. Hierbij kan een gemeente kiezen tussen een actieve, een faciliterende en passieve rol, ook wel actief, faciliterend en passief grondbeleid genoemd. Afhankelijk van haar uitgangspunten, wensen en ambities kan de gemeente besluiten welke rol zij kiest. Deze rol kan in principe per project verschillen, hoewel vaak één vorm van beleid eruit schiet. Hierbij zijn verschillende kaders van belang waarbinnen de keus gemaakt kan worden. Deze kaders zijn de grondposities, risico's, regie en winstmogelijkheden. Anders gezegd bepalen in hoge mate de grondposities, het risico dat de gemeente wil lopen, de wens tot (financiële en programmatische) regie en de potentiële opbrengsten van het project tezamen welke vorm van grondbeleid er gevoerd wordt.

2.1. Actief grondbeleid

Bij actief grondbeleid heeft de gemeente zelf grond in handen of heeft zij de ambitie om deze te verwerven.

Hierbinnen vallen verschillende (samenwerkings)modellen:

- traditioneel model: hierbij ontwikkelt de gemeente de locatie geheel zelfstandig, zonder private partij en verkoopt bouwrijpe grond aan derden;
- bouwclaimmodel: hierbij verkoopt een marktpartij grond aan de gemeente, waarbij de marktpartij in ruil hiervoor een bouwclaim voor de realisatie van vastgoed krijgt. Bij dit model wordt een gemeentelijke grondexploitatie gevoerd (met bijbehorend risico), verkoopt de gemeente bouwrijpe grond aan de betreffende marktpartij en heeft de gemeente de regie over de ontwikkeling;
- joint venturemodel: hierbij ontwikkelen een marktpartij en de gemeente samen het gebied, waarbij sprake is van gedeelde risico's, kosten en opbrengsten in een grond- of gebiedsexploitatie. Dit model kan door samenwerkingsconstructies (zoals een BV-CV, GrondExploitatieMaatschappij, maar ook door middel van een samenwerkingsovereenkomst).

Het kostenverhaal in deze (samenwerkings)modellen van actief grondbeleid is verzekerd door de uitgifte van de bouwrijpe grond c.q. de gesloten overeenkomst(en) met de marktpartij(en).

2.2. Faciliterend grondbeleid

Wanneer een gemeente wel grond in handen heeft, maar niet zelf ontwikkelt, is er sprake van faciliterend grondbeleid. De gemeente verkoopt dan niet-bouwrijpe grond aan een marktpartij, die de gronden ontwikkelt. De gemeente kan bij de verkoop voorwaarden stellen waar de ontwikkeling aan moet voldoen.

Bij faciliterend grondbeleid is sprake van een concessiemodel, waarbij de gemeente een overeenkomst aangaat met de ontwikkelende partij(en) waarin voorwaarden staan en overige afspraken gemaakt kunnen worden ten aanzien van programma en gewenste kwaliteit.

Het kostenverhaal bij faciliterend grondbeleid is verzekerd door de gesloten overeenkomst(en) met de marktpartij(en).

2.3. Passief grondbeleid

Als een gemeente geen grond in handen heeft en ook niet wenst te krijgen, kan de gemeente kiezen voor passief sturend grondbeleid. Dit sturen is door de komst van de nieuwe Wro, en met name de Afdeling 6.4 Grondexploitatiewet, verbeterd. De gemeente kan door deze wettelijke bepalingen beter sturen en meer invloed op de ontwikkeling uitoefenen door het stellen van locatie-eisen.

Het kostenverhaal bij passief grondbeleid kan verzekerd worden door:

1. het sluiten van een anterieure overeenkomst (een overeenkomst welke getekend wordt voor de datum van vaststelling van het bijbehorende bestemmingsplan),
2. het sluiten van een posterieure overeenkomst (een overeenkomst welke getekend wordt na de datum van vaststelling van het bijbehorende bestemmingsplan) of
3. een voorschrift tot betaling van de exploitatiebijdrage te verbinden aan een te verlenen omgevingsvergunning, activiteit bouwen.

In geval van deze laatste twee methoden is de vaststelling van een exploitatieplan, op dezelfde datum als de vaststelling van het bestemmingsplan, wettelijk verplicht.

3. Procesinstrumenten

De gemeente zal, om haar beleid te realiseren, ten eerste procesinstrumenten inzetten. Procesinstrumenten zeggen iets over de inspanningen, die de gemeente Valkenswaard voornemens is te doen, om haar beleid operationeel te maken.

Het gaat bij procesinstrumenten om de inspanningen, die gericht zijn op:

- een goede afstemming van beleidsontwikkelingen om maximale win-winsituaties te bereiken;
- nadere uitwerking van het beleid teneinde het beleid op hoofdlijnen te operationaliseren;
- de wijze waarop de gemeente bij de verdere beleidsuitwerking wil omgaan met andere partijen, zoals overleg en communicatietrajecten;
- proces- en procedureafspraken.

3.1. Afstemming met Structuurvisie Valkenswaard, deel A

In deze structuurvisie is in deel A het beleid in hoofdstuk 2 sectoraal geordend. Daardoor kan de indruk worden gewekt dat weinig aandacht is voor de onderlinge afstemming van beleid. Bij het formuleren van de verschillende beleidskeuzen in de structuurvisie heeft de gemeente Valkenswaard de onderlinge afstemming impliciet meegenomen. De ruimtelijke weerslag en samenhang komen ook naar voren in hoofdstuk 3 van deel A 'Visie voor gebieden'. De gemeente streeft op alle punten waar mogelijk een optimale beleidsafstemming na.

Bij concrete (sectorale) beleidsuitwerkingen zal worden aangegeven wat de relatie is van dit beleid met de andere beleidsvelden uit de structuurvisie. Afstemming van beleid vindt ook plaats op regionaal, provinciaal en rijksniveau. De gemeente zet in op een actieve inbreng in de beleidsvorming binnen zuidoost Brabant en met andere overheden.

3.2. Nadere uitwerking van beleid

De structuurvisie Valkenswaard, deel A richt zich op de hoofdlijnen van beleid. De strategische beleidskeuzen worden verder uitgewerkt in diverse projecten en gebiedsontwikkelingen, maar ook in dit deel B van de structuurvisie.

In deel B is ook de monitoring van de doorwerking van het beleid, om te bewaken of de beoogde doelen daadwerkelijk worden bereikt, opgenomen (zie hiervoor hoofdstuk 7 van dit document). Uit de monitoring kan blijken dat de structuurvisie op zeker moment op onderdelen moet worden herzien, omdat het gekozen beleid niet effectief blijkt, of omdat verwachte ontwikkelingen een andere wending hebben gekregen.

3.3. Relatie met derden

In de structuurvisie gaat de gemeente er nadrukkelijk van uit dat zij in veel situaties (mede) afhankelijk is van andere partijen om haar beleidsdoelen te kunnen effectueren. De structuurvisie kan gebruikt worden om de dialoog op te zoeken over het beleid en de effectuering van het beleid.

3.4. Proces en procedure

De structuurvisie van de gemeente Valkenswaard is opgesteld vanuit het besef dat een aantal van de beleidsontwikkelingen zullen worden ingevuld vanuit gebiedsontwikkelingen en ruimtelijke initiatieven van derden.

De gemeente Valkenswaard zal eveneens zelf het initiatief nemen om de realisatie van de ruimtelijke beleidsdoelen te bewerkstelligen, zowel op het vlak van gebiedsontwikkelingen als investeringsprojecten.

In deze structuurvisie geeft de gemeente voor haar belangrijke beleidsaspecten aan wat voor haar belangrijke aandachtspunten zijn bij de beoordeling van gebiedsontwikkelingen en ruimtelijke initiatieven van derden. Deze aandachtspunten en randvoorwaarden vormen voor de gemeente het kader voor de beoordeling van deze gebiedsontwikkelingen en ruimtelijke initiatieven. Hierdoor is het proces voor alle partijen in een vroegtijdig stadium bekend.

4. Juridische instrumenten

De gemeente zal, om haar beleid te realiseren, ten tweede juridische instrumenten inzetten. In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de juridische instrumenten.

4.1. Inleiding

Bij het afwegen van gebiedsontwikkelingen en ruimtelijke initiatieven van derden hanteert de gemeente het volgende procesprincipe:

- het initiatief wordt eerst beoordeeld op haar betekenis voor de gemeente Valkenswaard (toekomstvisie);
- het initiatief wordt vervolgens beoordeeld op de mate waarin het voldoet, of bijdraagt aan de in de structuurvisie benoemde aandachtspunten;
- vervolgens wordt beoordeeld of de locatie voldoende geschikt is voor het initiatief;
- ten slotte wordt beoordeeld of de concrete invulling van de locatie voldoende bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit van de locatie en van de directe omgeving.

Als deze quickscan van gebiedsontwikkelingen en ruimtelijke initiatieven met succes is doorlopen en de gemeente besluit tot medewerking, zal de gemeente het publiekrechtelijk traject ingaan met de intentie om realisatie mogelijk te maken binnen de juridisch-planologische kaders en de daaraan verbonden procedures.

Het inzetten van juridische instrumenten stelt de gemeente in staat publiekrechtelijk en privaatrechtelijk sturing te geven aan gebiedsontwikkelingen en ruimtelijke initiatieven. Deze instrumenten vertalen het wettelijke juridische kader in concrete rechten en plichten. Publiekrechtelijke instrumenten om sturing te geven aan (gewenste) ruimtelijke ordening zijn onder andere het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning, alsmede het eventueel daarmee samenhangende exploitatieplan. Voorbeelden van publiekrechtelijke instrumenten zijn ook het vestigen van een voorbereidingsbesluit, het toepassen van de Wet voorkeursrecht gemeente en de onteigeningsprocedure.

Privaatrechtelijke instrumenten zijn overeenkomsten tussen de gemeente en derden, waarin wederzijdse rechten en plichten zijn vastgelegd, zoals een intentie-, samenwerkings- en realisatieovereenkomst. Ook (anterieure) exploitatieovereenkomsten en eventuele prestatieovereenkomsten vallen onder privaatrechtelijke instrumenten.

4.2. Publiekrechtelijke instrumenten

In de visie, zoals geschetst in Structuurvisie Valkenswaard, deel A, geeft de gemeente Valkenswaard aan hoe zij invulling wil geven aan de ruimtelijke en functionele dynamiek. Nieuwe ontwikkelingen, passend binnen deze visie, wenst de gemeente te faciliteren.

Bij het actualiseren van de bestemmingsplannen zijn, behoudens de ontwikkelingen die genoemd staan onder basisbeleid, de ontwikkelingen echter niet opgenomen in het bestemmingsplan. Het is namelijk onwenselijk om deze ontwikkelingsruimte rechtstreeks in de actualisatie mogelijk te maken. Doordat er nog geen sprake is van een nieuwe en gewenste ontwikkeling of initiatief, is het onzeker of het bestemmingsplan binnen een termijn van 10 jaar zal worden gerealiseerd. De gemeente kan namelijk geen realisatieverplichting voor de ontwikkeling of initiatief in het bestemmingsplan opleggen.

In het kader van rechtszekerheid wordt bewust gekozen om de bouw- en ontwikkelingsmogelijkheden pas rechtstreeks op te nemen in het bestemmingsplan op het moment dat hiertoe een concrete en gewenste ontwikkeling of initiatief bestaat. Ook wenst de gemeente de mogelijkheid te behouden om ongewenste ontwikkelingen en initiatieven te kunnen weren. Ten slotte is het niet wenselijk om reeds over de verplichting tot verhaal van kosten op de grondeigenaar te moeten praten, indien er nog geen sprake is van een concrete en gewenste ontwikkeling of initiatief.

De gemeente streeft ernaar om bij nieuwe ontwikkelingen en ruimtelijke initiatieven, die passen binnen de gestelde beleidskaders van deze structuurvisie, eerst via het privaatrechtelijke spoor de randvoorwaarden voor de ontwikkelingen en ruimtelijke initiatieven vast te leggen. Belangrijk onderdeel van deze randvoorwaarden is het verplichte kostenverhaal. Vervolgens zullen de bouw- en ontwikkelmogelijkheden ook publiekrechtelijk worden verankerd in een concrete bestemmingsplanherziening op maat.

Vanuit haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid draagt de gemeente er zorg voor dat de huidige functionele en ruimtelijke situatie op een uniforme wijze, gemeentedeekkend in actuele bestemmingsplannen wordt vastgelegd. Uitgangspunt daarbij is een goede publieke rechtsgelijkheid en -zekerheid voor alle burgers, ondernemers en instellingen binnen de gemeente Valkenswaard.

4.2.1. Instrumenten vanuit Wro

Ten behoeve van de realisatie van nieuwe (woningbouw)ontwikkelingen maakt de gemeente kosten om voorzieningen van openbaar nut te realiseren, zoals wegen, riolering, straatverlichting, maatschappelijke voorzieningen, water en groen.

De Wro verplicht gemeenten de kosten van gemeentelijke investeringen (artikelen 6.2.3 t/m 6.2.6 Bro) te verhalen. Daarnaast kan de gemeente bij anterieure overeenkomsten bijdragen aan kosten voor ruimtelijke ontwikkelingen vragen (artikel 6.24 lid 1 Wro).

In situaties, waar de gemeente eigenaar is van gronden in de ontwikkeling, kan de gemeente deze kosten verhalen via de uitgifteprijs van de grond (traditioneel of bouwclaimmodel bij actief grondbeleid, zie paragraaf 2.1 van dit document).

In toenemende mate komt het voor dat particuliere grondeigenaren initiatieven ontplooiën voor ontwikkeling van hun eigendommen. In het geval dat minnelijke verwerving of onteigening van de eigendommen in deze concrete en gewenste ontwikkelingen door de gemeente niet mogelijk of wenselijk is, komt de gemeente als het ware noodgedwongen in een meer passieve grondpolitiek terecht. Op dat moment speelt de aanwezigheid van een doeltreffend kostenverhaalinstrumentarium een belangrijke rol.

Het verhalen van door de gemeente te maken kosten, ten behoeve van deze particuliere ontwikkelingen, geschiedt in de wet middels een breed instrumentarium van een mix van privaatrechtelijke (bijvoorbeeld overeenkomsten) en publiekrechtelijke instrumenten (bijvoorbeeld exploitatieplan).

Wanneer de gronden in de ontwikkeling in eigendom zijn van particulieren heeft de gemeente in hoofdlijn twee mogelijkheden voor het verhalen van kosten.

Ten eerste kan dit door een samenwerkings- of concessieovereenkomst te sluiten met deze particulier (joint venturemodel bij actief grondbeleid of (concessie)overeenkomst bij faciliterend grondbeleid, zie paragraaf 2.1 respectievelijk paragraaf 2.2 van dit document).

Ten tweede kan de gemeente de gemaakte kosten met de mogelijkheden van de Wro verhalen (passief grondbeleid, zie paragraaf 2.3 van dit document).

Eén van de doelen van Afdeling 6.4 ("Grondexploitatiewet") van de Wro is het versterken van de gemeentelijke regierol bij locatieontwikkelingen waar zij bewust of onbewust geen eigenaar is. Het kostenverhaal neemt hierbij in de Wro een belangrijke plaats in.

4.2.2. Structuurvisie binnen Wro

De structuurvisie deel B is, naast het exploitatieplan, een belangrijk publiekrechtelijk instrument voor kostenverhaal bij actief grondbeleid (joint venturemodel), faciliterend en passief grondbeleid. De Wro geeft aan dat een structuurvisie 'het bovenlocatiegerichte beleid bevat dat vervolgens zijn doorwerking krijgt in bestemmingsplannen en bijbehorende exploitatieplannen, die zowel voor de gemeente als de burger bindend zijn'.

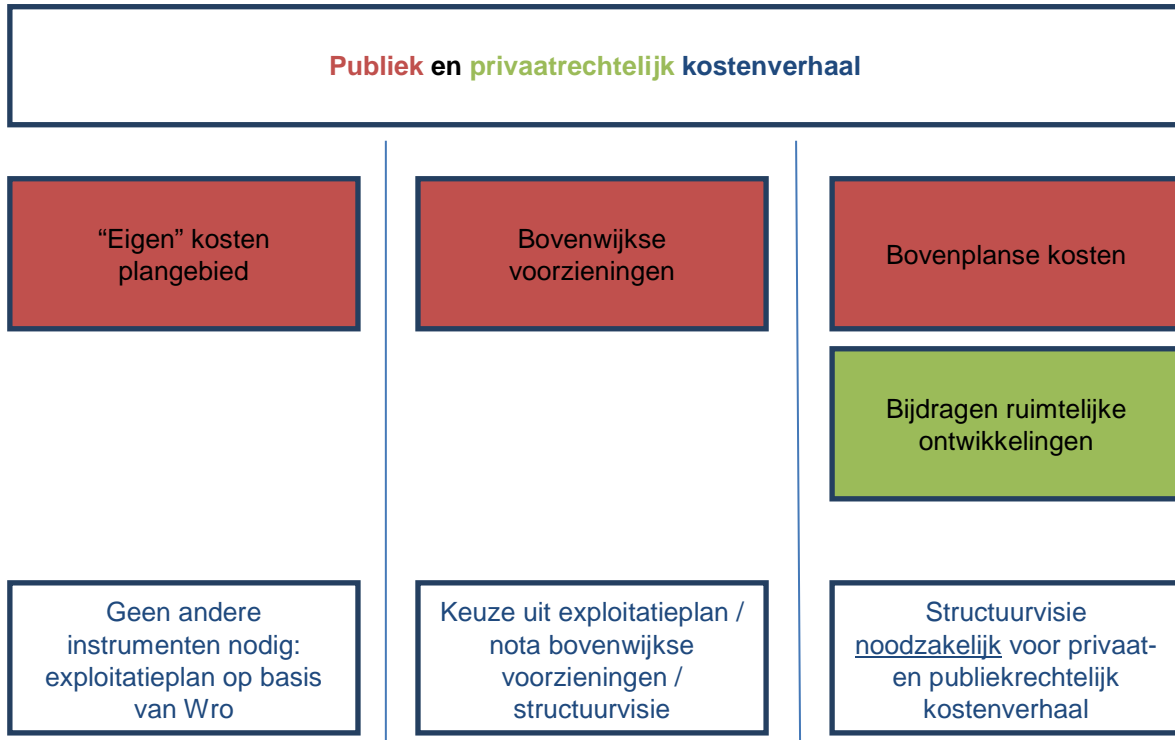
In een structuurvisie deel B wordt de beleidsmatige onderbouwing gegeven voor het verhalen en overeenkomen van kosten met een planoverstijgend karakter. Dit betreft het verhaal van kosten voor werken, maatregelen en voorzieningen buiten of binnen een exploitatiegebied van een gebiedsontwikkeling, die van belang zijn voor enerzijds het exploitatiegebied van de gebiedsontwikkeling zelf en anderzijds voor een of meer exploitatiegebieden of bestaande wijken buiten dit exploitatiegebied.

Een nader onderscheid van deze kosten met een planoverstijgend karakter dient te worden gemaakt in:

- kosten voor bovenwijkse voorzieningen (voorzieningen met planoverstijgend profijt en toerekenbaarheid, artikel 6.13 lid 6 Wro);
- bovenplanse kosten (verevenen van een plan met een negatief exploitatieresultaat met een plan met een positief planexploitatie resultaat, artikel 6.13 lid 7 Wro), indien een structuurvisie deel B is vastgesteld welke hierover aanwijzingen geeft en
- kosten voor ruimtelijke ontwikkelingen (op basis van artikel 6.24, lid 1 Wro kan de gemeente en een particuliere eigenaar een bijdrage in de ruimtelijke ontwikkeling overeenkomen als de ruimtelijke ontwikkeling is opgenomen in een vastgestelde structuurvisie, deel B).

Gebiedseigen kosten worden enkel gemaakt voor één ontwikkeling en zullen direct en volledig aan deze ontwikkeling worden toegerekend. De structuurvisie deel B speelt hierbij geen rol.

Onderstaand wordt de rol van de structuurvisie deel B, in het kader van het instrumentarium van de wet, schematisch weergegeven.



Figuur 1: schematische weergave publiek- en privaatrechtelijk kostenverhaal

4.3. **Privaatrechtelijke instrumenten**

Indien de gemeente over voldoende sturingsinstrumenten beschikt (zowel publiekrechtelijk, als privaatrechtelijk) zal de gemeente deze sturingsmogelijkheden benutten om haar belangen veilig te stellen en tot een goede ruimtelijke ordening te komen.

De gemeente Valkenswaard geeft de voorkeur aan het sluiten van een (anterieure) exploitatieovereenkomst, waarin haar voornoemde belangen zijn behartigd. Onderdeel van deze exploitatieovereenkomsten is het kostenverhaal van gemeentelijke investeringen.

De structuurvisie deel B versterkt het kostenverhaal bij de toepassing van privaatrechtelijke instrumenten. Op basis van de structuurvisie deel B kunnen de gemeente en een particuliere eigenaar een bijdrage in de kosten voor ruimtelijke ontwikkelingen overeenkomen.

Ondanks de voorkeur voor het sluiten van privaatrechtelijke exploitatieovereenkomsten behoudt de gemeente altijd de bevoegdheid om een exploitatieplan op te stellen teneinde haar belangen omtrent de beoogde invulling van de geformuleerde doelen, gewenste kwaliteitsniveau en kostenverhaal veilig te stellen.

5. Financiële instrumenten

Ten derde zal de gemeente, om haar beleid te realiseren, financiële instrumenten inzetten. In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op deze financiële instrumenten.

5.1. Kostenverhaal

De gemeentelijke beleidsdoelstellingen, (bovenwijkse) investeringen, bovenplanse kosten en kosten voor ruimtelijke ontwikkelingen, vragen om substantiële financiële inspanningen.

Voor de totale financiering van het beleid, dat de gemeente in de structuurvisie deel A heeft vastgelegd, kunnen in beginsel de volgende mogelijkheden worden ingezet:

- financiering via een gemeentelijke grond- en/of vastgoedexploitatie;
- financiering door het aangaan van een PPS (publiek private samenwerking / joint venturemodel / concessiemodel);
- financiering via verplicht kostenverhaal (gebiedseigen kosten, bovenwijkse voorzieningen en bovenplanse kosten) op derden, die aangewezen bouwplannen in bestemmingsplannen verkrijgen;
- extra financiële bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen door derden op basis van een anterieure overeenkomst;
- subsidies en bijdragen van andere overheden en semioverheden;
- algemene middelen via de gemeentebegroting.

Per investering wordt aangegeven op welke wijze de financiering geregeld is / wordt.

De gemeente is verplicht ("op zichzelf" en op derden) haar kosten te verhalen, welke in de artikelen 6.2.3 t/m 6.2.6 Bro zijn opgenomen. Deze kosten kunnen onderscheiden worden in:

- gebiedseigen kosten (paragraaf 5.1.1);
- bovenwijkse voorzieningen (paragraaf 5.1.2);
- bovenplanse kosten (paragraaf 5.1.3).

Daarnaast kan de gemeente bij anterieure overeenkomsten bijdragen aan kosten voor ruimtelijke ontwikkelingen vragen (paragraaf 5.1.4).

In de navolgende paragrafen worden deze vier kostentypingen nader beschreven.

5.1.1. Gebiedseigen kosten

Alle nieuwe ontwikkelingen dienen op een goede ruimtelijke, functionele en landschappelijke wijze te worden ingepast.

De gebiedseigen kosten zijn kosten, die nodig zijn om het plangebied van de ontwikkeling bouw- en woonrijp te maken, inclusief gemeentelijke plan- en apparaatskosten, eventuele onderzoeken en planschade. Dit zijn gebiedseigen kosten aangezien deze kosten worden gemaakt teneinde een goede inpassing van de beoogde ontwikkeling te bereiken. Ook indien deze kosten buiten de plangrens vallen, zijn deze kosten direct en enkel noodzakelijk om een goede functionele en ruimtelijke inpassing van de betreffende ontwikkeling te garanderen.

De gemeente is verplicht deze noodzakelijke gebiedseigen binnenplanse en buitenplanse kosten op de initiatiefnemer te verhalen, indien de gemeente deze kosten in plaats van de initiatiefnemer dient te maken. Het kostenverhaal vindt ten einde plaats via een voorschrift verbonden aan de omgevingsvergunning, activiteit bouwen.

De structuurvisie deel B speelt in het verhalen van deze kosten geen rol.

5.1.2. Bovenwijkse voorzieningen

De Wro maakt het mogelijk om kosten in verband met werken, werkzaamheden en maatregelen, waarvan een bepaald exploitatiegebied profijt heeft, te verhalen. Dit is weergegeven in artikel 6.13 lid 6 Wro:

“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.”

Voorbeelden van deze kosten zijn een verbindingsweg tussen twee ontwikkelingen of het wegnemen van een hindercirkel waarvan twee of meer ontwikkelingen profijt hebben. De gemeente voorziet een aantal investeringen, die getypeerd worden als bovenwijkse voorzieningen. Het gaat in alle gevallen om infrastructurele werken uit het Programmaplan N69.

Om de kosten voor bovenwijkse voorzieningen te verhalen, is het nodig dat wordt aangetoond dat het exploitatiegebied (of delen daarvan) *profijt* heeft van die voorzieningen. In de Handreiking Grondexploitatiewet¹ wordt dit criterium als volgt toegelicht: *“de locatie moet nut ondervinden van de te treffen werken, maatregelen of voorzieningen.”*

Tevens moet worden aangetoond dat de voorzieningen *toerekenbaar* zijn aan het exploitatiegebied (causaliteit). In dezelfde Handreiking Grondexploitatiewet wordt dit criterium als volgt toegelicht: *“Er moet een causaal verband bestaan tussen de gebiedsontwikkeling en de kosten. De werken, maatregelen en voorzieningen zouden niet aan de orde zijn zonder dat plan of de kosten worden medegemaakt ten behoeve van het plan.”*

Ten slotte moet worden aangegeven in welke mate de kosten van de voorzieningen ten laste kunnen worden gebracht van het exploitatiegebied (*proportionaliteit*). In de voornoemde Handreiking Grondexploitatiewet wordt dit criterium als volgt toegelicht: *“Indien meerdere gebieden profijt hebben van een werk, maatregelen of voorziening moet de kosten naar evenredigheid (neergelegd in expliciet gemaakte verdeelmaatstaven) over die gebieden worden verdeeld.”*

De wet stelt op dit punt van onderbouwing geen verdere eisen, maar de jurisprudentie wijst inmiddels uit dat een transparante onderbouwing van deze drie criteria voor toerekening van kosten van bovenwijkse voorzieningen gewenst is om het kostenverhaal van bovenwijkse voorzieningen in anterieure overeenkomsten en exploitatieplannen gestand te kunnen doen.

De wet stelt voor het verhalen van kosten voor bovenwijkse voorzieningen niet de eis dat deze zijn vastgelegd in een structuurvisie. Het is echter zinvol om in de structuurvisie een beleidsmatige basis te leggen voor kostenverhaal van bovenwijkse voorzieningen. Op deze manier wordt meer duidelijkheid gegeven omtrent de kosten, die de gemeente wil verhalen op private partijen.

¹ ISBN 9789012571012, Handreiking Grondexploitatiewet, 2^e herziene druk, pagina 132

De gemeente gaat deze projecten vooralsnog niet samenbrengen in een zogenaamde separate Nota bovenwijkse voorzieningen, maar hanteert deze structuurvisie als voorlopige onderbouwing voor de toerekening van deze investeringen in bovenwijkse voorzieningen aan de ontwikkelingen welke profijt en een causale relatie hebben.

Niet alle ontwikkelingen zijn echter thans al in detail en programma bekend, waardoor een exacte (proportionele) toerekening van kosten nog niet voor alle ontwikkelingen kan worden bepaald. Op basis van deze structuurvisie en de nadere detaillering van de betreffende ontwikkelingen worden de kosten voor bovenwijkse voorzieningen verhaald en toegerekend aan de betreffende ontwikkelingen. De toerekening van de gemeentelijke investering in de Lage Heideweg en het fietspad over de Dommel in het plangebied Lage Heide natuur vormen hierop een uitzondering; van deze kosten is de toerekening wel tot in detail bekend en opgenomen in de bouwgrondexploitaties Lage Heide wonen en Lage Heide landgoederen.

Het kostenverhaal van bovenwijkse voorzieningen kan de gemeente door middel van privaatrechtelijke overeenkomsten vragen, maar tevens publiekrechtelijk dwingend opleggen via het exploitatieplan. In eerste instantie gebeurt dit kostenverhaal via een anterieure overeenkomst. Mocht dit niet lukken dan wordt het kostenverhaal afgedwongen via een exploitatieplan.

5.1.3. Bovenplanse kosten

De Wro maakt het daarnaast mogelijk om bovenplanse kosten te verhalen. Dit is weergegeven in artikel 6.13 lid 7 Wro:

“Bovenplanse kosten kunnen voor meerdere locaties of gedeeltes daarvan in de exploitatieopzet worden opgenomen in de vorm van een fondsbijdrage, indien er voor deze locaties of gedeeltes daarvan een structuurvisie is vastgesteld welke aanwijzingen geeft over de bestedingen die ten laste van het fonds kunnen komen.”

Deze verhaalbare kostensoort (bovenplanse kosten) is gericht op verevening van exploitatiegebieden met een exploitatieoverschot met exploitatiegebieden met een exploitatietekort. Om een dergelijke verevening toe te passen, is de structuurvisie van belang. In de structuurvisie moet een basis zijn gelegd voor deze bovenplanse kosten.

In deel A van de Structuurvisie Valkenswaard zijn verschillende doelstellingen geformuleerd, die gezamenlijk invulling geven aan een goede ruimtelijke ordening op het gebied van wonen, werken, vrije tijd en welzijn. Deze ruimtelijke ordening speelt in op de verwachte toekomstige dynamiek. Om op een goede wijze in te spelen op deze ruimtelijke en functionele dynamiek zal qua thema en gebied worden gedifferentieerd in de doelstellingen. Deze differentiatie draagt bij aan het realiseren van een goede ruimtelijke ordening.

De gemeente Valkenswaard acht het dan ook wenselijk om de voor- en nadelen van deze differentiatie in programma en ontwikkelingscondities te verevenen. Door het toepassen van differentiatie zullen sommige ontwikkelingslocaties hiervan een voordeel ondervinden, terwijl andere juist een nadeel hiervan ondervinden. Om dit te voorkomen wenst de gemeente Valkenswaard deze ontwikkelingen gezamenlijk te beschouwen. In praktijk blijkt dit laatste organisatorisch en procedureel meestal niet haalbaar.

De gemeente Valkenswaard wil daarom positieve en negatieve grondexploitatie resultaten tussen plannen met een duidelijk onderlinge functionele en/of ruimtelijke relatie met elkaar kunnen verevenen. De gemeente zal daarvoor gebruik maken van haar bevoegdheid bovenplanse kosten in de vorm van een bijdrage te verhalen.

In de gemeente Valkenswaard is thans sprake van één exploitatiegebied, die een exploitatie-tekort vertoont. Dit exploitatietekort wordt in deze structuurvisie als bovenplanse kosten aangemerkt.

Het kostenverhaal van bovenplanse kosten kan de gemeente door middel van privaatrechtelijke overeenkomsten vragen, maar tevens publiekrechtelijk dwingend opleggen via het exploitatieplan. In eerste instantie gebeurt dit kostenverhaal via een anterieure overeenkomst. Mocht dit niet lukken dan wordt het kostenverhaal afgedwongen via een exploitatieplan.

5.1.4. Ruimtelijke ontwikkelingen

De Wro maakt het voor de gemeente mogelijk om via een overeenkomst met een private partij een afzonderlijke financiële bijdrage met de gemeente af te spreken. Dit is opgenomen in artikel 6.24 lid 1 sub a:

“Bij het aangaan van een overeenkomst over grondexploitatie kunnen burgemeester en wethouders in de overeenkomst bepalingen opnemen inzake:

a. financiële bijdragen aan de grondexploitatie alsmede op basis van een vastgestelde structuurvisie, aan ruimtelijke ontwikkelingen;...”

Deze extra financiële bijdrage aan zogenaamde ‘ruimtelijke ontwikkelingen’ wordt gebaseerd op ruimtelijke projecten, die in deze structuurvisie deel B zijn opgenomen. In de Wro is geen definitie van ‘ruimtelijke ontwikkelingen’ gegeven. De bedoelde ‘ruimtelijke ontwikkelingen’ hebben over het algemeen betrekking op maatschappelijk belangrijke functies, zoals voorzieningen, natuur, recreatie, waterberging en infrastructuur.

Het betreft in de gemeente Valkenswaard de investeringen op het gebied van leefbaarheid in de dorpen, projecten die de mobiliteit versterken en verbeteren en versterking van natuur- en landschapswaarden in het buitengebied en in de kernen (bijvoorbeeld voortkomend uit de concrete uitvoeringsgerichte projecten uit het landschapsonwikkelingsplan).

De gemeente Valkenswaard wil, op basis van deze structuurvisie, ook investeringen doen die bijdragen aan een algemene verbetering van de woon-, werk-, toeristisch-recreatieve en welzijnskwaliteiten van de gemeente. Deze investeringen hebben daarmee een positieve uitwerking op de waarde van bestaand, maar ook op de marktwaarde van nieuw te realiseren onroerend goed.

De gemeente vindt het in eerste aanleg gerechtvaardigd om bij het aangaan van een anterieure overeenkomst een financiële bijdrage te vragen ten behoeve van deze kosten voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het verhalen van kosten voor ruimtelijke ontwikkelingen in de vorm van een bijdrage kan niet in een exploitatieplan of een posterieure exploitatie-overeenkomst verlopen.

5.2. Investerings

In de voorgaande hoofdstukken en paragrafen is onder andere beschreven waarom, voor de uitvoering van de onderstaande te noemen investeringen, een structuurvisie vereist is. In deze paragraaf worden de investeringen in bovenwijkse voorzieningen, bovenplanse kosten en ruimtelijke ontwikkelingen concreet benoemd. Voor deze investeringen wil de gemeente een bijdrage vanuit de gebiedsontwikkelingen en ruimtelijke initiatieven vragen en, indien mogelijk c.q. van toepassing, verplicht de kosten van deze investeringen verhalen via een exploitatieplan.

Zoals in hoofdstuk 7 is weergegeven, wordt periodiek de stand van zaken van zowel de investeringen als de gebiedsontwikkelingen geëvalueerd.

5.2.1. Bovenwijkse voorzieningen

De investeringen, die getypeerd worden als bovenwijkse voorzieningen en zoals thans wordt voorzien, zijn:

Programmaplan N69

6. Herinrichting Europalaan;
7. Reconstructie Kruising Luikerweg / Zuidelijke Randweg;
8. Reconstructie Kruising Zuidelijke Randweg / Molenstraat;
9. Reconstructie Kruising de Vest / Zeelberg;
10. Reconstructie J.F. Kennedylaan / Leenderweg;
11. Reconstructie Kruising Luikerweg / Dommelseweg;
12. Reconstructie Kruising Dommelseweg / Nieuwe Waalreseweg;
13. Herinrichting huidig trace N69 tussen Westparallel en grens België;
14. Geluidreducerend asfalt op Zuidelijke Randweg.

De bovenstaande nummering correspondeert met de nummering in dit Programmaplan N69. Voor de nadere beschrijving en detaillering wordt verwezen naar het Programmaplan N69, dat als bijlage 1 bij deze structuurvisie deel B is opgenomen.

Overige bovenwijkse voorzieningen

1. Gemeentelijke investering Lage Heideweg;
2. Fietspad over de Dommel.

De investeringen betreffen (infrastructurele) werken, maatregelen of voorzieningen uit het Programmaplan N69, het bestemmingsplan Lage Heideweg en het bestemmingsplan Lage Heide natuur.

In het kader van het verhalen van de kosten voor deze investeringen op toekomstige gebiedsontwikkelingen, privaatrechtelijk en publiekrechtelijk, wordt navolgend per investering een onderbouwing gegeven van de drie criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit. Indien sprake is van profijt en toerekenbaarheid, dan zal de expliciete verdeling van de investering over de gebieden worden neergelegd op het moment dat hiervoor voldoende concrete informatie en gegevens van de gebieden bekend zijn (zie tevens paragraaf 5.1.2).

Ad 6. Herinrichting Europalaan

Deze investering betreft een bovenwijkse voorziening, waarvan op dit moment veel toekomstige gebiedsontwikkelingen baat gaan hebben. Het criterium profijt slaagt.

De 'Herinrichting Europalaan' heeft echter thans geen causaal verband met een of meerdere toekomstige gebiedsontwikkelingen. Mogelijk dat in de toekomst de gebiedsontwikkeling Parallelweg Noord-Valkenierstraat een causaal verband met de investering gaat krijgen, maar in de huidige situatie is over dit verband en de gebiedsontwikkeling nog niets concreet bekend. De investering zal derhalve thans in dezelfde mate en omvang worden gerealiseerd, indien deze toekomstige gebiedsontwikkelingen niet worden gerealiseerd. Hierdoor faalt in de huidige situatie het criterium toerekenbaarheid.

Doordat de investering vooralsnog niet toe te rekenen is aan toekomstige gebiedsontwikkelingen wordt de investering eveneens vooralsnog niet (proportioneel) verhaald op toekomstige gebiedsontwikkelingen.

Ad 7. Reconstructie Kruising Luikerweg / Zuidelijke Randweg

Deze investering betreft een bovenwijkse voorziening, waarvan op dit moment veel toekomstige gebiedsontwikkelingen baat gaan hebben. Het criterium profijt slaagt.

De 'Reconstructie Kruising Luikerweg / Zuidelijke Randweg' heeft een causaal verband met de toekomstige gebiedsontwikkeling Mozaïek en een aantal omliggende bestaande woongebieden. De investering zal niet in dezelfde mate en omvang worden gerealiseerd, indien de toekomstige gebiedsontwikkeling van Mozaïek niet wordt gerealiseerd. Hierdoor slaagt het criterium toerekenbaarheid voor deze toekomstige gebiedsontwikkeling.

De investering is derhalve proportioneel toe te rekenen aan de toekomstige gebiedsontwikkeling Mozaïek.

Het proportioneel aandeel in de investering zal worden bepaald, indien meer in detail bekend is wat het programma en omvang van de toekomstige gebiedsontwikkeling Mozaïek is. Alsdan zal de verdeelmaatstaf voor de proportionele toerekening van de betreffende investering expliciet worden bepaald.

Ad 8. Reconstructie Kruising Zuidelijke Randweg / Molenstraat

Deze investering betreft een bovenwijkse voorziening, waarvan op dit moment veel toekomstige gebiedsontwikkelingen baat gaan hebben. Het criterium profijt slaagt.

De 'Reconstructie Kruising Zuidelijke Randweg / Molenstraat' heeft echter geen causaal verband met een of meerdere toekomstige gebiedsontwikkelingen. De investering zal ook in dezelfde mate en omvang worden gerealiseerd, indien deze toekomstige gebiedsontwikkelingen niet worden gerealiseerd. Hierdoor faalt het criterium toerekenbaarheid.

Doordat de investering vooralsnog niet toe te rekenen is aan toekomstige gebiedsontwikkelingen, wordt de investering eveneens vooralsnog niet (proportioneel) verhaald op toekomstige gebiedsontwikkelingen.

Ad 9. Reconstructie kruising de Vest / Zeelberg

Deze investering betreft een bovenwijkse voorziening, waarvan op dit moment veel toekomstige gebiedsontwikkelingen baat gaan hebben. Het criterium profijt slaagt.

De 'Reconstructie kruising de Vest / Zeelberg' heeft echter geen causaal verband met een of meerdere toekomstige gebiedsontwikkelingen. De investering zal ook in dezelfde mate en omvang gedaan worden, indien deze toekomstige gebiedsontwikkelingen niet worden gerealiseerd. Hierdoor faalt het criterium toerekenbaarheid.

Doordat de investering vooralsnog niet toe te rekenen is aan toekomstige gebiedsontwikkelingen, wordt de investering eveneens vooralsnog niet (proportioneel) verhaald op toekomstige gebiedsontwikkelingen.

Ad 10. Reconstructie J.F. Kennedylaan / Leenderweg

Deze investering betreft een bovenwijkse voorziening, waarvan op dit moment veel toekomstige gebiedsontwikkelingen baat gaan hebben. Het criterium profijt slaagt.

De 'Reconstructie J.F. Kennedylaan / Leenderweg' heeft een causaal verband met de toekomstige gebiedsontwikkeling Phiffrons, alsmede de herontwikkeling van het Brabantierrein en een aantal omliggende bestaande gebieden. De investering zal niet in dezelfde mate en omvang worden gerealiseerd, indien de toekomstige gebiedsontwikkeling Phiffrons en herontwikkeling van het Brabantierrein niet worden gerealiseerd. Hierdoor slaagt het criterium toerekenbaarheid voor deze toekomstige gebiedsontwikkeling.

De investering is derhalve proportioneel toe te rekenen aan de toekomstige gebiedsontwikkeling Phiffrons en herontwikkeling van het Brabantierrein.

Het proportioneel aandeel in de investering zal worden bepaald, indien meer in detail bekend is wat het programma en omvang van de toekomstige gebiedsontwikkeling Phiffrons en herontwikkeling van het Brabantiaaterein is. Als dan zal de verdeelmaatstaf voor de proportionele toerekening van de betreffende investering expliciet worden bepaald.

Ad 11. Reconstructie kruising Luikerweg / Dommelseweg

Deze investering betreft een bovenwijkse voorziening, waarvan op dit moment veel toekomstige gebiedsontwikkelingen baat gaan hebben. Het criterium profijt slaagt.

De 'Reconstructie kruising Luikerweg / Dommelseweg' heeft een causaal verband met de toekomstige gebiedsontwikkeling Mozaïek en een aantal omliggende bestaande woongebieden. De investering zal niet in dezelfde mate en omvang worden gerealiseerd, indien de toekomstige gebiedsontwikkeling van Mozaïek niet wordt gerealiseerd. Hierdoor slaagt het criterium toerekenbaarheid voor deze toekomstige gebiedsontwikkeling.

De investering is derhalve proportioneel toe te rekenen aan de toekomstige gebiedsontwikkeling Mozaïek. Het proportioneel aandeel in de investering zal worden bepaald, indien meer in detail bekend is wat het programma en omvang van de toekomstige gebiedsontwikkeling Mozaïek is. Als dan zal de verdeelmaatstaf voor de proportionele toerekening van de betreffende investering expliciet worden bepaald.

Ad 12. Reconstructie kruising Dommelseweg / Nieuwe Waalreseweg

Deze investering betreft een bovenwijkse voorziening, waarvan op dit moment veel toekomstige gebiedsontwikkelingen baat gaan hebben. Het criterium profijt slaagt.

De 'Reconstructie kruising Dommelseweg / Nieuwe Waalreseweg' heeft echter geen causaal verband met een of meerdere toekomstige gebiedsontwikkelingen. Mogelijk dat gebiedsontwikkelingen in het kader van het Masterplan Centrum een causaal verband opleveren met de betreffende investering. Vooralsnog zijn de mogelijke gebiedsontwikkelingen van het Masterplan Centrum echter niet bekend. De investering zal vooralsnog dan ook in dezelfde mate en omvang worden gerealiseerd, indien deze toekomstige gebiedsontwikkelingen niet worden gerealiseerd. Hierdoor faalt het criterium toerekenbaarheid.

Doordat de investering vooralsnog niet toe te rekenen is aan toekomstige gebiedsontwikkelingen, wordt de investering eveneens vooralsnog niet (proportioneel) verhaald op toekomstige gebiedsontwikkelingen.

Ad 13. Herinrichting huidig tracé N69 tussen Westparallel en grens België

Deze investering betreft een bovenwijkse voorziening, waarvoor op dit moment geen gemeentelijke bijdragen benodigd zijn. Het (proportioneel) toerekenen van de gemeentelijke investering is derhalve thans niet aan de orde. Mocht in de toekomst deze gemeentelijke investering wel aan de orde zijn, zal de situatie alsdan worden beoordeeld.

Ad 14. Geluidreducerend asfalt op Zuidelijke Randweg

Deze investering betreft een bovenwijkse voorziening, waarvan op dit moment veel toekomstige gebiedsontwikkelingen baat gaan hebben. Het criterium profijt slaagt.

De investering in 'Geluidreducerend asfalt op Zuidelijke Randweg' heeft echter geen causaal verband met een of meerdere toekomstige gebiedsontwikkelingen. De investering zal ook in dezelfde mate en omvang gedaan worden, indien deze toekomstige gebiedsontwikkelingen niet worden gerealiseerd. Hierdoor faalt het criterium toerekenbaarheid.

Doordat de investering vooralsnog niet toe te rekenen is aan toekomstige gebiedsontwikkelingen, wordt de investering eveneens vooralsnog niet (proportioneel) verhaald op toekomstige gebiedsontwikkelingen.

Ad 1. Gemeentelijke investering Lage Heideweg

Deze investering betreft een bovenwijkse voorziening, waarvan veel toekomstige gebiedsontwikkelingen baat gaan hebben. Het criterium profijt slaagt.

De 'Gemeentelijke investering Lage Heideweg' heeft een causaal verband met de toekomstige gebiedsontwikkelingen Lage Heide wonen en Lage Heide industrie. De investering zal niet in dezelfde mate en omvang worden gerealiseerd, indien deze toekomstige gebiedsontwikkelingen niet worden gerealiseerd. Hierdoor slaagt het criterium toerekenbaarheid voor deze toekomstige gebiedsontwikkelingen.

De investering is derhalve proportioneel toe te rekenen aan de toekomstige gebiedsontwikkelingen Lage Heide wonen en Lage Heide industrie. Het proportioneel aandeel in de investering is, ter onderbouwing van het vastgestelde exploitatieplan Lage Heide wonen, voor beide gebiedsontwikkelingen bepaald.

Ad 2. Fietspad over de Dommel

Deze investering betreft een bovenwijkse voorziening, waarvan op dit moment een aantal toekomstige gebiedsontwikkelingen baat gaan hebben. Het criterium profijt slaagt.

Het 'Fietspad over de Dommel' heeft een causaal verband met de toekomstige gebiedsontwikkelingen Lage Heide wonen en Lage Heide landgoederen. De investering zal niet in dezelfde mate en omvang worden gerealiseerd, indien deze toekomstige gebiedsontwikkelingen niet worden gerealiseerd. Hierdoor slaagt het criterium toerekenbaarheid voor deze toekomstige gebiedsontwikkelingen.

De investering is derhalve proportioneel toe te rekenen aan de toekomstige gebiedsontwikkelingen Lage Heide wonen en Lage Heide landgoederen. Het proportioneel aandeel in de investering is, ter onderbouwing van het vastgestelde exploitatieplan Lage Heide wonen, voor beide gebiedsontwikkelingen bepaald.

5.2.2. Bovenplanse kosten

De gemeentelijke investeringen, die getypeerd worden als bovenplanse kosten en zoals thans wordt voorzien, zijn:

a) Hoge Akkers (complex 14);

De bovenplanse kosten betreffen een gemeentelijke exploitatie, waarbij sprake is van een exploitatietekort.

In het kader van het verhalen van deze bovenplanse kosten op toekomstige gebiedsontwikkelingen, privaatrechtelijk en publiekrechtelijk, behoeft geen nadere onderbouwing gegeven te worden van de drie criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit (zie tevens paragraaf 5.1.3).

5.2.3. Ruimtelijke ontwikkelingen

De investeringen betreffen ruimtelijke ontwikkelingen binnen het Programmaplan N69, Landschapsonwikkelingsplan en overige beleidsdoelen van de gemeente Valkenswaard. De investeringen, die getypeerd worden als ruimtelijke ontwikkelingen en zoals thans worden voorzien, zijn:

Programmaplan N69

4. Fietspad oude spoorbaantracé;

15. Inrichting verblijfsgebied binnen de bebouwde kom;
16. Inrichting N69 tussen Europalaan en Dommelseweg als verblijfsgebied;
17. Inrichting 60 km/h verblijfsgebied Buitengebied;
18. Inrichting N69 als 60 km / h verblijfsgebied Buitengebied;
22. Realiseren P+R terrein icm carpoolplekken;
23. Aanleg HOV-infra Valkenswaard;
25. Waterberging Keersop;
26. Waterberging Valkenswaard Zuid.

De bovenstaande nummering correspondeert met de nummering in dit Programmaplan N69. Voor de nadere beschrijving en detaillering wordt verwezen naar het Programmaplan N69, dat als bijlage 1 bij deze structuurvisie deel B is opgenomen.

Landschapsontwikkelingsplan

1. Versterken laanbeplantingen;
2. Aanleg kleine landschapselementen;
3. Uitwerking droge ecologische verbindingzone;
4. Inrichtingsplan kwaliteitsimpuls Dommelkwartier;
5. Gebiedsontwikkeling Eurocircuit;
6. Natuurontwikkeling binnen de EHS;
7. Natuurontwikkeling buiten de EHS;
8. Herstel Schaapsloopven en verbinding met Tongelreepdal;
9. Erfbeplanting;
10. Recreatieve poort Venbergse Watermolen;
11. Groen en landschap in kleine kernen;
12. Project stortplaatsen;
13. Spreiding recreatie;
14. Realisatie Dommelpad en fietsverbinding naar België;
15. Ommetjes rond de dorpen;
16. Opstellen actieplan cultuurhistorie;

De bovenstaande nummering correspondeert met de nummering in dit Landschapsontwikkelingsplan. Voor de nadere beschrijving en detaillering wordt verwezen naar het Landschapsontwikkelingsplan, dat als bijlage 1 bij deze structuurvisie deel B is opgenomen.

Wat betreft de investeringen 'Versterken laanbeplantingen' (deels), 'Uitwerking droge ecologische verbindingzone', 'Gebiedsontwikkeling Eurocircuit', 'Recreatieve poort Venbergse Watermolen' en 'Project stortplaatsen' zijn deze in de reeds aanwezige reserve rood voor groen opgenomen. Deze reserve rood voor groen wordt door bijdragen uit de gebiedsontwikkeling 'Lage Heide wonen' (complex 65) en 'Lage Heide landgoed' (complex 66) gevoed. De gemeentelijke investering (of een deel hiervan) wordt derhalve niet opgenomen in de te vragen bijdragen aan de kosten voor de ruimtelijke ontwikkelingen.

Overige ruimtelijke ontwikkelingen

- a) Fietspad Lijsterbeslaan - Tienendreef;
- b) Inrichting 30 km-u gebieden in het kader van Startprogramma Duurzaam Veilig;
- c) Aanpassingen Venbergseweg thv Natuurpoort Malpie;
- d) Fietspaden en Natuurpoort Malpie;
- e) Transnationaal Landschap de Groote Heide;
- f) Eurocircuit: verbetering entree, ontsluiting en bereikbaarheid;
- g) Ontsluitingsstructuur Victoriadijk;
- h) Masterplan Centrum;
- i) Westzijde markt.

In het kader van het vragen van een bijdrage aan de kosten voor deze ruimtelijke ontwikkelingen, privaatrechtelijk, behoeft geen nadere onderbouwing gegeven te worden van de drie criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit (zie tevens paragraaf 5.1.4).

5.3. Gebiedsontwikkelingen

In deze paragraaf wordt inzicht gegeven in de, op dit moment bekende (toekomstige) gebiedsontwikkelingen, waarop de investeringen, zoals deze in paragraaf 5.2 zijn getypeerd en benoemd, privaatrechtelijk en indien nodig c.q. van toepassing publiekrechtelijk worden verhaald.

Zoals in hoofdstuk 7 is weergegeven, wordt periodiek de stand van zaken van zowel de investeringen als de gebiedsontwikkelingen geëvalueerd.

5.3.1. Gerealiseerde ontwikkelingen (categorie A)

De gebiedsontwikkelingen, waarvan het programma voor 2 juli 2012 gereed zijn gemeld én waarvan de gemeentelijke exploitaties in 2012 zijn of in 2013 worden afgesloten, zijn meegenomen in het kostenverhaal van voornoemde investeringen.

De gebiedsontwikkelingen, waarvoor deze voorwaarden niet van toepassing zijn (bijvoorbeeld waarvan de gemeentelijke exploitatie in 2011 reeds is afgesloten), zijn niet meegenomen als zogenaamde kostendrager.

De datum van 2 juli 2012 is gekozen, omdat in de raadsvergadering van 2 juli 2012 de Structuurvisie Valkenswaard, deel A is vastgesteld.

In dit deel A van de structuurvisie werd reeds aangekondigd dat de uitvoeringsparagraaf (deel B) zou worden opgesteld, waarmee de gemeente Valkenswaard het ter beschikking zijnde wettelijke instrumentarium voor kostenverhaal wenst te verankeren.

De betreffende gerealiseerde gebiedsontwikkelingen, waarvan het programma voor 2 juli 2012 gereed zijn gemeld én waarvan de gemeentelijke exploitaties in 2012 of in 2013 worden afgesloten, zijn:

- Europalaan 2a (complex 2);
- Hoge Akkers 55 (complex 15);
- Emmalaan I (complex 33);
- Stokerwei (complex 37);
- Wollegrasstraat (complex 38);
- Achter de Kerk (complex 55);
- Klappermanstraat 26 (complex 75);
- Ooistraat 1 / Europalaan;
- Unastraat / vd Putten;
- Reisvennestraat 34.

Met betrekking tot deze gebiedsontwikkelingen is geen kostenverhaal op derden meer mogelijk, omdat voor de realisatie van deze ontwikkelingen reeds een privaatrechtelijke overeenkomst is gesloten of een omgevingsvergunning is verleend.

5.3.2. Ontwikkelingen op basis van gesloten overeenkomsten / verleende vergunningen (categorie B)

Deze gebiedsontwikkelingen, waarvan het programma nog niet op 2 juli 2012 gereed was gemeld of thans is gerealiseerd, maar waarvoor wel reeds privaatrechtelijke overeenkomsten zijn gesloten of omgevingsvergunningen zijn verleend, betreffen:

- Europalaan, Bakkerstraat (complex 57);
- Eindhovenseweg 98 (complex 70);

- Waalreseweg Rede (complex 80);
- Geenhovensedreef 20-22 (complex 83);
- Hazelaar 6 / Nieuwe Waalreseweg (complex 87);
- Kloosterplein / Luikerweg 9-19 (complex 89);
- Rijt 2 (complex 90);
- Leenderweg 72-74 (complex 94);
- Haagstraat / Willibrorduslaan;
- Klinkerstraat / Nieuwstraat;
- Zeelberg 52;
- Molenstraat 195+204;
- Dommelseweg 154;
- Frans van Beststraat;
- Venbergseweg 34, Dommelen;
- Dorpstraat 126, Borkel en Schaft.

Met betrekking tot deze gebiedsontwikkelingen is eveneens geen kostenverhaal op derden meer mogelijk, omdat voor de realisatie van deze ontwikkelingen reeds een privaatrechtelijke overeenkomst is gesloten of een omgevingsvergunning is verleend.

5.3.3. Ontwikkelingen op basis van (vastgestelde) exploitatieplannen (categorie C)

Deze gebiedsontwikkelingen, waarvoor bij de vaststelling van het bestemmingsplan eveneens een exploitatieplan is vastgesteld, zijn:

- Kerkakkerstraat (complex 59);
- Lage Heide wonen (complex 65).

In deze vastgestelde exploitatieplannen zijn de bovenplanse kosten niet als verhaalbare kosten opgenomen. De toerekening van bovenwijkse voorzieningen is voor deze gebiedsontwikkelingen niet aan de orde (zie paragraaf 5.2.1) of reeds opgenomen (Lage Heide wonen). Een bijdrage aan de kosten voor ruimtelijke ontwikkelingen kunnen niet in een exploitatieplan worden opgenomen, maar in het kader van een (anterieure) privaatrechtelijke overeenkomst worden gevraagd.

Indien sprake is van een structurele herziening van deze bovenstaande exploitatieplannen, alsdan zal de gemeente het aandeel van de gebiedsontwikkelingen in de financiering van de bovenplanse kosten als verhaalbare kosten opnemen. Dit aandeel zal dan in de vorm van een bijdrage aan de Reserve Structuurvisie (zie hierna in hoofdstuk 6) als verhaalbare kostensoort worden opgenomen in de exploitatieopzet van het exploitatieplan. In het geval van een niet-structurele herziening van de exploitatieplannen zal de gemeente deze bijdrage niet in de exploitatieopzet van het exploitatieplan opnemen, maar wordt de betreffende gebiedsontwikkeling wel meegenomen als zogenaamde kostendrager.

In het kader van de gebiedsontwikkeling Kerkakkerstraat is thans een omgevingsvergunning verleend. Hierdoor is vooralsnog geen (aanvullend) kostenverhaal voor bovenplanse kosten meer mogelijk.

Tenslotte wordt de gebiedsontwikkeling Lage Heide wonen in de huidige situatie gerealiseerd. Het exploitatieplan wordt in het najaar van 2013 voor het eerst (structureel) herzien.

Vanwege de samenloop van de vaststellingsprocedure van de herziening van het exploitatieplan en de vaststellingsprocedure van de structuurvisie deel B is het niet mogelijk om reeds in de thans voorliggende herziening van het exploitatieplan de bijdrage aan de Reserve Structuurvisie voor de financiering van de bovenplanse kosten op te nemen.

Het (aanvullende) kostenverhaal is nog wel mogelijk, indien sprake is van een volgende structurele herziening van het exploitatieplan Lage Heide wonen.

De gebiedsontwikkelingen Hoppenbrouwers en Weegbree (exploitatieplannen behorende bij het bestemmingsplan Dommelkwartier) zijn in januari 2013 vastgesteld door de gemeenteraad. Een herziening van deze exploitatieplannen is nog niet aan de orde geweest en omgevingsvergunningen zijn nog niet verleend.

Het bestemmingsplan Dommelkwartier, en de daarmee samenhangende exploitatieplannen Hoppenbrouwers en Weegbree, zijn bij uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State d.d. 16 oktober 2013, vernietigd. Indien een nieuw bestemmingsplan Dommelkwartier wordt vastgesteld, zullen tevens de samenhangende exploitatieplannen, ook opnieuw worden vastgesteld.

Het (aanvullende) kostenverhaal is derhalve nog mogelijk, indien de exploitatieplannen opnieuw worden vastgesteld en/of een anterieure overeenkomst voor kostenverhaal wordt gesloten.

5.3.4. Ontwikkelingen op basis van actief, faciliterend of passief grondbeleid (categorie D en E)

Deze gebiedsontwikkelingen, waarin de gemeente niet het volledige grondeigendom heeft of wenst te verkrijgen en waarvoor nog geen privaatrechtelijke overeenkomsten zijn gesloten, nieuwe bestemmingsplannen (met of zonder een exploitatieplan) zijn vastgesteld of omgevingsvergunningen zijn verleend, betreffen:

- Lage Heide industrie (complex 68);
- Korenstraat 33 (complex 79);
- Barentzstraat (Hoeks) (complex 81);
- Gertrudisdal 2, Dommelen (complex 88);
- Maastrichterweg 120-128 (complex 92);
- Lindestraat 53 (complex 96);
- Maastrichterweg 94 (complex 98);
- Nieuwe Waalreseweg 189-195 (complex 100);
- Waalreseweg 3 Luijbregts (complex 101);
- Parallelweg-Noord / Valkeniersstraat (complex 107);
- Karel Mollenstraat Zuid 10;
- Karel Mollenstraat Zuid 42-54;
- Leenderweg Phiffrons;
- Herontwikkeling Brabantiaterein;
- Mozaïek;
- Pater Aartslaan, Borkel en Schaft;
- Masterplan Centrum.

Met betrekking tot deze gebiedsontwikkelingen is volledig (aanvullend) kostenverhaal op derden, met de basis in deze structuurvisie, nog mogelijk. Voor de realisatie van deze ontwikkelingen is nog geen (anterieure) privaatrechtelijke overeenkomst gesloten, exploitatieplan vastgesteld of een omgevingsvergunning verleend.

5.3.5. Ontwikkelingen op basis van gemeentelijke gronduitgifte (actief grondbeleid, categorie F en G)

Deze gebiedsontwikkelingen, waarin de gemeente het volledige grondeigendom heeft en waarvan de ontwikkeling door de uitgifte van bouwrijpe grond zal plaatsvinden, betreffen:

- Dennenberg (complex 11);
- Hoge Akkers (complex 14);

- Vlasakker (complex 17);
- Scottstraat / Amundsenstraat (complex 24);
- Carolusdreef Valkenhaege (complex 31);
- Barentzstraat 3 (complex 32);
- Haagstraat 55 (complex 36);
- Waalreseweg LTS (complex 39);
- Molensteen (complex 41);
- Emmalaan gemeentewerf (complex 52);
- Biestven 12 (complex 58);
- Luikerweg 55 (complex 61);
- Lage heide landgoederen (complex 66);
- Vlasakker (omgeving Taxandria).

Het (aanvullend) kostenverhaal op deze gebiedsontwikkelingen is volledig, onder andere op basis van deze structuurvisie, mogelijk. Het kostenverhaal in deze gebiedsontwikkelingen vindt plaats door de gemeentelijke uitgifte van bouwrijpe grond aan derden.

5.4. Ruimtelijke initiatieven

De gemeente Valkenswaard ligt in een groen landschap. Het heeft grote natuurgebieden en een agrarisch cultuurlandschap. De diversiteit van het landschap zorgt ervoor, dat Valkenswaard een mooie plaats is om te wonen en te recreëren. Mede daarom moet ervoor gezorgd worden, dat de kwaliteiten van het landschap in Valkenswaard niet verloren zullen gaan en waar mogelijk worden verbeterd. Deze ambitie is ook vastgelegd in de toekomstvisie, de structuurvisie en het landschapsontwikkelingsplan.

Daarnaast is er een verplichting vanuit de provincie Noord-Brabant. Zij heeft in artikel 2.2 van de Verordening Ruimte 2012 vastgesteld, dat voor het hele grondgebied van de provincie van belang is om de kwaliteit van het landschap te waarborgen. Dit belang heeft de provincie wederom opgenomen in de Verordening Ruimte 2014 waarin deze bepaling is opgenomen in artikel 3.2.

Bij nieuwe ontwikkelingen buiten het stedelijk gebied moet een kwaliteitsverbetering plaatsvinden. Door de verordening Ruimte moeten gemeenten de kwaliteitsverbetering van het landschap een plaats geven in het gemeentelijk beleid.

Naar aanleiding van bovenstaande heeft de gemeente Valkenswaard opdracht gegeven om de mogelijkheden voor de kwaliteitsverbetering van het landschap te onderzoeken. Dit heeft geresulteerd in het interne werkdocument 'Voor wat hoort wat'. Deze treft u in bijlage 3 aan.

Tevens hebben de Kempen-gemeenten de notitie 'landschapsinvesteringsregeling De Kempen' opgesteld, waarin de Kempen gemeenten gezamenlijk tot afspraken zijn gekomen. Deze treft u in bijlage 4 aan.

Uit analyse van deze twee rapporten is onderstaande geschreven. De navolgende paragrafen beschrijven hoe in de gemeente Valkenswaard wordt omgegaan met de kwaliteitsverbetering van het landschap.

5.4.1. Inleiding

Kwaliteitsverbetering van het landschap

De provincie Noord-Brabant heeft in haar verordening vastgelegd dat een (stedelijke) ontwikkeling in het buitengebied kan plaatsvinden, mits er sprake is van kwaliteitsverbetering van het landschap.

De verordening van de provincie geeft aan, dat bij een ruimtelijke ontwikkeling een *'verantwoording moet plaatsvinden over de wijze waarop financieel, juridisch en feitelijk is verzekerd, dat de realisering van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied waarop de ontwikkeling betrekking heeft'*.

Kwaliteitsverbetering van het landschap gaat dus verder dan alleen het gebied waar de ontwikkeling betrekking op heeft.

Begrip landschappelijke inpassing

De kwaliteitsverbetering van het landschap, kan mede betreffen de landschappelijke inpassing van bebouwing ten behoeve van een ruimtelijke ontwikkeling. Daarnaast geeft de provincie aan dat er in sommige gevallen sprake de landschappelijke inpassing voldoende kwaliteitsverbetering van het landschap is.

De provincie geeft niet aan wat wordt verstaan onder landschappelijke inpassing, maar dit begrip vindt zijn grondslag in artikel 2.1 van de verordening. Onder landschappelijke inpassing verstaan wij een kwaliteitsverbetering van het landschap, maar dan op eigen bestemmingsvlak. Landschappelijke inpassing betekent een zodanige vormgeving en inpassing dat deze is afgestemd op bestaande dan wel nog te ontwikkelen ruimtelijke, natuurlijke en cultuurhistorische landschapskwaliteiten. Belangrijk uitgangspunt daarbij is dat de omvang en aard van de bebouwing past in de omgeving waar het in staat. Door de natuurlijke elementen toe te voegen, wordt de bebouwing passender gemaakt in de landschappelijke omgeving.

Conclusie

Beide begrippen gaan uit van een bepaalde verbetering van het landschap. Landschappelijke inpassing gaat over het gebied waarop de ontwikkeling betrekking heeft; kwaliteitsverbetering van het landschap is breder.

Het duidelijk hebben van het verschil van deze begrippen is van belang, omdat soms kan worden volstaan met landschappelijke inpassing en dat er soms ook sprake moet zijn van een verdergaande kwaliteitsverbetering van het landschap.

5.4.2. Methodes voor kwaliteitsverbetering van het landschap

In hoofdstuk 5 van het rapport 'Voor wat hoort wat' staan verschillende methodes beschreven om invulling te geven aan de kwaliteitsverbetering van het landschap (zie bijlage 3). Globaal zijn dit:

1. Maatwerk: per geval wordt maatwerk geleverd wat de gewenste kwaliteitsverbetering is.
2. Oppervlakte: de mate van de kwaliteitsverbetering hangt af van de omvang van de ontwikkeling.
3. Euro's: de ontwikkeling wordt omgerekend naar euro's om daarna een deel van de euro's te kunnen benutten voor de kwaliteitsverbetering

Ad 1. Maatwerk

Momenteel hanteert de gemeente Valkenswaard maatwerk. Ruimtelijke plannen zijn altijd maatwerk, omdat iedere nieuwe ontwikkeling verschilt van het andere. Echter, momenteel ontbreekt een standaard voor het bepalen van de kwantitatieve hoogte voor kwaliteitsverbetering. Oftewel: er ontbreekt een standaard om de vraag "hoeveel 'compensatie' er moet zijn" te kunnen beantwoorden.

Een standaard is wenselijk, zodat iedere ontwikkeling gelijk behandeld wordt. Daarnaast heeft het als voordeel, dat er vooraf duidelijkheid is bij de initiatiefnemer. Ook kan dan in een vroegtijdig stadium met de provincie worden afgestemd of de invulling van de kwaliteitsverbetering van het landschap voldoet aan de eisen van de provincie.

Om deze redenen heeft het gebruik van een standaard de voorkeur boven het enkel gebruiken van de methode van maatwerk.

Ad 2. Oppervlakte

De methode oppervlakte gaat ervan uit dat voor een x m² ontwikkeling, een x m² kwaliteitsverbetering noodzakelijk is. De methode oppervlakte heeft echter niet onze voorkeur, omdat dan per mogelijke ontwikkeling aangegeven zou moeten worden hoeveel m² 'compensatie' moet worden gerealiseerd.

Dit kost veel voorbereidingstijd, zonder dat duidelijk is of die inspanning wel noodzakelijk is. Bovendien wordt er dan geen rekening gehouden met de exacte invulling.

De methode oppervlakte heeft dan ook niet onze voorkeur. Deze methode wordt enkel toegepast op ontwikkelingen waarvoor de provincie die voorschrijft, te weten bij landgoederen en ruimte voor ruimte woningen.

Ad 3. Euro's

Om een kwantitatieve norm vast te leggen, heeft de methode euro's onze voorkeur. Omdat het aantal projecten in het buitengebied vrij beperkt is, ligt het niet voor de hand om voor iedere soort ontwikkeling gespecificeerde normbedragen uit te rekenen.

De best toepasbare methode voor Valkenswaard is om de kwaliteitsverbetering van het landschap te koppelen aan een vast percentage van de waardevermeerdering van de ontwikkeling. Deze waardevermeerdering zal dan door de gemeente bepaald worden aan de hand van een taxatierapport door een gerenommeerd erkend bureau.

Dit bureau zal twee taxaties uitvoeren:

1. de waarde op basis van het vigerende bestemmingsplan;
2. de waarde op basis van het toekomstige bestemmingsplan.

Het verschil in waarde betreft de waardevermeerdering. Deze methode is eenvoudig toe te passen.

De provincie heeft in haar handreiking reeds eerder aangegeven wat voor hun de minimale eis is voor kwaliteitsverbetering van het landschap. Deze basisinspanning nemen wij over.

De provincie geeft aan dat 20% van de waardevermeerdering van het project ingezet moet worden in de kwaliteitsverbetering van het landschap. Voor stedelijke uitbreiding voor woon- en werklocaties wordt 1% van de uitgifteprijs van de grond gehanteerd. Omdat de provincie vanuit de verordening Ruimte zal toetsen of de ontwikkeling voldoet aan de eisen in de verordening, wordt voorgesteld om aan te sluiten bij de basisinspanning, zoals de provincie die voorstelt. Door dit percentage vast te leggen, wordt iedere ontwikkeling gelijk behandeld en wordt willekeur voorkomen. De gemeente Valkenswaard ziet dit percentage als basis dat moet worden ingezet in de kwaliteitsverbetering van het landschap, waarbij altijd maatwerk wordt geleverd.

De kwantitatieve invulling van de kwaliteitsverbetering van het landschap is hiermee geregeld. Een gedeelte van dit bedrag kan ook ingezet worden op de landschappelijke inpassing. De kwalitatieve invulling zal altijd maatwerk zijn.

Het landschapsontwikkelingsplan (zie bijlage 1) is hierbij onder andere een basis voor de nadere uitwerking. Uitgangspunt voor de gemeente Valkenswaard is, dat het plan voor de kwalitatieve invulling wordt opgesteld door een bureau, dat hierin is gespecialiseerd.

5.4.3. Categorieën van kwaliteitsverbetering van het landschap

Niet iedere ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied betreft een ontwikkeling, waarvoor kwaliteitsverbetering van het landschap noodzakelijk is.

Bij sommige ontwikkelingen hoeft geen bijdrage gevraagd te worden. Bij andere ontwikkelingen kan volstaan worden met een landschappelijke inpassing.

De ontwikkelingen buiten het bestaand stedelijk gebied zijn onder te verdelen in vier categorieën met ieder een eigen inspanningsverplichting.

1. Categorie 1: Ruimtelijke ontwikkelingen die geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap vereisen.
2. Categorie 2: Ruimtelijke ontwikkelingen waarbij de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt vormgegeven door te voorzien in een goede landschappelijke inpassing.
3. Categorie 3: Ruimtelijke ontwikkelingen waarbij de basisinspanning voor kwaliteitsverbetering wordt genormeerd in euro's (op basis van taxatie).
4. Categorie 4: Ruimtelijke ontwikkelingen waaraan geen medewerking wordt verleend.

Ad 1. Ruimtelijke ontwikkelingen die geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap vereisen

Deze categorie kan als volgt worden onderverdeeld:

- Ontwikkelingen die passen binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan en behoudens een reguliere procedure, rechtstreeks mogelijk zijn.
 - Voor ontwikkelingen, die mogelijk zijn op grond van een vigerend bestemmingsplan is geen extra inspanning vereist.
- Algemene afwijking van het bestemmingsplan zoals opgenomen in het bestemmingsplan buitengebied.
 - Hiermee worden de geringe afwijkingen van het plan benoemd, zoals de 10%-afwijking van de goothoogte. Deze afwijkingen zijn opgenomen in de algemene afwijkingsregels van het bestemmingsplan.
- Een binnenplanse afwijking ten behoeve van het gebruik binnen vigerende bouwregeling
 - Dit zijn kleinschalige ontwikkelingen die veelal plaatsvinden met een afwijking van het gebruik zoals opgenomen in het bestemmingsplan. Hiertoe behoren onder meer aan huis gebonden beroepen en bedrijven, huisvesting van seizoenarbeiders, mantelzorg, (recreatieve)nevenactiviteiten en verbrede landbouwactiviteiten, voor zover dit alles gerealiseerd wordt binnen vigerende bouwregeling.
- Ontwikkelingen die primair kwaliteitsverbetering van het landschap tot doel of gevolg hebben.
 - Hiertoe behoren alle ontwikkelingen die primair tot doel hebben de fysieke verbetering van de kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden. Dit betreft niet alleen de aanleg van natuur- en landschapselementen, maar ook van voorzieningen ten behoeve van extensief recreatief medegebruik, zoals de aanleg van wandelpaden. Verder behoren hiertoe ook planologische ontwikkelingen/ gebruiksactiviteiten die bijdragen aan het behoud of herstel van cultuurhistorische waarden, zoals woningsplitsing binnen cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.

Ad 2. Ruimtelijke ontwikkelingen waarbij de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt vormgegeven door te voorzien in een goede landschappelijke inpassing

Het gaat hierbij om ontwikkelingen, die een relatief beperkte invloed op de omgeving hebben en (traditioneel) als passend binnen en eigen aan het landelijk gebied worden beschouwd. Aan deze vorm van kwaliteitsverbetering worden geen kwantitatieve normen gekoppeld waaraan voldaan moet worden, maar worden enkel kwalitatieve eisen gesteld.

Deze categorie kan als volgt worden onderverdeeld:

- Ontwikkelingen die mogelijk zijn via binnenplanse afwijking ten behoeve van bouwen m.u.v. de 10%-regeling;
 - In het bestemmingsplan zijn regels opgenomen voor het afwijken van de bouwregels. Denk hierbij aan bijvoorbeeld teeltondersteunende voorzieningen binnen het bouwvlak of voor het oprichten van een schuilhut buiten het bouwvlak. Om medewerking te verlenen aan de afwijkingsmogelijkheid, moet het plan wel voldoen aan de landschappelijke inpassing.
- Buitenplanse afwijkingen in het kader van het Besluit omgevingsrecht, artikel 4, bijlage 2.
 - De regeling omtrent de buitenplanse afwijking is zeer divers. Of de ruimtelijke ontwikkeling landschappelijk ingepast moet worden, staat opgenomen in de 'Beleidsregel planologische afwijkingsmogelijkheden (kruiemelgevallen)'.

Ad 3. Ruimtelijke ontwikkelingen waarbij de basisinspanning voor kwaliteitsverbetering wordt genormeerd in euro's (op basis van taxatie)

Dit zijn wenselijke ontwikkelingen, die niet passen in de categorieën 1 of 2. Het gaat om ontwikkelingen, die wel ruimtelijk inpasbaar zijn, maar die een beduidende invloed hebben op de omgeving. Daarbij gaat het om ontwikkelingen, waarbij vergroting van de vigerende bouwmassa / -oppervlakte, vergroting van het vigerende bestemmingsvlak en/ of bestemmingswijziging aan de orde is.

Omdat landschappelijke inpassing ook een vorm van kwaliteitsverbetering van het landschap is, kan het voorkomen dat de inspanning beperkt blijft tot een investering in de verplichte landschappelijke inpassing.

Deze categorie kan als volgt worden omschreven:

- Bestemmingsplan en wijzigingsplan
 - Dit zijn ontwikkelingen, die niet passen in het vigerende bestemmingsplan en niet mogelijk zijn via een binnenplanse of buitenplanse afwijking, maar wel gewenst zijn volgens de beleidskaders van de gemeente. Er wordt hiervoor een bestemmingsplanprocedure of een wijzigingsprocedure (art. 3.9a Wro) doorlopen.

Ad 4. Ruimtelijke ontwikkelingen waaraan geen medewerking wordt verleend

Deze categorie kan als volgt worden omschreven:

- Ontwikkelingen die niet passen in het vigerende bestemmingsplan en niet gewenst zijn volgens de beleidskaders van de gemeente.

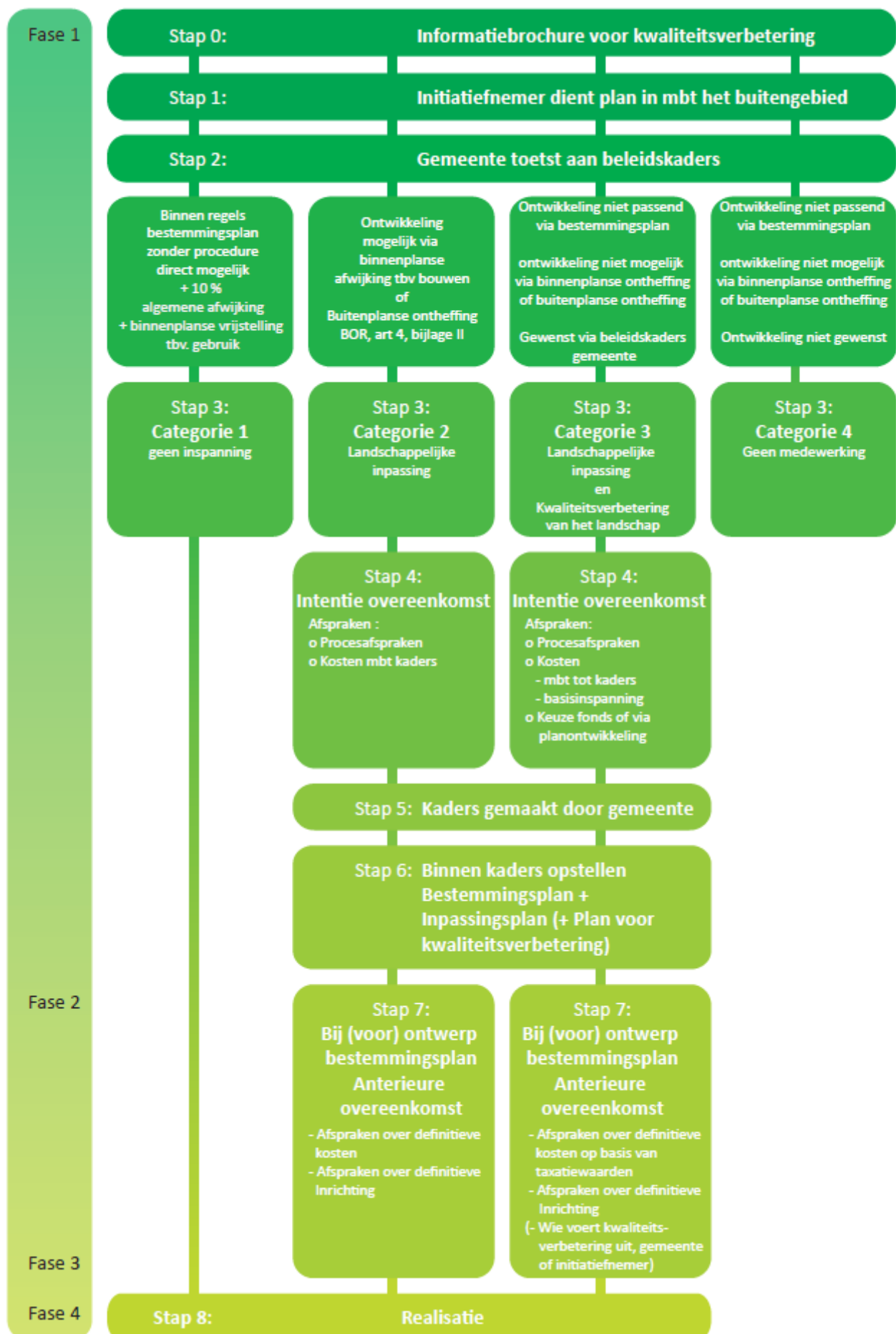
5.4.4. Proces kwaliteitsverbetering van het landschap

Op de volgende pagina staat het proces van kwaliteitsverbetering van het landschap schematisch weergegeven. Dit proces past binnen het reguliere proces van planontwikkeling in Valkenswaard. Hierna wordt dit proces in de opvolgende stappen toegelicht.

0. Stap 0: omdat de methode voor kwaliteitsverbetering en de categorieën van gevallen van tevoren zijn vastgelegd, kan in een vroegtijdig stadium aan de initiatiefnemer het standpunt van de gemeente worden medegedeeld.
1. Stap 1: op het moment dat een initiatiefnemer zijn verzoek indient.

2. Stap 2/3: kan de gemeente toetsen in welke categorie de ontwikkeling valt.
4. Stap 4: zodra er sprake is van een categorie 2 of 3 ontwikkeling worden afspraken vastgelegd in een intentieovereenkomst. In de intentieovereenkomst worden afspraken gemaakt over de landschappelijke inpassing en/ of de kwaliteitsverbetering van het landschap. Uitgangspunt is dat de gemeente op kosten van de initiatiefnemer de kaders voor de landschappelijke inpassing en/ of kwaliteitsverbetering van het landschap (laat) opstellen/opstelt.

Een dergelijke werkwijze gebruiken wij met succes ook in het stedelijk gebied. Hiermee houden wij als gemeente de regie, maar betalen we niet de kosten. Tevens kan de initiatiefnemer aangeven of hij de kwaliteitsverbetering van het landschap wil meenemen in het project of dat hij ervoor kiest een financiële bijdrage te leveren in de Reserve Structuurvisie. Als de initiatiefnemer ervoor kiest zelf te investeren in de kwaliteitsverbetering van het landschap, dan kan er op meerdere manieren geïnvesteerd worden in de kwaliteitsverbetering van het landschap (zie bijlage 3). Als de initiatiefnemer ervoor kiest het bedrag te storten in de Reserve Structuurvisie, kunnen hiermee projecten worden opgepakt, die staan opgenomen in het landschapsontwikkelingsplan. De Reserve Structuurvisie is nader beschreven in hoofdstuk 6.
5. Stap 5: na ondertekening van de intentieovereenkomst werkt de gemeente de kaders voor de ontwikkeling uit en zal deze aan de initiatiefnemer mededelen.
6. Stap 6: binnen deze kaders kan de initiatiefnemer zijn plan verder uitwerken in een bestemmingsplan met een landschappelijk inpassingsplan en eventueel een plan voor de kwaliteitsverbetering van het landschap.
7. Stap 7: omdat een bestemmingsplan geen uitvoeringsplicht kent, wordt de verplichting tot uitvoering vastgelegd in een anterieure overeenkomst. In de anterieure overeenkomst worden de definitieve kosten (aan de hand van de taxatiewaarde) dan wel de definitieve inrichting vastgelegd. Hierbij worden ook afspraken gemaakt wie de kwaliteitsverbetering uitvoert. Tevens worden afspraken gemaakt over de instandhouding, beheer en onderhoud van de verbeteringen.
8. Stap 8: als de anterieure overeenkomst is ondertekend, kan het plan ter vaststelling worden aangeboden aan de gemeenteraad, waarna het plan kan worden uitgevoerd.



Figuur 2: Proces kwaliteitsverbetering van het landschap

5.4.5. **Overgangsregeling**

De genoemde procedure kan bij nieuwe ontwikkelingen goed ingepast worden.

Bij ontwikkelingen in het buitengebied, waarvoor minimaal een conceptbestemmingsplan is gemaakt, is deze werkwijze minder bruikbaar. Wij willen hierbij, mits dat noodzakelijk is volgens de verordening, aansluiten bij de basisinspanning van de provincie, maar in overleg met de initiatiefnemer komen tot goede afspraken over het proces. Deze overgangsregeling geldt voor de bestemmingsplannen:

- fietspad oude spoorbaantracé;
- Luikerweg 55 e.o.

Voor bestemmingsplannen, waarvoor het ontwerp al reeds ter inzage heeft gelegen, is de methode maatwerk van toepassing. Deze plannen zijn al zover in het proces, dat het van toepassing verklaren van deze werkwijze, belemmerend zou werken. Voor deze plannen worden afzonderlijke afspraken gemaakt over de inspanning en het proces. Dit is van toepassing op de bestemmingsplannen:

- Kappellerpad 15.

6. Reserve Structuurvisie

6.1. Inleiding

Met deze structuurvisie maakt de gemeente kenbaar dat zij, ten behoeve van de uitvoering van het beleid 'bijdragen aan bovenwijkse voorzieningen', 'bijdragen aan bovenplanse kosten' en 'bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen' gaat verplichten c.q. vragen. Ook maakt de gemeente met deze structuurvisie kenbaar, dat zij een bijdrage aan de kwaliteitsverbetering van het landschap verplicht zal stellen voor een ruimtelijk initiatief in het buitengebied.

De gemeente doet dit vanuit de redenering dat iedere ontwikkeling en initiatief een toegevoegde waarde moet hebben voor de ruimtelijke kwaliteit en/of leefbaarheid van de gemeente als geheel. Het vormt een tegenprestatie voor de verdere verdichting en versterking van (het buitengebied van) de gemeente Valkenswaard.

Maatwerk per ontwikkeling is mogelijk, waar het gaat om de 'bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen' en de 'bijdrage aan de kwaliteitsverbetering van het landschap'. In het kader van de 'bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen' wordt tevens de situatie op de woningmarkt en de (Nederlandse) economie in ogenschouw gehouden.

In gevallen bij de 'bijdrage aan de kwaliteitsverbetering van het landschap' waar geen sprake kan zijn van een evenredige bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit en/of leefbaarheid, zal de gemeente deze tegenprestatie leveren. De hiervoor gevraagde financiële bijdrage wordt gestort in een reserve van waaruit de gemeente vooraf kenbaar gemaakte projecten van algemeen nut zal (mede)financieren. De hoogte van de bijdrage hangt af van de aard en omvang van het project.

6.2. Reserve Structuurvisie

De gemeente richt de 'Reserve Structuurvisie' op voor de bijdragen door gebiedsontwikkelingen en ruimtelijke initiatieven aan de kosten voor:

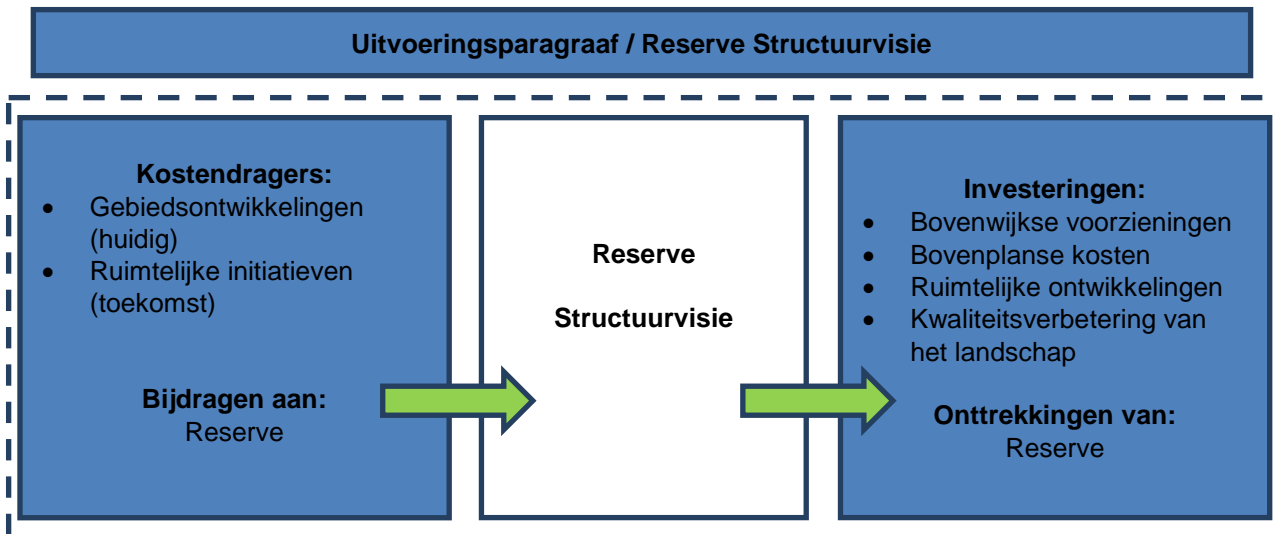
- bovenwijkse voorzieningen;
- bovenplanse kosten;
- ruimtelijke ontwikkelingen;
- kwaliteitsverbetering van het landschap.

Afhankelijk van de betreffende ontwikkeling of ruimtelijk initiatief (kostendrager) wordt aan één of meerdere van bovenstaande gekenmerkte kosten bijgedragen. Deze bijdragen vormen de inkomsten van de Reserve Structuurvisie.

De gemeente wendt de bijdragen aan voor de in deze structuurvisie opgenomen investeringen met de bijbehorende bovenstaande typering (zie hiervoor de paragrafen 5.2 en 5.4). Deze vormen de bestedingen van de Reserve Structuurvisie.

De aanwending gebeurt volgens een gemeentebrede prioritering van investeringen, die jaarlijks wordt gezien en waar nodig bijgesteld. Aan iedere investering is een raming van de kosten gekoppeld, die door de gemeente wordt of is gemaakt. Deze ramingen worden separaat van deze structuurvisie uitgewerkt, omdat thans niet van iedere opgenomen investering de gedetailleerde kostenbegroting kan worden gemaakt.

De Reserve is hierna schematisch weergegeven.



Figuur 3: schematische weergave Uitvoeringsparagraaf / Reserve Structuurvisie

6.3. Bijdragen

6.3.1. Gebiedsontwikkelingen

De gebiedsontwikkelingen, die op basis van de huidige gemeentelijke inzichten een bijdrage aan de Reserve Structuurvisie leveren, zijn in paragraaf 5.3 opgenomen.

In paragraaf 5.2.1 is ten aanzien van de investeringen in *bovenwijkse voorzieningen* opgenomen welke gebiedsontwikkelingen een (nader te bepalen) bijdrage aan de financiering dienen te leveren. Dit betreffen de gebiedsontwikkelingen:

- Parallelweg Noord-Valkenierstraat ('Herinrichting Europalaan');
- Mozaïek ('Reconstructie Kruising Luikerweg / Zuidelijke Randweg' en 'Reconstructie Kruising Luikerweg / Dommelseweg');
- Phiffrons ('Reconstructie J.F. Kennedylaan / Leenderweg')
- en herontwikkeling Brabantiaaterein ('Reconstructie J.F. Kennedylaan / Leenderweg').
- Lage Heide wonen ('Gemeentelijke investering Lage Heideweg', 'Fietspad over de Dommel');
- Lage Heide landgoederen ('Fietspad over de Dommel');
- Lage Heide industrie ('Gemeentelijke investering Lage Heideweg');

Alle in paragraaf 5.3 genoemde gebiedsontwikkelingen dragen bij aan de financiering van de gemeentelijke investeringen, die als *bovenplanse kosten* worden getypeerd in paragraaf 5.2.2.

De bijdrage voor *ruimtelijke ontwikkelingen*, zoals getypeerd in paragraaf 5.2.3 wordt gezien de huidige situatie in de woningmarkt en economie, alsmede het huidige voorstel voor stimuleringsmaatregelen voor de woningmarkt in Valkenswaard, niet wenselijk geacht. Indien in de toekomst deze situaties veranderen, zal de gemeente de te vragen bijdragen voor ruimtelijke ontwikkelingen opnieuw bezien en wordt de structuurvisie deel B hierop indien nodig aangepast.

Een bijdrage voor zowel de bovenplanse kosten als de ruimtelijke ontwikkelingen (indien aan de orde) wordt per woning bepaald.

Ten aanzien van gebiedsontwikkelingen, waarin een ander programma dan woningbouw wordt voorzien, zal een maatstaf voor het omrekenen naar de bijdrage per woning worden gehanteerd.

Op dit moment worden twee concrete gebiedsontwikkelingen van commerciële voorzieningen voorzien, namelijk Parallelweg Noord-Valkenierstraat en Dommelkwartier, deelgebied Hoppenbrouwers. Het programma van deze gebiedsontwikkelingen wordt omgerekend naar een fictief aantal woningen, zodat (ongeacht het programma van de betreffende gebiedsontwikkeling) een bijdrage per "woning" kan worden bepaald. Voor het omrekenen naar een bijdrage per woning voor gebiedsontwikkelingen, waarin een ander programma dan woningbouw wordt voorzien, wordt de volgende maatstaf gehanteerd.

- commerciële voorzieningen, bedrijventerreinen en kantoren: 200 m² bvo = 1 woning.

In deze bepaling van een bijdrage per woning wordt door de gemeente onderscheid gemaakt in een bijdrage per sociale sectorwoning en een bijdrage per vrije sectorwoning. In analogie met het gemeentelijk grondprijsbeleid zal de bijdrage per sociale sectorwoning 80% van de bijdrage per vrije sectorwoning bedragen.

Een verdere differentiatie voor de bijdrage per woning, bijvoorbeeld een differentiatie tussen sociale huur- en sociale koopwoning of tussen een middeldure koopwoning en een vrijstaande woning, wordt niet gemaakt voor de bepaling van de bijdrage per woning.

Voor de definitie van het begrip sociale sectorwoning wordt verwezen naar de prijsgrenzen zoals deze door het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (SRE) worden gehanteerd (zie bijlage 2 voor de Regionale Begrippenlijst voor de periode van 1 januari 2013 tot 1 januari 2014).

6.3.2. Ruimtelijke initiatieven

In paragraaf 5.4 is nader toegelicht op welke wijze ruimtelijke initiatieven buiten het bestaand stedelijk gebied worden benaderd in het kader van en in relatie met kwaliteitsverbetering van het landschap.

De provincie geeft aan dat 20% van de waardevermeerdering van het project ingezet moet worden in de kwaliteitsverbetering van het landschap. Voor stedelijke uitbreiding voor woon- en werklocaties wordt 1% van de uitgifteprijs van de grond gehanteerd.

Omdat de provincie vanuit de verordening Ruimte zal toetsen of de ontwikkeling voldoet aan de eisen in de verordening, wordt voorgesteld om aan te sluiten bij de basisinspanning, zoals de provincie die voorstelt. Door dit percentage vast te leggen, wordt iedere ontwikkeling gelijk behandeld en wordt willekeur voorkomen.

De gemeente Valkenswaard ziet dit percentage van 20% als basis dat moet worden ingezet in de kwaliteitsverbetering van het landschap, waarbij altijd maatwerk wordt geleverd.

De kwantitatieve invulling van de kwaliteitsverbetering van het landschap is hiermee geregeld. Een gedeelte van dit bedrag kan ook ingezet worden op de landschappelijke inpassing. De kwalitatieve invulling zal altijd maatwerk zijn.

De investeringen in ruimtelijke ontwikkelingen van het landschapsontwikkelingsplan (zie paragraaf 5.2.3 en bijlage 1) is hierbij onder andere een basis voor de nadere uitwerking.

6.4. Onttrekkingen

De voorziene onttrekkingen van de Reserve Structuurvisie zijn in de paragraaf 5.2 opgenomen.

7. Evaluatie en monitoring

Periodiek (eens per 4 jaar) zal de uitvoering door de gemeente worden geëvalueerd. Waar nodig zal dit leiden tot actualisatie van deze uitvoeringsparagraaf van de Structuurvisie Valkenswaard. Als dit aan de orde is, zal dit via een aparte oplegnotitie worden toegevoegd aan de vastgestelde structuurvisie.

De investeringen en kostendragers worden jaarlijks geactualiseerd. In het kader van de investeringen kan worden gedacht aan het actualiseren van de ramingen en prioriteringen; voor de kostendragers betreft de actualisatie bijvoorbeeld het bouwprogramma en mogelijke nieuwe gebiedsontwikkelingen. Deze actualisatie van de uitvoeringsparagraaf zal worden verwerkt in de reguliere planning & control cyclus van jaarrekening en begroting.

Voorts wordt ten aanzien van de Reserve Structuurvisie jaarlijks, met de vaststelling van de jaarrekening, inzicht gegeven in de bij- en afschrijvingen van deze reserve in het betreffende jaar.

Ten slotte doet de gemeente, op basis van dit jaarlijkse inzicht in de stand van de Reserve Structuurvisie, verslag aan het Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO). Uit dit verslag zal de werking van de reserve ten aanzien van de kwaliteitsverbetering van het landschap en de bijdragen aan de kosten voor ruimtelijke ontwikkelingen blijken.

8. Bijlagen

- 1.** Overzicht vastgesteld gemeentelijk beleid:
 - i. Structuurvisie Valkenswaard deel A
 - ii. Programmaplan N69
 - iii. Landschapsontwikkelingsplan
- 2.** Regionale Begrippenlijst Wonen, Samenwerkingsverband Regio Eindhoven
- 3.** Afstudeerscriptie Kwaliteitsverbetering van het landschap, 'Voor wat hoort wat', R. Poortvliet
- 4.** Afstemmingsnotitie 'landschapsinvesteringsregeling De Kempen'