

## **Actualisatie nota GKP en vaststelling aanvullingsbesluiten Waterlandkwartier, De Koog, Zuidoostbeemster en Middenbeemster**

Burgemeester en wethouders van de gemeente Purmerend,

### **B E S L U I T E N:**

- 1) Voorliggende geactualiseerde nota Gebiedsoverstijgende kosten Purmerend (GKP) vast te stellen;
- 2) De huidige vrijstelling van de bijdrage Mobiliteit & Groen van de nota GKP in het Wagenweggebied op te heffen;
- 3) De Aanvullingsbesluiten Waterlandkwartier, De Koog, Middenbeemster en Zuidoostbeemster vast te stellen;
- 4) De voorzieningen Kostenverhaal Gebiedseigen kosten De Koog, Waterlandkwartier, Zuidoostbeemster en Middenbeemster en Kostenverhaal Mobiliteitsoplossing Waterlandkwartier in te stellen.
- 5) De raad te informeren over de actualisatie van de nota GKP en de vaststelling van de AB'en middels in bijlage 7 opgenomen raadsadvies en -besluit;
- 6) De raad te vragen middels in bijlage 7 opgenomen raadsadvies en -besluit het 'Addendum Structuurvisie Purmerend 2005-2020 Doorrekening gebiedsoverstijgende kosten 2022' (bijlage 8) vast te stellen, en daarmee de eerdere versie uit 2019 te actualiseren.

*Aldus vastgesteld in de vergadering d.d. 16 augustus 2022*

*Purmerend,*

*burgemeester en wethouders van Purmerend,*

*de secretaris,  
H.J.C. Welage*

*de burgemeester,  
D. Bijl*

---

## BIJLAGE I: ONTMOETING MET CORPORATIES D.D. 22 MAART 2022

### Aanwezig

- Wooncompagnie
- Rochdale
- Intermaris
- Woonzorg
- Gemeente

### Actielijst

Uit het oveleg vloeien de volgende actiepunten uit:

- De gemeente zegt toe aan corporaties om de vrijstelling voor sociale huurwoningen van corporaties in de nota GKP voort te zetten in de te actualiseren nota GKP.
- Corporaties vragen om ook in aanvullingsbesluiten deze vrijstelling op te nemen (dat is nu niet het geval in AB Wagenweggebied).
- Corporaties vragen om duidelijkheid vooraf over de kosten, breed: leges en plankosten, gebiedseigen en gebiedsoverstijgende kosten, grondprijzen.
- Concreet vragen ze over de mogelijkheden om de plankosten standaard te maken (per woning o.i.d.), zodat het eenvoudig is te berekenen in een vroeg stadium. Ook vragen ze om de mogelijkheid om plankosten vrij te stellen.
- Corporaties vragen een apart tarief voor middelsegment woningen. De gemeente geeft aan dat dit segment op dit moment nog grijs gebied is, en daar zijn corporaties ook van bewust. Het is namelijk onduidelijk wat het precies inhoudt (hoogte huur/koopprijs, mogelijkheid uitponding, etc) waardoor het ook onduidelijk is of het, en in hoeverre, echt verliesgevend is (om minder profijtelijk dan vrije markt woningen). De gemeente zegt wel toe dat in de komende tijd het middensegment wordt uitgewerkt (i.r.t. 30-40-30 akkoord), en dat naar aanleiding van dit onderzoek een korting van het kostenverhaal zal worden afgewogen in volgende actualisaties van de nota GKP en de aanvullingsbesluiten.

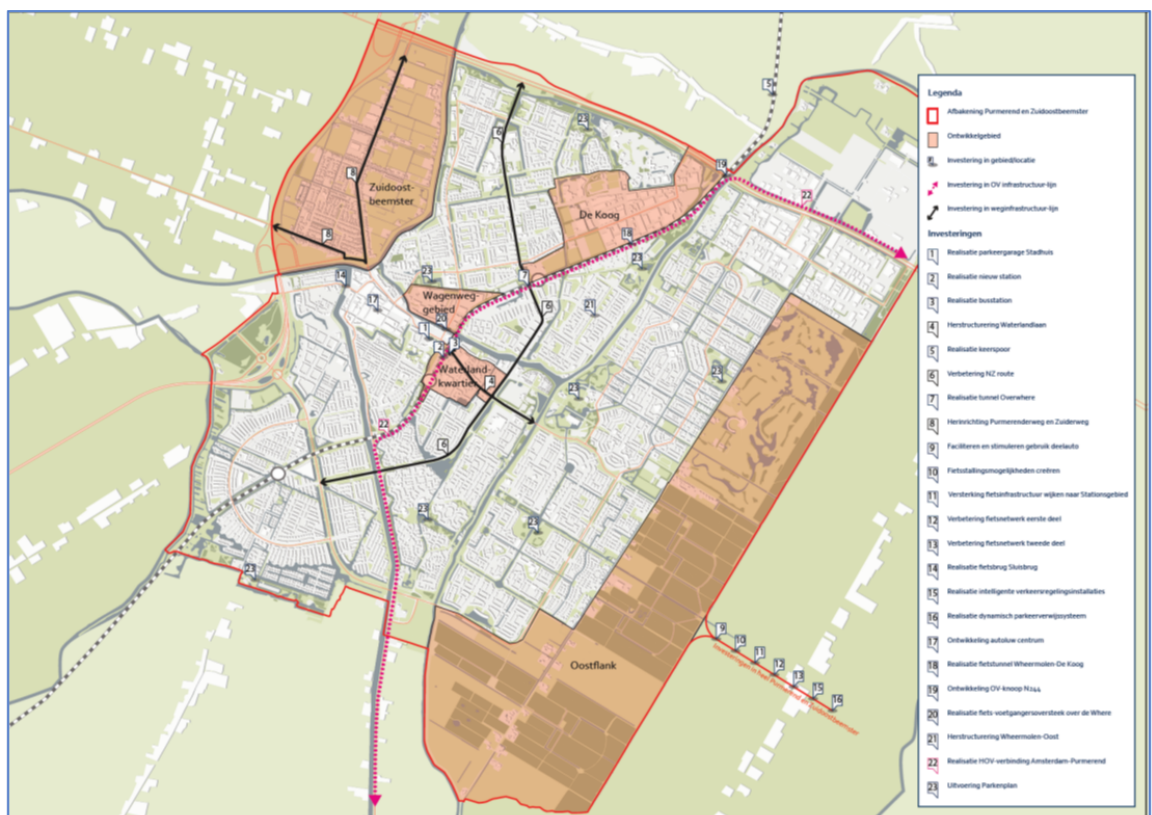
## BIJLAGE 2: NOTA GEBIEDSOVERSTIJGENDE KOSTEN PURMEREND (GKP)

Vastgesteld in B&W d.d. 16 augustus 2022 (registratienummer 1571097)

### Samenvatting

#### Inleiding

De gemeente investeert de komende jaren in Purmerend om de stad bereikbaar, groen en leefbaar te houden. Dat is vooral nodig vanwege de ambitieuze nieuwbouwpoging maar ook goed voor de bestaande stad. Deze investeringen houden onze stad aantrekkelijk om erin te wonen en te verblijven. Deze nota Gebiedsoverstijgende Kosten Purmerend (GKP) gaat over investeringen in zogenaamde 'gebiedsoverstijgende' infrastructuur (wegen, openbare ruimte, parkeren, maatschappelijke investeringen, betaalbare woningbouw e.d.). Deze infrastructuur komt ten gunste aan meerdere gebieden (zie kaart). Soms heeft ze deels een koppeling met concrete ontwikkelgebieden en deels met de rest van de stad, soms zijn ze niet te koppelen aan concrete ontwikkelgebieden en zijn dus alleen van nut voor de stad in zijn geheel (zowel bestaande stad als nieuwbouw). De nota GKP gaat dus over bijvoorbeeld de verbetering van stadsparken, een nieuw treinstation, fietsstallingen over de hele stad of een grote parkeervoorziening in het centrum. De Wet ruimtelijke ordening (Wro) en straks de Omgevingswet (Ow) kennen een instrumentarium om particuliere vastgoedontwikkelaars mee te laten betalen aan deze investeringen.



Deze nota GKP gaat dus niet over de lokale, gebiedseigen infrastructuur die nodig is om bijvoorbeeld bedrijventerreinen Wagenweggebied of De Koog te transformeren naar woon-werk gebieden, en ook niet om een straat of rotonde naar een specifieke bouwlocatie. Deze lokale, gebiedseigen kosten worden via Aanvullingsbesluiten verhaald in geval van ontwikkelgebieden Wagenweggebied, De Koog, Waterlandkwartier, Oostflank, Middenbeemster of Zuidoostbeemster. En buiten deze ontwikkelgebieden worden deze lokale kosten specifiek berekend voor elk concreet bouwplan.

Daarnaast wil Purmerend een betaalbaar woningbestand houden. Bij de groei van de stad moet dan ook geïnvesteerd worden in sociale woningbouw. Dat doet de gemeente zelf, maar dat wordt ook verlangd van particuliere ontwikkelaars. Op sommige plekken is dit echter niet haalbaar. Deze nota regelt dat in deze lastige gevallen een bijdrage aan de gemeente mogelijk wordt. De gemeente gebruikt dit bedrag vervolgens om de sociale woningbouw op een andere plek te realiseren.

Deze nota GKP werd eerst in juli 2019 vastgesteld door het college en werd van kracht in september van dat jaar nadat de raad het Addendum op de Structuurvisie Purmerend 2005-2020 had vastgesteld en de nodige voorzieningen in de begroting had ingericht. De nota GKP verving de Nota Planoverschrij-

dende ruimtelijke openbare faciliteiten uit 2011 (nota Prof). Vervolgens werd de nota GKP geactualiseerd door het college in februari 2021. Voorliggende versie betreft een nieuwe actualisering. Deze actualisering is nodig vanwege:

- De gemeente moet de besteding van reeds ontvangen bijdragen verantwoorden;
- De uitgangspunten (lijst investeringen en nieuwbouwprogramma) zijn aan actualisering toe.

Ook is er behoefte aan een actualisering van het Addendum op de Structuurvisie Purmerend 2005-2020 om hiermee vooruit te lopen op de in de Omgevingswet (Ow) opgenomen eisen over het kostenverhaal en de financiële bijdragen. Deze actualisering gaat de raad vaststellen nadat het college onderhavige nota GKP vaststelt.

De nota GKP is te zien als een aanvulling op de Structuurvisie Purmerend 2005-2020 uit 2006 met als doel particuliere en gemeentelijke grondexploitanten te laten bijdragen aan de kosten van noodzakelijke, gebiedsoverstijgende infrastructuur. De gemeente heeft de voorkeur dit te doen door anterieure overeenkomsten met initiatiefnemers te sluiten. We noemen dit privaatrechtelijk kostenverhaal. Deze nota is het kader voor de besprekingen met grondexploitanten over deze kosten, nu onder de Wro en straks onder de Ow. Deze nota vormt straks eveneens het kader voor de nieuwe regeling publiekrechtelijke afdwingbare bijdrage onder de Ow.

#### **Verantwoording achteraf besteding reeds ontvangen bijdragen**

De gemeente Purmerend stelde de voorloper van de nota GKP voor het eerst in 2011 vast (nota Planoverschrijdende ruimtelijke openbare faciliteiten, Prof). In 2019 werd deze opgevolgd door de nota Gebiedsoverstijgende kosten Purmerend (GKP), die in 2021 werd geactualiseerd. De raad heeft op 26 september 2020 besloten om de middelen uit de nota Prof te gebruiken voor de investeringen uit de nota GKP. Dit is de stand van zaken t/m 2021 wat betreft gecontracteerd en ontvangen bijdragen, en de besteding ervan t/m april 2022:

	<b>Gecontracteerd t/m 2021</b>	<b>Ontvangen t/m 2021</b>	<b>Nog te ontvangen t/m 2021</b>
<b>Nota Prof</b>	€ 2.474.890	€ 1.591.926	€ 882.964
<b>GKP/Mobiliteit&amp;Groen</b>	€ 775.520	-	€ 775.520
<b>GKP/sociale woningbouw</b>	€ 168.862	-	€ 168.862
<b>GKP/parkeren</b>	€ 190.000	€ 162.000	€ 28.000
<b>Parkeren (overige afspraak)</b>	€ 1.652.600	€ 1.601.600	€ 51.000
<b>totaal</b>	€ 5.261.872	€ 3.355.526	€ 1.906.346
<b>Reeds besteed (t/m april 2022)</b>		€ 3.296.000	
<b>Saldo</b>		€ 59.526	

De middelen zijn als volgt besteed:

- In 2018/2019 is € 900.000 uit parkeren (overige afspraak) gebruikt ter dekking van een nieuw parkeerterrein aan de Stationsweg (B&W-voorstel/-besluit 1488746).
- Begin 2020 is € 600.000 uit nota Prof, en € 675.000 uit parkeren (overig afspraak) gebruikt ter dekking van een deel van het tekort van de parkeergarage bij het Stadhuis (raadsvoorstel 1493784 d.d. 27-02-2020).
- In 2021 is € 60.000 uit nota Prof ingezet t.b.v. de herinrichting van het Kooimanpark (rbs 1546940 d.d. 30-06-2021).
- In april 2022 is € 1.061.000 uit nota's Prof en GKP/parkeren ingezet ter dekking van een deel van het tekort van de parkeergarage bij het Stadhuis (B&W-voorstel/-besluit 1567744).
- In totaal is dus € 900.000 besteed aan een parkeerterrein aan de Stationsweg, € 2.336.000 aan de parkeergarage Stadhuis en € 60.000 aan het Kooimanpark. Gezamenlijk € 3.296.000.

#### **Welke kosten mogen er op grond van deze nota GKP worden verhaald?**

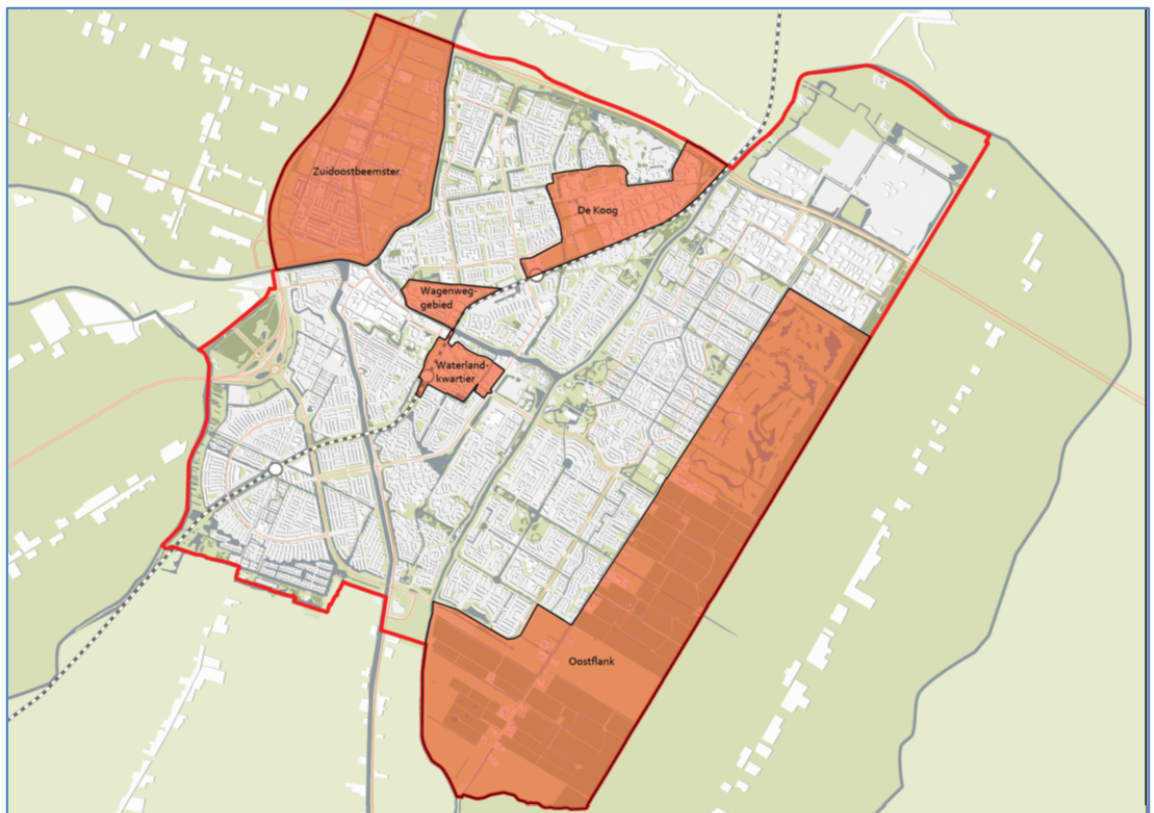
In de nota GKP staan drie categorieën gebiedsoverstijgende infrastructuur waar bijdragen voor worden gevraagd:

##### *Bestedingen in Mobiliteit & Groen (M&G)*

De gemeente is voornemens om de komende jaren afgerond € 260 miljoen te investeren om de mobiliteit en het groen in Purmerend te verbeteren (tegenover € 38 miljoen in de nota GKP 2021). Dit is een flinke verhoging dat het gevolg is van de toegenomen ambities over de gewenste ruimtelijke kwaliteit, het ambitieuze nieuwbouwprogramma en een verlenging van de horizon tot 2040. Kort samengevat kijkt de gemeente nu verder in de toekomst, en is ze van plan om meer te gaan bouwen dan voorheen voorzien, grotendeels binnen de bestaande stad. Dit alles brengt de behoefte met zich mee om meer te investeren in openbare infrastructuur.

Deze investeringsvoornemens vloeien voort uit een reeks beleidsdocumenten: voornamelijk de startnotitie Ruimte voor Purmerend 2040, de Visie op Mobiliteit Purmerend 2040, het Verkeersplan Purmerend 2040, het Groenplan Purmerend 2019-2022, het Uitvoeringsplan klimaatadaptatie 2021-2024, het Parkenplan Purmerend 2021-2040, de Visie Leefbare Stad 2040, het Verstedelijkingsconcept 2050 MRA, de Economische visie 2040 en het Gebiedsplan Purmerend. Tevens vloeien deze investeringsvoornemens voort uit de (herstructurerings)plannen in enkele ontwikkelgebieden: Waterlandkwartier, Wagenweggebied, De Koog, Oostflank en Zuidoostbeemster.

Alle ontwikkelgebieden in de gemeente (voormalige gemeente Purmerend + Zuidoostbeemster binnen A7 en N244) hebben profijt van deze bestedingen en zullen daarom proportioneel aan de kosten bijdragen. Met andere woorden: er is een ruimtelijke en functionele relatie tussen de bestedingen en deze ontwikkelgebieden. De nota GKP maakt wel een onderscheid tussen investeringen die de hele stad dienen en nodig zijn vanwege alle nieuwbouwplannen, en investeringen die weliswaar de hele stad en nieuwbouwplannen daarin dienen, maar in het bijzonder nodig zijn vanwege specifieke ontwikkelgebieden. Daarom verschilt de bijdrage aan de hand van de specifieke locatie.



De gemeente gaat het aandeel van de bestaande stad voor haar rekening nemen, en tevens dat aandeel van de bestedingen dat niet met zekerheid wordt uitgevoerd. Samen, van de genoemde € 260 miljoen neemt de gemeente € 187 miljoen (afgerond 72%) voor haar rekening.

De resterende € 72 miljoen (afgerond 28%) wordt dus verhaald op nieuwbouw, niet alleen op particuliere grond, ook op gemeentelijke grond. Dat was € 7,9 miljoen (afgerond 21%) in de nota GKP uit 2021.

De bijdragen aan Mobiliteit & Groen worden proportioneel toegerekend aan het opbrengstpotentieel en het bouwvolume van elk bouwplan. Dit betekent concreet: hoe meer wordt gebouwd in duurdere bestemmingscategorieën, hoe hoger de bijdrage. Vanwege de stijging in investeringen stijgen de bijdragen fors.

Uitgiftecategorie	Tarieven GKP 2021	Tarieven per ontwikkelgebied GKP 2022					
		Rest stad	WWgebied	WLK	De Koog	Oostflank	ZOB

<b>Woningbouw commerciële (€/m2 bvo)</b>	44,8	54,84	102,91	204,49	99,71	78,48	98,18
<b>Kantoor (€/m2 bvo)</b>	22,4	23,09	43,33	86,10	41,98	33,05	41,34
<b>Bedrijf (€/m2 bvo)</b>	22,4	34,64	64,99	129,15	62,97	49,57	62,01
<b>Commerciële publieke ruimte (€/m2 bvo)</b>	76,8	75,05	140,82	279,83	136,44	107,40	134,35

Sociale huurwoningen van corporaties zijn vrijgesteld omdat ze een financieel verliesgevend segment zijn die de gemeente graag wil ondersteunen. De uiteindelijk af te spreken bijdragen zijn afhankelijk van de mate waarin bouwplannen bestaande panden hergebruiken, hier wordt een korting gegeven (korting voor sloop/hergebruik). Ook hangt het af van het opbrengstpotentieel van het plan, hier kan de gemeente een korting geven om te voorkomen dat bouwplannen niet meer haalbaar zijn ('macroaftopping'). Bij een korting vanwege macroaftopping zullen de gebiedsoverstijgende kosten dan wel elders in de begroting gedekt moeten worden. De gemeente zal de mogelijkheid van macroaftopping daarom zeer spaarzaam inzetten. Beide kortingen (sloop/hergebruik en macroaftopping) zijn niet van toepassing voor de bijdragen aan mobiliteitsoplossingen Centrumgebied en sociale woningbouw.

Tenslotte, om een bijdrage voor enkele investeringen te kunnen ontvangen, is het nodig de Structuurvisie uit 2006 aan te vullen. Daarom gaat de raad na vaststelling door het college van onderhavige nota GKP het addendum Structuurvisie Purmerend 2005-2020 uit 2019 actualiseren, door het 'Addendum Structuurvisie Purmerend 2005-2020 Doorrekening gebiedsoverstijgende kosten 2022' vast te stellen. Omdat onder de Omgevingswet een dekking vanuit een omgevingsvisie of programma belangrijker wordt, zullen alle investeringen in M&G worden opgenomen in dit Addendum. Onder de Wro vastgestelde structuurvisies blijven vanaf 1 januari 2023 tijdelijk van kracht, totdat de gemeente een omgevingsvisie vaststelt. Daarmee biedt dit gewijzigde Addendum de nodige dekking aan de nota GKP, ook onder de Ow.

#### *Bestedingen in Mobiliteitsoplossing Centrumgebied/Waterlandkwartier*

In de Visie op Mobiliteit 2018 is het realiseren van parkeergarages op diverse locaties opgenomen om daarmee de parkeerbehoefte in het Centrumgebied op te vangen. Op 27 februari 2020 heeft de raad besloten tot het bouwen van een parkeergarage voor het stadshuis. De realisatie van dit parkeergarage brengt een tekort met zich mee van € 17.199 per parkeerplaats (was € 14.880 in nota GKP 2021). Dit is verhoogd vanwege het extra krediet voor de parkeergarage uit de Kadernota 2022 en het feit dat er niet 320 maar 305 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Met tekort bedoelen we de kosten die niet terugverdiend kunnen worden met parkeergelden uit automaten en abonnementen. Voor bouwplannen in het Centrumgebied die zelf onvoldoende parkeerplaatsen bij het project realiseren, wordt als alternatief een betaling aan de gemeente gevraagd t.b.v. mobiliteitsoplossingen in het Centrumgebied.



De begrenzing van het Centrumgebied wordt nu duidelijker: het behelst ook ontwikkelgebieden Waterlandkwartier en Wagenweggebied, en het zuidelijk deel van Zuidoostbeemster. De bijdragen van nieuwbouwplannen in het Waterlandkwartier worden apart bewaard om specifiek ingezet te worden voor een mobiliteitsoplossing t.b.v. dit gebied. Het parkeergarage Stadhuis biedt deels deze oplossing, maar op een later stadium kan de gemeente een specifieke mobiliteitsoplossing uitwerken voor het Waterlandkwartier. Deze bijdrage zal dan overgenomen worden in het Aanvullingsbesluit van dit gebied.

Of een bouwplan onvoldoende parkeerplaatsen realiseert moet blijken uit de nota Parkeernormen Purmerend (laatst geactualiseerd in december 2021) en de interpretatie daarvan door het college. Het is trouwens geen automatisme dat ontbrekende parkeerplaatsen afgekocht mogen worden, dat moet ook blijken uit evaluatie. Het kan namelijk gebeuren dat de gemeente eist dat de parkeerplaatsen op of onder de bouwkael gerealiseerd worden. Onderhavige nota GKP legt alleen het bedrag vast, dat de gemeente vraagt per ontbrekende parkeerplaats wanneer afkoop wenselijk wordt geacht: € 17.199. Dit bedrag wordt gebruikt om de parkeergarage Stadhuis, of in de toekomst andere mobiliteitsoplossingen ten behoeve van het Centrumgebied (incl Waterlandkwartier) te realiseren.

#### *Bestedingen in Sociale Woningbouw (SW)*

In Purmerend is de norm voor sociale huur 30% van het totaal aantal wooneenheden (Nota kaders en instrumenten woningbouw programmering uit 2019). De norm geldt ook voor particuliere initiatieven. In bepaalde omstandigheden is deze verplichting niet realiseerbaar. Denk bijvoorbeeld aan een nieuwbouwproject met een gering aantal woningen. Of als op die specifieke locatie in verband met bijvoorbeeld het behouden van de leefbaarheid in de wijk, geen sociale huurwoningen wenselijk zijn. In dat geval is een storting t.b.v. sociale woningbouw aan de gemeente als alternatief in bepaalde omstandigheden bespreekbaar: € 45.770 per ontbrekende eenheid sociale huur, hoger dan de € 30.154 in nota GKP uit 2021 omdat dit bedrag gebaseerd was op een verouderde exploitatieopzet (inmiddels zijn de prijzen van vrije markt woningen verder gestegen en aldus ook het verschil met de grondopbrengsten van sociale huurwoningen). De gemeente zal de gestorte middelen inzetten om op een aantal gemeentelijke locaties extra, compenserende eenheden sociale huur te realiseren. Om de bijdragen voor sociale huureenheden te kunnen ontvangen, is het nodig de Structuurvisie uit 2006 aan te vullen. Dit wordt meegenomen in eerdergenoemd 'Addendum Structuurvisie Purmerend 2005-2020 Doorrekening gebiedsoverstijgende kosten 2022'.

#### ***Zekerheid bestedingen***

De investeringen zijn soms vaststaande investeringen, en soms voorgenomen investeringen. De vaststaande investeringen zijn soms reeds gerealiseerd, in uitvoering of nog niet maar wel in de begroting opgenomen (bv parkeergarage Stadhuis, Parkenplan en Sociale Woningbouw). Hier wordt 90% op de bestaande stad en de nieuwbouw aangeslagen. Andere investeringen zijn nog onzeker dus worden ze voor 60% aangeslagen. Alle investeringen zijn opgenomen in bijlage 1 en komen ten goede aan doelen die in beleidsdocumenten zijn vastgelegd. De uitgaven, wanneer ze nog niet vaststaan, worden alleen gedaan wanneer voldoende middelen beschikbaar zijn. Er valt niet uit te sluiten dat een aantal bestedingen op de lijst uiteindelijk niet doorgaat en ook dat er nieuwe investeringen bijkomen. Daarom belast de gemeente het aandeel van de bestedingen dat onzeker is niet door (10% respectievelijk 40%), en zal de nota periodiek worden geactualiseerd. Deze periodieke actualisering heeft als doel om veranderingen in de investeringslijst en het aantal en omvang van de verwachte nieuwbouwprogramma te verwerken.

#### ***Financiële verwerking bijdragen***

Omdat de bedragen die van de particuliere investeerders worden ontvangen bijdragen zijn voor concrete investeringen, is dit geen 'vrij geld'. Om die reden worden deze bedragen via de begroting gestort in vier voorzieningen:

- de voorziening Kostenverhaal Mobiliteit & Groen
- de voorziening Kostenverhaal Sociale Woningbouw
- de voorziening Kostenverhaal Mobiliteitsoplossingen Centrumgebied
- de voorziening Kostenverhaal Mobiliteitsoplossingen Waterlandkwartier

Zodra geaccordeerde investeringen worden gepleegd (infrastructuur uit de lijst mobiliteit & groen, mobiliteitsoplossingen in het Centrumgebied/Waterlandkwartier of compenserende sociale woningbouw) kunnen de middelen uit de voorzieningen door het college worden aangewend. De aanwending gaat dan niet meer via de begroting en behoeft dan geen raadsbesluit. Wel is het college daarbij gebonden aan bestedingen die in de begroting gedekt zijn en vastliggen in bijlage 1.

#### ***Inwerkingtreding nota GKP***

Nadat voorliggende actualisatie van de nota GKP van kracht wordt, zijn de nieuwe tarieven meteen van kracht. Met een uitzondering: wanneer in een geldige intentieovereenkomst (IO) oudere tarieven zijn afgesproken, geldt een maximale overgangperiode van een jaar: nl. vanaf inwerkingtreding van voorliggende actualisatie mogen die oude tarieven uiterlijk een jaar worden gehanteerd (op voorwaarde nogmaals dat in de IO oudere tarieven zijn afgesproken). Als binnen een jaar na inwerkingtreding van

voorzittende actualisatie, de oude tarieven nog niet zijn afgesproken in een getekende anterieure overeenkomst, dan treden de nieuwe tarieven in werking. De gemeente gaat in nieuwe IO'en ook geen langere termijnen afspreken.

Ook zijn bouwplannen vrijgesteld die plaatsvinden op grond die door de gemeente is uitgegeven voor de inwerkingtreding van de nieuwe tarieven. Of op grond die zich bevindt binnen gemeentelijke grondexploitaties die zijn vastgesteld voor de inwerkingtreding van de nieuwe tarieven.

### **Praktische uitvoering**

In de praktijk leidt het ertoe dat vanaf de besluitvorming door het college projectleiders de volgende gemeentelijke 'bijdragekaart' presenteren:

## INITIATIEF NIEUWBOW

(nieuwbouw op zowel private als gemeentelijke grond)

MOB & GROEN	MOBILITEIT CENTRUM	SOCIALE WONINGBOUW
Van € 23 tot 280 per m2 bvo	€ 17.199 per parkeerplaats	€ 45.770 per woning
<b>Investerings ter verbetering van mobiliteit, groen en sport voortkomend uit o.a.:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Visie mobiliteit P 2040</li> <li>- Verkeersplan P 2040</li> <li>- Groenplan P 2019-2022</li> <li>- Gebiedsplan P</li> <li>- (Herstructurerings)plannen ontwikkelgebieden</li> </ul>	<b>Realiseren van mobiliteitsoplossingen in het Centrumgebied (i.i.g. parkeergarage Stadhuis)</b>	<b>Extra sociale huurwoningen van corporaties op gemeentelijke locaties wanneer dit op eigen locatie niet mogelijk is</b>

### 1. Inleiding

De afdeling 6.4 'grondexploitatie' van de Wet ruimtelijke ordening (de zogenaamde 'Grondexploitatiewet') biedt gemeenten de mogelijkheid om kosten van infrastructuur en voorzieningen van algemeen belang door te rekenen aan grondexploitanten. Gemeenten kunnen hiermee kosten van gebiedsoverstijgende infrastructuur doorrekenen op voorwaarde dat ze een aantal zaken onderbouwen in vastgesteld beleid. Het begrip 'gebiedsoverstijgende infrastructuur' wordt hier gebruikt om begrippen uit de Grondexploitatiewet zoals 'bijdrage aan de grondexploitatie' (ook bekend als 'bovenwijkse voorzieningen')<sup>1</sup>, 'bovenplanse kosten' (ook bekend als 'bovenplanse verevening')<sup>2</sup> en 'bijdrage ruimtelijke ontwikkelingen'<sup>3</sup> te duiden. Het gaat om infrastructuur die meerdere exploitatiegebieden dient. In de Omgevingswet komen bovenwijkse voorzieningen en bijdragen ruimtelijke ontwikkeling terug als de gebiedsoverstijgende kosten die verplicht moeten worden verhaald<sup>4</sup> resp als 'financiële bijdragen voor ontwikkelingen van een gebied'<sup>5</sup>. In deze nota wordt geanticipeerd op de mogelijkheden onder de Ow, voor zover ze bekend zijn<sup>6</sup>. Als bij inwerkingtreding van de Ow daar aanleiding voor is, zal deze nota t.z.t. worden geactualiseerd.

Gemeenten kunnen kosten doorrekenen op voorwaarde dat zij een aantal zaken onderbouwen. Voor bovenplanse kosten en bijdragen ruimtelijke ontwikkelingen dient deze onderbouwing tevens opgenomen te zijn in een Structuurvisie. Dat geldt ook voor de equivalenten onder de Omgevingswet, de financiële bijdragen voor ontwikkelingen van een gebied. De Structuurvisie Purmerend 2005-2020 uit 2006, de op 29 juni 2006 vastgestelde uitvoeringsprogrammering en de in 2013 geactualiseerde strategische plankaart (voortaan: 'Structuurvisie en gerelateerd beleid') bevatten al voor een groot deel deze beleidsmatige onderbouwing, maar op een aantal punten is er behoefte aan bijstelling en aanvulling. Daarom

1) Wro 6.24, lid 1, onder a, 1e zinsnede.

2) Wro 6.13, lid 7.

3) Wro 6.24, lid 1, onder a, 2e zinsnede.

4) Ow afdeling 13.6.

5) Ow afdeling 13.7.

6) De AMvB waarin een verplichte variant van de financiële bijdrage wordt geregeld is nog niet bekend.



wordt, na de vaststelling van deze nota GKP, door de raad de Structuurvisie bijgesteld en aangevuld middels een addendum. Hiermee wordt een eerdere versie van dit addendum uit 2019 geactualiseerd. In dit addendum worden, in beknoptere vorm, hoofdstukken 2.1 en 2.2 en bijlage 1 van deze nota GKP opgenomen. Dit addendum is beleidsneutraal, want de voorgenomen ontwikkeling en het ruimtelijk beleid voor de stad blijven onveranderd van kracht. In het kader van de agenda Purmerend 2040 wordt verder gewerkt aan de herziening van de structuurvisie en de omzetting in een omgevingsvisie. Tot die tijd geeft de huidige structuurvisie, samen met het addendum, dekking aan deze nota GKP. Namelijk, onder de Wro vastgestelde structuurvisies blijven vanaf inwerkingtreding van de Ow tijdelijk van kracht, totdat de gemeente een omgevingsvisie vaststelt.

### **Leeswijzer**

De nota heeft een beleidsdeel (hoofdstukken 1-4) en een uitvoeringsdeel (bijlagen 1-6).

- Hoofdstuk 2 gaat in op de manier waarop de in de Structuurvisie en gerelateerd beleid voorgenomen ontwikkeling voor de stad wordt gerealiseerd.
- Hoofdstuk 3 zet de (wettelijke) voorwaarden uiteen waaronder verschillende soorten kosten mogen worden verhaald, en hoe Purmerend hieraan voldoet.
- Hoofdstuk 4 gaat over de financiën van het doorrekenen van gebiedsoverstijgende kosten.
- Bijlage 1 licht de gebiedsoverstijgende infrastructuur toe waarvan de kosten worden doorgerekend via deze nota: bestedingen in mobiliteit, groen, mobiliteitsoplossingen in het Centrumgebied/Waterlandkwartier en sociale woningbouw. Hier wordt verder de ruimtelijke-functionele relatie tussen gebiedsoverstijgende bestedingen en de betalende gebieden toegelicht.
- Bijlage 2 brengt in beeld het verwachte bouwprogramma in de potentiële exploitatiegebieden waar sprake is of kan zijn van bouwinitiatieven in de komende jaren.
- Bijlagen 3, 4 en 5 zetten uiteen hoe de gebiedsoverstijgende kosten verdeeld worden tussen, en toegerekend worden aan de bestaande stad en de nieuwbouw, op gemeentelijke grond en die van derden, en tevens de hoogte van de tarieven.
- Bijlage 6 bevat een aantal verduidelijkende voorbeelden.

## **2. Uitvoeringsstrategie Structuurvisie Purmerend: Addendum**

De Structuurvisie Purmerend en gerelateerd beleid bevatten zoals gezegd de hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkeling voor de stad, de hoofdzaken van het door de gemeente te voeren ruimtelijk beleid en de uitvoeringsstrategie. Paragrafen 2.1 en 2.2 hieronder vormen een uitwerking van deze uitvoeringsstrategie. Deze uitwerking, samen met veel informatie uit bijlage 1, worden door de raad na vaststelling van deze nota vastgesteld in het 'Addendum Structuurvisie Purmerend 2005-2020 Doorrekening gebiedsoverstijgende kosten 2022'.

### **2.1 Maatwerk van actieve en passieve gemeentelijke strategieën**

De realisatie van de in de Structuurvisie Purmerend 2005-2020 met geactualiseerde strategische plankaart uit 2013 voorgenomen ontwikkelingen krijgt vorm door een combinatie van strategieën. In een aantal gevallen worden de ontwikkelingen door de gemeente uitgevoerd, bij voorbeeld door een actief grondbeleid te voeren. Maar de gemeente richt zich ook op samenwerking met andere partijen (andere overheden, grondeigenaren, woningcorporaties, ontwikkelaars, bedrijven en maatschappelijke organisaties) om ontwikkelingen te realiseren. Hierbij kan de gemeente zich beperken tot het voeren van een faciliterende rol. In alle gevallen stelt de gemeente zich professioneel en zakelijk op en streeft hierbij een optimaal ruimtelijk en financieel resultaat na. De gemeente benut daartoe alle geboden wettelijke instrumenten voor het voeren van ruimtelijke regie, en kiest telkens per project de meest geschikte strategie en samenwerkingsvorm. Voor alle vormen van uitvoering geldt dat het in de Structuurvisie en gerelateerd beleid neergelegd kader straks tot bindende normstelling zal worden vertaald in de vorm van bestemmingsplannen, omgevingsplannen of andere vormen van planologische inpassing.

### **2.2 Kosten doorrekenen aan nieuwbouwplannen**

De realisering van de voorgenomen ontwikkelingen brengt vaak de behoefte aan nieuwe infrastructuur met zich mee, of de noodzaak om in bestaande infrastructuur te investeren. Voor de bekostiging hiervan is de gemeente aangewezen op eigen middelen, subsidies, middelen uit grondverkoop, maar ook op bijdragen van nieuwbouwplannen op basis van de Wet ruimtelijke ordening (afd. 6.4, zgn. 'Grondexploitatiewet') en straks de Omgevingswet (afd. 13.6 'kostenverhaal' en 13.7 'financiële bijdrage'). Het gemeentelijke standpunt is dat alle nieuwbouwplannen ook een bijdrage dienen te leveren. De Grondexploitatiewet en straks de Omgevingswet regelen en maken dit soort bijdragen mogelijk.

#### Publiek- en privaatrechtelijk spoor

De Grondexploitatiewet en straks de Omgevingswet maken een onderscheid tussen het privaatrechtelijke en het publiekrechtelijke spoor om kosten door te rekenen. In het privaatrechtelijke spoor kunnen de gemeente en de particuliere grondexploitanten vrijwillig afspraken maken over bijdragen aan de kosten. Deze afspraken worden opgenomen in een overeenkomst voorafgaand aan de vaststelling van de planologische inpassing ('anterieure overeenkomst' genaamd). Wanneer onderhandelingen mislukken

bestaat voor de gemeente alsnog de mogelijkheid om het publiekrechtelijke spoor te volgen en hiermee kosten verplicht door te rekenen. Dit houdt in dat de gemeente, gezamenlijk met de planologische inpassing, een 'exploitatieplan' moet vaststellen ('kostenverhaalregels of -voorschriften' onder de Ow). Een exploitatieplan stelt de gemeente in staat om de omgevingsvergunning voorwaardelijk te stellen aan de betaling van een in dit plan opgenomen exploitatiebijdrage.

#### Keuze voor privaatrechtelijk spoor

De gemeente Purmerend streeft naar optimaal doorrekening van kosten en heeft ze een voorkeur voor het privaatrechtelijke spoor. Met andere woorden, de gemeente streeft ernaar om met particuliere grondexploitanten op vrijwillige basis de randvoorwaarden af te spreken waarbinnen locaties zullen worden ontwikkeld. Deze voorkeur komt overeen met de heersende praktijk en met de voorkeur van de wetgever. Voor de bijdrage Mobiliteit & Groen kan de gemeente rekening houden met de economische haalbaarheid van bouwplannen. Het is namelijk niet de bedoeling om vanuit maatschappelijk oogpunt relevante nieuwbouwplannen economisch onhaalbaar te maken.

#### Onderscheid gebiedseigen en gebiedsoverstijgende kosten

In zowel de Grondexploitatiewet als de aanstaande Omgevingswet wordt impliciet een onderscheid gemaakt tussen openbare infrastructuur die uitsluitend één exploitatiegebied dient ('gebiedseigen kosten'), en openbare infrastructuur die meer exploitatiegebieden dient ('gebiedsoverstijgende kosten'). Deze nota heeft betrekking op gebiedsoverstijgende bestedingen die een impact hebben op geheel Purmerend of belangrijke delen ervan. Gebiedseigen kosten voor enkele ontwikkellocaties (vooral nog Wagenweggebied, Waterlandkwartier, De Koog, Oostflank, Middenbeemster en Zuidoostbeemster) worden verhaald via aparte beleidsdocumenten: de aanvullingsbesluiten. Gebiedseigen kosten van losse plannen buiten deze ontwikkellocaties worden ad hoc berekend en doorberekend aan de desbetreffende grondexploitant.

#### Noodzaak aan beleidskader

Om gebiedsoverstijgende kosten te mogen doorrekenen aan nieuwbouwplannen is het noodzakelijk dat beleidsmatig wordt onderbouwd wat de doelbestemming, kostentoedeling en uitvoerbaarheid van de bestedingen zijn. Ook moet duidelijk zijn wat de samenhang is tussen de bestedingen en de betalende plannen. Voor een aantal soorten gebiedsoverstijgende kosten is het daarnaast nog van belang dat de beleidsmatige onderbouwing opgenomen wordt in een structuurvisie. Dit betreft het tekort op de opstalontwikkeling van maatschappelijke functies, en bijdragen aan de tekorten van (her)ontwikkelingslocaties (bijvoorbeeld locaties waar sociale huurwoningen worden gerealiseerd).

De Structuurvisie en gerelateerd beleid bevatten reeds een groot deel van deze beleidsmatige onderbouwing, en deze nota GKP voorziet in de noodzakelijke bijstelling en aanvulling. Een deel van deze bijstelling en aanvulling wordt via een Addendum toegevoegd aan de Structuurvisie. In de nu bekende teksten van de Omgevingswet en diens uitvoeringsregelgeving worden de kostenbegrippen 'bovenwijkse voorzieningen' en 'bijdrage ruimtelijke ontwikkelingen' ook meegenomen. Deze nota GKP loopt op deze nieuwe wetgeving vooruit (voor zover ze bekend is<sup>7</sup>) door ook deze begrippen te hanteren en zal toepasbaar zijn ook onder de Omgevingswet. Als bij inwerkingtreding van deze wet daar aanleiding voor is, zal deze nota t.z.t. worden geactualiseerd.

### **2.3 Verschillen publiek- en privaatrechtelijk spoor**

#### Verschillen onder Wet ruimtelijke ordening

Er zijn twee belangrijk verschillen tussen het publiekrechtelijke en het privaatrechtelijke spoor om kosten door te rekenen:

1. *Relatie dat er moet zijn tussen gebiedsoverstijgende bestedingen en betalende exploitatiegebieden*  
In het publiekrechtelijke spoor kunnen aan particuliere grondexploitanten alleen die bestedingen worden doorberekend die voldoen aan de kostensoortenlijst uit het Besluit Ruimtelijke Ordening<sup>8</sup> (straks Omgevingsbesluit<sup>9</sup>) en ook moeten de bestedingen voldoen aan drie criteria<sup>10</sup>:
  - Profijt: het exploitatiegebied moet voordeel hebben van de besteding;
  - Toerekenbaarheid: het exploitatiegebied geeft mede aanleiding om de begrote besteding te realiseren (causaliteit);

7) De AMvB waarin een verplichte variant van de financiële bijdrage wordt geregeld is nog niet bekend.

8) Bro 6.2.3, 6.2.4 en 6.2.5.

9) Ob bijlage IV bij art. 8.15.

10) Wro 6.13, lid 6.

- Proportionaliteit: indien meerdere exploitatiegebieden voordeel hebben van de besteding, moeten de kosten van deze besteding naar evenredigheid ook over deze andere exploitatiegebieden worden verdeeld.
2. *Waarderingsregels inbrengwaarde grond en 'macroaftopping'*  
Gemeenten zijn in het publiekrechtelijk spoor niet vrij om de inbrengwaarde van grond te bepalen en moeten daarbij de regels uit de Ontheeningswet volgen. Vooral in transformatiegebieden wordt hierdoor de inbrengwaarde vaak dermate hoog dat macroaftopping aan de orde is (d.w.z. dat niet alle kosten aan de ontwikkelaar kunnen worden doorberekend omdat het exploitatieplan een exploitatietekort toont).

'Grosso modo' kan worden gesteld dat onder de Wro, via de publiekrechtelijke weg de gemeente een belangrijk deel kan doorrekenen van de gebiedseigen kosten, maar slechts een deel van de gebiedsoverstijgende kosten. En de kans bestaat ook dat de gemeente een eventueel tekort moet subsidiëren. Gevolg is dat het publiekrechtelijk spoor financiële risico's voor de gemeente met zich meebrengt.

Het privaatrechtelijke spoor geeft meer ruimte: men kan verder gaan dan de kostensoortenlijst en men hoeft zich niet te houden aan de drie criteria, mits er een ruimtelijke en functionele relatie bestaat tussen bestedingen en exploitatiegebieden. Het gevolg hiervan is dat in het privaatrechtelijke spoor een groter deel van de gebiedsoverstijgende bestedingen kan worden doorberekend. Het privaatrechtelijke spoor geeft daarnaast meer vrijheid voor de programmatische en stedenbouwkundige invulling. Private partijen worden hier uitgenodigd om zelf waarde toe te voegen aan het gebied, m.a.w. met goede ideeën te komen. Die waarde kan (deels) ingezet worden voor gebiedsoverstijgende infrastructuur.

#### Veranderingen onder Omgevingswet

Onder de Omgevingswet worden naar vermoeden de publieksrechtelijke mogelijkheden om gebiedsoverstijgende kosten door te rekenen ruimer, maar dit moet nog blijken uit nog vast te stellen uitvoeringsregelgeving. Ook krijgen gemeenten onder de Omgevingswet wat meer ruimte om de inbrengwaarde van grond te bepalen, hetgeen kan ertoe leiden dat de publiekrechtelijke mogelijkheden geoptimaliseerd worden.

De privaatrechtelijke mogelijkheden om kosten door te rekenen onder de Omgevingswet blijven in overgrote mate dezelfde.

#### De nota GKP inzetbaar voor het privaatrechtelijk spoor

Bijlage 1 van deze nota GKP onderbouwt de ruimtelijke en functionele relatie tussen de gebiedsoverstijgende kosten en de exploitatiegebieden. Hiermee is de nota direct inzetbaar als kader voor besprekingen tussen de gemeente en particuliere grondexploitanten. Deze nota GKP kan overigens niet 1-op-1 worden opgenomen in exploitatieplannen (straks kostenverhaalregels en -voorschriften), maar dient wel als onderbouwing van de concrete toerekening aan elke exploitatiegebied (straks 'kostenverhaalgebied'). Kortom, er moet dan eerst getoetst worden in hoeverre de bedragen voldoen aan de criteria die gelden in het publiekrechtelijke spoor.

### **3. Soorten bestedingen, mate waarin ze mogen worden doorberekend en nodige beleidsmatige onderbouwing**

In deze nota GKP rekent Purmerend bestedingen door in:

- mobiliteit, groen en mobiliteitsoplossingen in het Centrumgebied/Waterlandkwartier: dit zijn allen 'voorzieningen' art. 6.2.5 Bro en 'werken, werkzaamheden en maatregelen' bijlage IV bij art. 8.15 Ob;
- de herstructurering van een verpauperde woonwijk (Wheermolen Oost) en sociale woningbouw in meerdere locaties: dit zijn 'bijdragen ruimtelijke ontwikkeling' Wro en 'financiële bijdrage voor ontwikkelingen van een gebied' Ow.

Hieronder wordt op een meer systematische wijze ingegaan op de verschillende bestedingssoorten en wordt ook ingegaan op de vraag welke soorten bestedingen door te rekenen zijn via het publiekrechtelijke en welke via het privaatrechtelijke spoor. Ook wordt aangegeven welk beleid gemeenten moeten vastleggen (huiswerk) om een bijdrage te mogen doorrekenen. En hoe Purmerend dit beleid neerlegt in onderhavige nota GKP en het Addendum op de structuurvisie.

#### **3.1 Soorten bestedingen: gebiedseigen en gebiedsoverstijgende**

De Grondexploitatiewet en relevante jurisprudentie, alsook de in werking te treden Omgevingswet maken het volgende onderscheid:

##### Gebiedseigen kosten

Dit zijn kosten die louter voor een exploitatiegebied worden gemaakt. Deze kosten gaan over het bouwen woonrijp maken en de nodige openbare infrastructuur, de gemeentelijke plankosten en over eventuele kosten van tegemoetkoming planschade. De gebiedseigen kosten kunnen ook worden gemaakt buiten de grens van het exploitatiegebied (bijvoorbeeld compenserende milieumaatregelen, of compensatie van verloren gegane natuurwaarde, groen- en watervoorzieningen). In Purmerend worden de gebiedseigen kosten (behalve de plankosten en planschade) voor enkele ontwikkelgebieden (vooralsnog Wagenweggebied, Waterlandkwartier, De Koog, Oostflank, Middenbeemster en Zuidoostbeemster) doorberekend via aparte beleidsdocumenten: de aanvullingsbesluiten, die een standaard tarief vastleggen per m<sup>2</sup> bvo. In geval van losse bouwplannen buiten deze ontwikkelgebieden, worden de gebiedseigen kosten per plan berekend. Verder worden de gemeentelijke plankosten en eventuele kosten van tegemoetkoming planschade altijd per plan berekend.

#### Gebiedsoverstijgende kosten

Dit is een verzamelbegrip voor drie begrippen bestedingen in de Grondexploitatiewet en twee onder de Omgevingswet, die nut hebben voor meerdere exploitatiegebieden:

- a) 'Bovenwijkse voorzieningen' (formeel: 'bijdrage aan de grondexploitatie'): maatregelen zoals gedefinieerd in de kostensoortenlijst arts. 6.2.3, 6.2.4 en 6.2.5 Bro, die niet alleen voor het specifieke exploitatiegebied betekenis hebben, maar ook voor andere nieuwe exploitatiegebieden en mogelijk voor de bestaande stad. De term 'voorzieningen' wordt omschreven in art. 6.2.5 Bro, en betreft fysieke ingrepen/activiteiten/werken, zoals wegen, riolering, parkeerplaatsen, etc. Dus geen bouwkosten, behoudens aan het openbaar vervoer of de ondergrondse infrastructuur gerelateerde technische gebouwen of gebouwde parkeervoorzieningen. Het equivalent van bovenwijkse voorzieningen in de Omgevingswet zijn de aan het kostenverhaalgebied verplicht door te rekenen gebiedsoverstijgende kosten<sup>11</sup>, die onder een tot zekere mate vergelijkbare kostensoortenlijst (bijlage IV bij art. 8.15 Ob) moeten vallen. Onder de Omgevingswet geldt ook een vergelijkbare definitie van 'voorzieningen' (genaamd 'werken, werkzaamheden en maatregelen' in onderdeel A8 van deze bijlage IV Ob).
- b) 'Bovenplanse kosten' (art. 6.13, lid 7 Wro): de mogelijkheid om tekorten en overschotten te verrekenen tussen verschillende exploitatiegebieden waartussen een ruimtelijke-functionele relatie bestaat (bijvoorbeeld wonen met wonen, bedrijven met bedrijven, e.d.). Deze kosten kunnen ook, maar hoeven niet per se onder de kostensoortenlijst te vallen. In de Omgevingswet komt dit begrip niet meer voor, maar wel een ander die de inhoud van bovenplanse kosten dekt (en meer, zie onder).
- c) 'Financiële bijdrage ruimtelijke ontwikkelingen' (bijdrage o.r., art. 6.24, lid 1, onder a, 2e deel zinsede Wro): bestedingen met een ruimere reikwijdte, zoals maatschappelijk belangrijk functies waaronder natuur, recreatie, waterberging, infrastructuur en culturele voorzieningen. Deze kosten kunnen ook, maar hoeven niet per se, onder de kostensoortenlijst te vallen. In art. 13.22 Ow is een equivalent opgenomen onder de noemer 'financiële bijdrage voor ontwikkelingen van een gebied' (bijdrage o.g.).
- d) 'Financiële bijdrage voor ontwikkelingen van een gebied in omgevingsplan': de Tweede Kamer introduceerde in oktober 2019, via een amendement op de Aanvullingswet grondeigendom Omgevingswet (Ow), een nieuw instrument, namelijk de mogelijkheid om de net omschreven bijdrage o.g. publiekrechtelijk af te dwingen<sup>12</sup>. Dit nieuw instrument is inmiddels opgenomen in artikelen 13.23 en 13.24 Ow. De exacte reikwijdte en uitwerking van dit nieuwe instrument moet nog in een AMvB worden vastgelegd: een tweede versie daarvan werd in januari 2021 vrijgegeven<sup>13</sup> en een aangepaste maar nog niet geopenbaarde versie ligt nu onder besluitvorming. Uit de tweede versie bleek dat via dit nieuw instrument, in principe (mits in de definitieve AMvB een aantal praktische belemmeringen uit deze tweede versie weggehaald worden) de reikwijdte aan kosten van 'bovenplanse kosten' en een belangrijk deel (maar niet alles) van de 'bijdrage r.o./'bijdrage o.g.' doorberekend kunnen worden.

Tussen al deze categorieën is er een zekere overlap. Namelijk, er zijn vele bestedingen die onder meer van deze begrippen kunnen vallen. Hierdoor leven er veel misverstanden over de exacte begrenzing van elk categorie. Dat blijkt ook uit onderzoek naar de praktijk onder de Grondexploitatiewet (afd 6.4 Wro): bij voorbeeld er zijn veel gemeenten die kosten doorrekenen als bijdrage r.o. die eigenlijk ook als bijdrage grex doorgerekend zouden kunnen worden en *viceversa*<sup>14</sup>. Ook onder de Ow zijn de grenzen

11) Art. 13.11, lid 1 Ow.

12) Gewijzigd amendement Aanvullingswet Grondeigendom Omgevingswet van kamerlid Ronnes c.s., Tweede Kamer, vergaderjaar 2019-2020, 35 133, nr. 34, aangenomen op 16 oktober 2019. .

13) Voorhandversie ontwerpbesluit voor publiekrechtelijk afdwingbare financiële bijdragen, januari 2021.

14) Zie IHS Erasmus Universiteit Rotterdam, *Rapportage naar het gebruik van art. 6.24, lid 1 onder a Wro (financiële bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen)*, Eindversie 19/06/2019, in opdracht van BZK en VNG), blz. 16, 20 en 21. Te vinden op [https://vng.nl/files/vng/publicaties/2019/rapport\\_onderzoek\\_art-6.24-wro.pdf](https://vng.nl/files/vng/publicaties/2019/rapport_onderzoek_art-6.24-wro.pdf)

tussen bovenwijkse voorzieningen (de op het kostenverhaalgebied verplicht te verhalen gebiedsoverstijgende kosten, afdeling 13.6) en de bijdrage o.g. (afdeling 13.7) onhelder. Uit de eerder genoemde in januari 2021 geopenbaarde voorhandversie ontwerpbesluit voor publiekrechtelijk afdwingbare financiële bijdragen bleek ook dat deze overlap leidt tot onduidelijkheid over het rechtmatige gebruik van de nieuwe publiekrechtelijke afdwingbare bijdrage. Nadat de definitieve AMvB openbaar wordt moet blijken of deze onduidelijkheid wordt weggenomen. Eventueel zal dan aanleiding zijn om in deze nota GKP een duidelijk(er) onderscheid te maken tussen de verschillende categorieën door te rekenen kosten.

### **3.2 Randvoorwaarden om kosten door te rekenen via de verschillende sporen en instrumenten**

Gemeenten zijn niet vrij om ongelimiteerd kosten door te berekenen aan nieuwbouwplannen. De reikwijdte en omvang van de door te rekenen kosten varieert per spoor en –instrument. Hieronder worden eerst de verschillende sporen en instrumenten opgesomd, vervolgens worden de nodige randvoorwaarden uiteengezet en tenslotte wordt de reikwijdte aan gebiedsoverstijgende kosten die doorberekend mogen worden samengevat.

#### Sporen en –instrumenten om kosten door te rekenen

- **Publiekrechtelijk spoor**  
Via dit spoor kunnen kosten worden doorberekend zonder behoefte aan een anterieure overeenkomst. Dit zijn de publiekrechtelijke instrumenten:
  - o Exploitatieplan (Wro);
  - o Opvolgers van het Exploitatieplan onder de Ow:
    - Kostenverhaalsregels/-voorschriften met tijdvak in omgevingsplan, omgevingsvergunning of projectbesluit (Ow);
    - Kostenverhaalsregels zonder tijdvak in omgevingsplan (Ow);
  - o Afdwingbare financiële bijdrage o.g. in omgevingsplan (Ow).
- **Privaatrechtelijk spoor**  
Door middel van een anterieure overeenkomst (Wro en Ow) kan, naast een bijdrage aan de kosten die doorberekend mogen worden via het publiekrechtelijk spoor, tevens een 'bijdrage r.o.' (Wro) of 'bijdrage o.g.' (Ow) worden afgesproken.

#### Randvoorwaarden: kostensoortenlijst & relatie tussen gebiedsoverstijgende bestedingen en betalende exploitatiegebieden

Via exploitatieplannen (Wro) en kostenverhaalsregels/-voorschriften (met en zonder tijdvak, Ow) kunnen aan nieuwbouwplannen alleen die bestedingen worden doorberekend die voldoen aan de kostensoortenlijst<sup>15</sup>.

Ook moeten deze bestedingen voldoen aan de criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit (p/t/p)<sup>16</sup>:

- **Profijt:** het exploitatiegebied moet voordeel hebben van de besteding;
- **Toerekenbaarheid:** het exploitatiegebied geeft (mede) aanleiding om de begrote besteding te realiseren (causaliteit);
- **Proportionaliteit:** indien meerdere exploitatiegebieden profijt hebben van de besteding, moeten de kosten van deze besteding naar evenredigheid worden verdeeld.

Via de nieuwe publiekrechtelijke afdwingbare financiële bijdrage o.g. in omgevingsplan én in anterieure overeenkomsten kunnen bestedingen worden doorberekend die voldoen aan mildere criteria: kosten mogen ook buiten de kostensoortenlijst vallen en er volstaat wanneer sprake is van tenminste een ruimtelijke-functionele samenhang. De nieuwe publiekrechtelijk afdwingbare bijdrage o.g. zal naar verluid wat beperkter zijn qua reikwijdte dan de anterieure overeenkomst: uit de in januari 2021 geopenbaarde voorhandversie ontwerpbesluit voor publiekrechtelijk afdwingbare financiële bijdragen blijkt namelijk dat via deze nieuwe regeling de mogelijkheid vervalt die privaatrechtelijk bestaat om kosten te verhalen van 'andere belangrijke maatschappelijke functies, zoals (...) sport (...) (en, red.) culturele voorzieningen'.

#### Randvoorwaarden: begrenzing contractsvrijheid

Voor anterieure overeenkomsten geldt dat de contractsvrijheid van de gemeente beperkt wordt door zowel de algemene beginselen van behoorlijk bestuur alsmede de op basis van het burgerlijk wetboek geldende redelijkheid en billijkheid. Een gemeente moet gelet hierop bij het aangaan van een overeenkomst zorgvuldig de betrokken belangen wegen en mag haar bevoegdheid niet gebruiken voor een

<sup>15</sup>)De kostensoortenlijst is opgenomen in artikelen 6.2.3, 6.2.4 en 6.2.5 Bro en in Bijlage IV Ob.

<sup>16</sup>)De p/t/p criteria zijn opgenomen in art. 6.13.6 Wro en in art. 13.11, lid 1 Ow.

ander doel dan zij is toegekend (betaalplanologie is niet toegestaan). Bij het sluiten van een anterieure overeenkomst is immers sprake van een zekere afhankelijkheid van de tegenpartij van de gemeente: zonder vaststelling van de planologische maatregel krijgt zij niet de mogelijkheid haar grond te bebouwen. De gemeente mag van deze situatie geen gebruik maken om een onredelijk hoge financiële bijdrage te vragen.

**Randvoorwaarde: onderhouds- en exploitatiekosten mogen niet worden doorberekend**

In de kamerbehandeling van de Grondexploitatiewet is een duidelijke grens getrokken: financiële bijdragen voor gebruik of beheer (dus instandhoudings-, onderhoud- en exploitatiekosten) mogen niet worden doorberekend, via welk spoor of instrument dan ook<sup>17</sup>. Er is wel een uitzondering hierop: exploitatiekosten van openbare parkeergarages mogen wel worden verhaald, zowel publiek- als privaatrechtelijk. Verondersteld wordt dat dit ook gaat gelden onder de Ow.

**Randvoorwaarde: baatafoming niet toegestaan**

Uit de parlementaire behandeling van de Grondexploitatiewet blijkt dat baatafoming niet is toegestaan, waarmee bedoeld wordt dat de verkregen bijdragen dienen te zijn gebaseerd op concrete kosten die de gemeente maakt en niet het afromen van een stijging van de waarde van het onroerende goed van de eigenaar<sup>18</sup>. Verondersteld wordt dat dit ook gaat gelden onder de Ow. Uit de in januari 2021 geopenbaarde voorhangversie ontwerpbesluit voor publiekrechtelijk afdwingbare financiële bijdragen blijkt ook dat baatafoming niet is toegestaan (deze AMvB verplicht gemeenten om de bestedingsdoelen concreet te maken, zodat baatafoming wordt uitgesloten).

**Samenvatting tot dusver over de randvoorwaarden per spoor en instrument**

De verschillende randvoorwaarden per spoor en instrument worden schematisch weergegeven in onderstaande tabel:

<b>Spoor/ Instrument om kosten door te rekenen</b>	<b>Kostensoortenlijst &amp; relatie bestedingen-exploitatatiegebieden</b>	<b>Grenzen: begrenzing contractsvrijheid &amp; onderhouds- en exploitatiekosten en baatafoming uitgesloten</b>
<b>Publiekrechtelijk</b>		
Exploitatieplan (Wro)	-Binnen kostensoortenlijst -P/t/p	-Zorgvuldige belangenafweging en geen misbruik van bevoegdheid -Onderhouds- en exploitatiekosten mogen niet worden verhaald (behalve van openbare parkeergarages). -Bijdragen moeten altijd gebaseerd zijn op concrete kosten die de gemeente maakt, en besteding moet altijd achteraf worden verantwoord (dit om baatafoming te voorkomen)
Kostenverhaalsregels met tijdvak (Ow)	Idem als boven	
Kostenverhaalsregels zonder tijdvak (Ow)	Idem als boven	
Afdwingbare financiële bijdrage o.g. in omgevingsplan (Ow)	-Binnen en buiten kostensoortenlijst. -Wel binnen soorten kosten zoals uitgewerkt in AMvB (nu nog consultatieversie bekend) -Ruimtelijke-functionele relatie	
<b>Privaatrechtelijk</b>		
Anterieure overeenkomst (Wro en Ow)	-Binnen en buiten kostensoortenlijst. -Ruimere soorten kosten dan in Afdwingbare financiële bijdrage o.g. in omgevingsplan -Ruimtelijke-functionele relatie	

**Reikwijdte verhaalbare gebiedsoverstijgende kosten**

Uit alle uiteengezette randvoorwaarden ontstaat het volgende beeld:

- Wat betreft gebiedsoverstijgende kosten onder de Wro, mogen ze maar beperkt worden doorberekend in het publiekrechtelijk spoor, maar ruimer in het privaatrechtelijke spoor. Via het publiekrechtelijke spoor mag alleen dat deel van 'bovenwijkse voorzieningen' en 'bovenplanse kosten' worden doorberekend die een directe relatie heeft met het specifieke (betalende) exploitatiegebied, de rest niet. De wettelijke eisen sluiten in ieder geval 'bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen'

17)Blz. 7 Memorie van Antwoord (Kamerstuk I 2006/07, 30218, D); blz. 3 Nadere Memorie van Antwoord (Kamerstukken I 2006/07, 30218, G).

18)Blz. 20 Memorie van Antwoord (Kamerstuk I 2007/2008, 30218, D) sluit afoming van waardestijging als gevolg van planologische besluiten expliciet uit.

uit. Via het privaatrechtelijke spoor zijn er geen beperkingen mits sprake is van een ruimtelijke en functionele relatie met de specifiek te ontwikkelen exploitatiegebied, de gemeente belangen zorgvuldig afweegt, geen sprake is van onderhouds- en exploitatiekosten (behalve van openbare parkeergarages) en geen sprake is van baatafoming. Ook mogen in dit private spoor bijdragen aan 'ruimtelijke ontwikkeling' worden verhaald. Maar naast genoemde randvoorwaarden moet in het privaatrechtelijke spoor ook nog aan een aantal vormeisen worden voldaan (zie paragraaf 3.3).

- Wat betreft mogelijkheden om gebiedsoverstijgende kosten door te rekenen onder de Ow: wat nu verandert is dat via de nieuwe publiekrechtelijke afdwingbare bijdrage o.g. in omgevingsplan een belangrijk deel van de (maar niet alle) kosten die nu alleen privaatrechtelijk mogen worden verhaald, in principe ook publiekrechtelijk zullen mogen worden afgedwongen. Met een belangrijk voorbehoud: dat uit de nog niet openbare AMvB waarin deze nieuwe regeling zal worden gereguleerd blijkt dat de praktische belemmeringen weggenomen worden die geconstateerd zijn in de in januari 2021 geopenbaarde voorhangversie<sup>19</sup>.

Naast deze inhoudelijke randvoorwaarden, zijn er ook een aantal vormeisen (zie volgende paragraaf).

### **3.3 Vormeisen: nodige beleidsmatige onderbouwing gebiedsoverstijgende bestedingen (het huiswerk van de gemeente)**

Uit vorige paragraaf is gebleken wat de grenzen zijn van het kostenverhaal, en aan welke eisen moet worden voldaan per kostenverhaalsspoor en -instrument. De vraag nu is wat, wanneer en waar moeten gemeenten vastleggen om de geschetste mogelijkheden om kosten door te rekenen, te mogen benutten.

#### Onderbouwing vooraf in nota gebiedsoverstijgende kosten o.i.d.

Zoals gezegd, de verkregen bijdragen moeten gebaseerd zijn op concrete kosten die de gemeente maakt en niet het afkomen van een stijging van de waarde van het onroerende goed van de eigenaar ('baatafoming'). Logischerwijs, om baatafoming uit te sluiten dient de gemeente vooruitlopend op de beoordeling van concrete bouwinitiatieven de volgende onderbouwing op te nemen in beleid ('beleidsmatige onderbouwing')<sup>20</sup>:

- 1) Doelbestemming: waar wordt het geld aan uitgegeven (doel), en hoeveel?
- 2) Toedeling: aan welke locaties wordt de bijdrage doorberekend, hoe wordt de bijdrage berekend en toebedeeld aan elk bouwplan?
- 3) Uitvoerbaarheid: in hoeverre zijn de bestedingsvoornemens realistisch?

#### Onderbouwing vooraf in structuurvisie

Voor de bijdrage r.o./o.g. moet een structuurvisie (Wro), of omgevingsvisie of programma (Ow) van tevoren een 'basis' bieden<sup>21</sup>. Uit de kamerbehandeling Wro kan worden geconcludeerd dat het gaat om de 'functionele of ruimtelijke samenhang' op een hoger schaalniveau tussen het betalende exploitatiegebied en de besteding<sup>22</sup>. Uit de tweede versie van de AMvB van de nieuwe publiekrechtelijke afdwingbare financiële bijdrage o.g.<sup>23</sup> vloeit een vergelijkbare omschrijving.

Hieruit kan geconcludeerd worden dat tenminste in de structuurvisie het volgende moet worden vastgelegd:

19) In deze voorhandversie was de begrenzing onduidelijk tussen de kosten die via afdeling 13.6 kostenverhaal en via art. 13.23 en 13.24 (de nieuwe regeling) mogen worden verhaald, hetgeen leidde tot onzekerheid over wat een rechtmatig gebruik is van de nieuwe regeling.

20) De stelling hier dat baatafoming van tevoren dient te worden uitgesloten in vastgesteld beleid en achteraf verantwoord leunt op enerzijds onderzoek van IHS Erasmus Universiteit Rotterdam (Rapportage naar het gebruik van art. 6.24, lid 1 onder a Wro -financiële bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen-, Eindversie 19/06/2019, in opdracht van BZK en VNG, blz. 19-20). Deze stelling leunt anderzijds op de nieuwe (bekende versie, nog niet vastgestelde) regeling publiekrechtelijke afdwingbare financiële bijdrage o.g. Hier wordt meerdere malen vastgelegd dat voordat het bouwinitiatief zich voordoet, duidelijk moet zijn dat de bijdrage naar noodzakelijke kosten moet gaan en niet naar andere (beleids)doelen. Ook wordt er gesteld dat het omgevingsplan waar de bijdrage wordt opgenomen erin moet voorzien dat periodiek publieke verantwoording wordt afgelegd over de besteding (zie art. 13.23, lid 2 Ow en de toelichting op het gewijzigd amendement Aanvullingswet Grondeigendom Omgevingswet van kamerlid Ronnes c.s., Tweede Kamer, vergaderjaar 2019-2020, 35 133, nr. 34, aangenomen op 16 oktober 2019).

21) Art. 6.24.1.a, tweede deel zinsnede Wro spreekt namelijk over een bijdrage 'op basis van een vastgestelde structuurvisie' en art. 13.22, lid 1 Ow over een bijdrage 'op basis van een omgevingsvisie of programma'.

22) Blz. 18 Nota naar aanleiding van het verslag (Kamerstukken II 2005/06, 30 218, nr. 6); blz. 25 Memorie van Toelichting (Kamerstuk I 2004/05, 30 218, nr. 3). Blz. 7 en 25 Memorie van Antwoord aan Eerste Kamer (Kamerstukken 2006-2007, 30 218 D).

23) De tweede versie is de voorhandversie ontwerpbesluit nieuwe publiekrechtelijke afdwingbare financiële bijdrage o.g. (vrijgegeven in januari 2021).

- i) De voorgenomen bestedingen in verband met de beoogde ruimtelijke ontwikkeling: dit is hetzelfde als (1a) doelbestemming/doel;
- ii) De betalende exploitatiegebieden: dit is hetzelfde als (2a) toedeling/betalende locaties, en
- iii) De samenhang tussen beide: dit is nieuw, onderbouwing (4) dus die de gemeente moet vastleggen in de structuurvisie.

De Omgevingswet lijkt hierop aan te sluiten, behalve dat de samenhang niet in een structuurvisie, maar in een omgevingsvisie of programma moet worden opgenomen.

#### Verantwoording achteraf (onderbouwing 5)

Achteraf moeten gemeenten verantwoording afleggen over de besteding van de bijdragen, zodat gewaarborgd wordt dat deze besteed zijn aan de infrastructuur en voorzieningen waarvoor ze gevraagd zijn en dus geen sprake is geweest van baatafoming. Deze verantwoording kan in een van de producten uit de begrotingscyclus, bijvoorbeeld het Meerjarenplan Grondexploitaties. In ieder geval is het transparant als de gemeente deze verantwoording opneemt in de nota gebiedsoverstijgende kosten (o.i.d.) waarin bovengenoemde onderbouwing is opgenomen. Zo wordt bij elke actualisering van dit beleid verantwoord wat gedaan is met de tot dan verkregen middelen.

### **3.4 Vormen: concrete vertaling in Purmerend**

Gemeenten moeten dus voor alle bestedingen onderbouwing (1), (2), (3) en (5) ergens vastleggen en openbaar maken (in een nota gebiedsoverstijgende kosten of in een product van de begrotingscyclus). En specifiek voor bijdragen r.o./o.g. onderbouwing (1a), (2a) en (4) opnemen in een structuurvisie. De Structuurvisie Purmerend 2005-2020 bevat maar een deel van deze onderbouwing, en niet voor alle bestedingen. Daarom worden in onderhavige nota GKP (1) t/m (5) opgenomen voor alle bestedingen. Ook worden onderbouwing (1a), (2a) en (4) voor alle bestedingen opgenomen in de Structuurvisie middels een actualisering door de raad van het in 2019 vastgestelde Addendum, ook voor die bestedingen die eigenlijk niet in een structuurvisie per sé moeten. Purmerend doet dat om vooraf een maximaal transparant beleidskader te creëren.

Onderbouwing	Opgenomen in nota GKP	Reeds in Structuurvisie of opgenomen via Addendum
(1) <b>Doelbestemming besteding: (1a) waarvoor wordt (1b) hoeveel geld ingezet?</b>	Ja, zie bijlage 1	Ja (1a)
(2) <b>Toedeling: (2a) wie betaalt? (2b) hoe wordt bijdrage bepaald?</b>	Ja, zie bijlage 2 (2a) en 3-5 (2b)	Ja (2a)
(3) <b>Uitvoerbaarheid: bestedingsvoornemens realistisch?</b>	Ja, zie bijlage 1	Nee
(4) <b>Functionele samenhang tussen bestedingen en betalende exploitatiegebieden</b>	Ja, zie bijlage 1	Ja
(5) <b>Verantwoording achteraf: waar is het geld naar toe gegaan?</b>	Ja, zie Samenvatting	Nee

#### Invulling begrip 'functionele samenhang'

Om het begrip 'functionele samenhang' vormt te geven wordt inspiratie opgedaan uit de in januari 2021 vrijgegeven voorhandversie AMvB nieuwe publiekrechtelijke afdwingbare financiële bijdrage o.g.<sup>24</sup> Hieruit blijkt dat er twee mogelijkheden zijn om deze functionele samenhang te onderbouwen:

- De samenhang ligt aan de functie: beide de ontwikkelingen waarin geïnvesteerd wordt alsook de betalende plannen hebben *grosso modo* dezelfde functie, bijvoorbeeld vrije markt nieuwbouwwoningen dragen bij aan een evenwichtig en betaalbaar woningvoorraad en aan de revitalisering van de verpauperde woonwijk;
- De samenhang ligt aan het profijt dat de betalende plannen hebben van de ontwikkelingen waarin geïnvesteerd wordt, bijvoorbeeld dat het leefklimaat en zelfs de marktafzetbaarheid van de betalende plannen verbetert dankzij alle andere investeringen in mobiliteit en groen.

Deze nota GKP en het Addendum volgen vooral de tweede mogelijkheid door te laten zien hoe de betalende exploitatiegebieden profiteren van de beoogde bestedingen. Er wordt wel verder gegaan dan

<sup>24</sup>Zie paragraaf 3.2 Nota van Toelichting van deze voorhandversie.



de samenhang alleen in termen van profijt (p) te definiëren. Er wordt namelijk ook met de twee andere criteria toerekenbaarheid en proportionaliteit getoetst (t/p), maar dan op 'systeemniveau'. Het gaat om het systeem van infrastructuur en voorzieningen t.b.v. de mobiliteit en het groen in Purmerend (Mobiliteit & Groen) en het mobiliteitsstelsel in het Centrumgebied/Waterlandkwartier (Mobiliteitsoplossingen Centrumgebied/Waterlandkwartier). De nieuwbouwlocaties hebben in deze gedachte voordeel van de bestedingen (profijt), die nodig zijn om de nieuwbouw mogelijk te maken (toerekenbaarheid), en de kosten worden over alle profiterende exploitatiegebieden verdeeld op basis van evenredigheid (proportionaliteit).

Daarnaast wordt voor het tekort in de herstructureringslocatie Wheermolen-Oost en voor de bijdrage aan Sociale Woningbouw ook nog ingezet op de eerste mogelijkheid: de betalende exploitatiegebieden, bestaande vooral uit nieuwwoningbouw, hebben niet alleen profijt van het saneren van deze wijk respectievelijk het bouwen van sociale huurwoningen (er wordt hiermee een evenwichtiger bevolkingssamenstelling bereikt). Ze hebben ook een functionele samenhang met de herstructurering van deze wijk en de bouw van sociale huurwoningen elders. Profiterende vrijemarkt nieuwbouwwoningen dragen namelijk hiermee bij aan het tekort van nieuwe sociale huurwoningen.

#### Hiermee voldoet Purmerend aan alle randvoorwaarden

Met de beleidsonderbouwing vooraf en de verantwoording achteraf (1 t/m 5, vastgelegd in deze nota GKP en de Structuurvisie) wordt niet alleen baatafoming voorkomen en een juridische dekking geboden. Ook wordt hiermee gewaarborgd dat het geld niet besteed wordt aan onderhoud- en exploitatiekosten. En tenslotte wordt hiermee een duidelijk wegingskader gecreëerd waarbinnen concrete initiatieven worden beoordeeld binnen het gemeentelijke onderzoek naar de ruimtelijke inpasbaarheid, waarmee voldaan wordt aan de eis van een zorgvuldige belangenafweging en dat de gemeente geen misbruik maakt van haar bevoegdheden.

## **4. Financieel systeem nota GKP**

### **4.1 Inleiding**

Omdat de bedragen die van de grondexploitanten (op eigen grond of die van de gemeente) worden ontvangen bestemd zijn voor de bestedingen als bedoeld in bijlage 1, zijn deze middelen niet vrij aanwendbaar. Middelen van derden met een bestedingsverplichting worden in een voorziening verantwoord.

De bijdragen worden als een bate verantwoord in de staat van lasten en baten (de begroting) en tegelijkertijd gestort in de betreffende voorziening. Voor een adequaat onderscheid zijn er in het verleden drie voorzieningen ingesteld:

- de voorziening 'Kostenverhaal Mobiliteit & Groen'.
- de voorziening 'Kostenverhaal Sociale Woningbouw'.
- de voorziening 'Kostenverhaal Parkeervoorzieningen Centrumgebied' wordt hernoemd tot 'Kostenverhaal Mobiliteitsoplossingen Centrumgebied'.
- Er komt een nieuwe voorziening bij zodra hiervoor middelen worden ontvangen: 'Kostenverhaal Mobiliteitsoplossingen Waterlandkwartier'.

In de begroting zijn de gevolgen van de nota GKP derhalve budgettair neutraal. Zodra de raad besluit tot het aangaan van investeringen (infrastructuur uit de lijst mobiliteit & groen of mobiliteitsoplossingen in het Centrumgebied en Waterlandkwartier of compenserende sociale woningbouw) kunnen de middelen uit de voorzieningen door het college worden aangewend. De aanwending gaat dan niet meer via de begroting en behoeft dan geen raadsbesluit. Wel is het college daarbij gebonden aan bestedingen die in de begroting gedekt zijn en vastliggen in de nota GKP (bijlage 1).

### **4.2 Omvang stortingen en mogelijkheid kortingen Mobiliteit & Groen**

De omvang van de stortingen t.b.v. Mobiliteit & Groen is gemaximaliseerd tot € 72 miljoen. Dit is afgerond 28% van de totale investeringsvoornemens van € 260 miljoen. Deze € 72 miljoen is de maximale totale bijdrage als alle voorziene exploitatiegebieden inderdaad worden ontwikkeld, en als geen kortingen worden toegepast vanwege 'macroaftopping', vanwege sloop/hergebruik en vanwege de bouw van extra sociale huurwoningen van corporaties dan het nu verplicht minimaal percentage (30%).

Middels 'macroaftopping' kan de gemeente de hoogte van de bijdrage verlagen wanneer de economische uitvoerbaarheid van het bouwplan onder druk komt te staan. De gebiedsoverstijgende kosten zullen dan wel elders in de begroting gedekt moeten worden. De gemeente zal deze mogelijkheid van macroaftopping daarom zeer spaarzaam inzetten en alleen voor plannen met voldoende maatschappelijke relevantie.

Middels een korting voor sloop/hergebruik verlaagt de gemeente de bijdrage wanneer sprake is van hergebruik van bestaand vastgoed en/of sloop en nieuwbouw. Het idee hierachter is dat alleen de *toevoeging* aan de bestaande stad een toegenomen druk betekent op gebiedsoverstijgende infrastructuur.

Deze korting vanwege hergebruik en/of sloop komt vaak voor in Purmerend omdat een belangrijk deel van de verwachte bouwplannen zich in de bestaande stad zullen bevinden.

Sociale huurwoningen van corporaties zijn vrijgesteld van bijdrage aan Mobiliteit & Groen.

#### **4.3 Omvang stortingen Sociale Woningbouw en Mobiliteitsoplossingen Centrumgebied/Waterlandkwartier**

De toekomstige uitgaven vanuit de voorzieningen Kostenverhaal Sociale Woningbouw en Kostenverhaal Mobiliteitsoplossingen Centrumgebied/Waterlandkwartier zijn niet bij voorbaat in te schatten. Deze uitgaven zijn namelijk afhankelijk van de mate waarin exploitatiegebieden het verplicht percentage sociale huur en de verplichte parkeerplaatsen zelf realiseren, of anders compenseren. Per ontbrekende sociale huur eenheid draagt de grondexploitant € 45.770 aan de gemeente, en per ontbrekende parkeerplaats in het Centrumgebied/Waterlandkwartier is dat € 17.199. De eerdergenoemde kortingen (macro-aftopping en sloop/hergebruik) zijn hier trouwens niet van toepassing.

Deze bedragen zullen door de gemeente geïnvesteerd worden om in gemeentelijke exploitatiegebieden extra compensatie sociale huur eenheden respectievelijk om in of rondom het Centrumgebied compenserende mobiliteitsoplossingen te realiseren ten behoeve van het Centrumgebied (nu parkeergarage Stadhuis, in de toekomst wellicht andere mobiliteitsoplossingen). Voor wat betreft dit parkeergarage Stadhuis zullen de kosten ook deels via de voorziening Mobiliteit & Groen worden verhaald: namelijk dat deel van het tekort van dit parkeergarage dat naar verwachting niet zal worden verhaald op de plannen in het Centrumgebied middels de bijdrage van € 17.199 per ontbrekende parkeerplaats.

De stortingen in compenserende parkeervoorzieningen gedaan door grondexploitanten in het Waterlandkwartier zullen door de gemeente geïnvesteerd worden om ten behoeve van het Waterlandkwartier passende mobiliteitsoplossingen te realiseren die nodig zijn voor de nieuwbouwplannen in dit gebied. Op dit moment is dit de parkeergarage Stadhuis. Deze bijdrage zal in een later stadium worden overgenomen in het Aanvullingsbesluit Waterlandkwartier, wanneer uit de planvorming in dit gebied concretere mobiliteitsoplossingen, specifiek voor de nieuwbouw in dit gebied, worden uitgewerkt.

#### **4.4 Aanwijzingen bestedingen uit de voorzieningen Kostenverhaal Mobiliteit & Groen, Mobiliteitsoplossingen Centrumgebied/Waterlandkwartier en Sociale Woningbouw**

De stortingen in de voorzieningen Nota GKP worden geoormerkt voor de realisering van de in bijlage 1 opgesomde bestedingen in mobiliteit, groen, mobiliteitsoplossingen in het Centrumgebied/Waterlandkwartier en sociale huur. Voorwaarde voor de aanwending door het college is dat de raad het budget of krediet beschikbaar heeft gesteld en er voldoende middelen zijn vergaard in deze voorzieningen.

De bestedingen in sociale huurwoningen staan vast omdat de gemeente de kosten reeds heeft opgenomen in de begroting en/of omdat de gemeente hierover reeds bindende afspraken heeft gemaakt met externe partijen (bijvoorbeeld met woningcorporaties). De gemeente zal de bestedingen realiseren ongeacht de stand van zaken van de stortingen van particuliere grondexploitanten. Hier zal de gemeente, als het ware, de bestedingen voorschieten. Hetzelfde geldt voor de investeringen in het parkeergarage naast het Stadhuis en voor enkele investeringen in M&G. Een deel van de uitgaven in M&G zijn echter afhankelijk van het verkrijgen van de noodzakelijke financiële dekking. Daarom zullen deze uitgaven alleen worden gedaan wanneer grondexploitanten voldoende middelen hebben gestort en/of wanneer bijdragen worden gedaan vanuit de gemeentelijke begroting of alternatieve bronnen (bijvoorbeeld subsidies). Er valt ook niet uit te sluiten dat een aantal bestedingen uiteindelijk uit- of afgesteld zal worden. Deze eventueel niet gerealiseerde kosten worden trouwens niet doorberekend aan nieuwbouw omdat onderhavige nota GKP alleen dat percentage van de kosten doorberekent die met zekerheid zal worden gemaakt.

#### **4.5 Periodieke herziening en afrekening**

Als hier aanleiding voor is zullen de gebiedsoverstijgende bestedingen periodiek worden geactualiseerd. Hetzelfde geldt voor het aantal en omvang van de verwachte exploitatiegebieden, en voor de op grondexploitanten te verhalen kosten. De nota GKP is dus een dynamisch instrument die naar behoefte geactualiseerd zal worden op basis van veranderingen in de verwachte gebiedsoverstijgende bestedingen en exploitatiegebieden. Op basis hiervan zal ook de bijdrage van grondexploitanten worden geactualiseerd. Onderhavige versie betreft de tweede actualisering van de versie die in september 2019 in werking trad. Hiermee wordt gewaarborgd dat de op elk moment verwachte kosten billijk en proportioneel worden toebedeeld aan alle op dat moment verwachte exploitatiegebieden.

#### **BIJLAGE 1: Gebiedsoverstijgende bestedingen in Purmerend**

Purmerend rekent door aan grondexploitanten kosten van bestedingen in de verbetering van mobiliteit en groen (zie tabel a), in mobiliteitsoplossingen in het Centrumgebied/Waterlandkwartier (zie tabel b) en in sociale woningbouw (zie tabel c).

### A. Gebiedsoverstijgende bestedingen in mobiliteit en groen (M&G)

De gemeente heeft het voornemen om naar verwachting ca € 260 miljoen te investeren om de mobiliteit en het groen in Purmerend te verbeteren. Van deze € 260 miljoen gaat de gemeente ca € 72 miljoen (28%) in rekening brengen op de nieuwbouwplannen, zowel op particuliere als gemeentelijke grond. Voor een toelichting over hoe deze kosten doorberekend worden aan de nieuwbouwplannen, zie bijlagen 3 t/m 5. Alle bijdragen van nieuwbouwplannen zullen worden gestort in de voorziening Kostenverhaal Mobiliteit & Groen en, zodra de bestedingen worden gepleegd, zullen de gestorte middelen voor dat doel worden aangewend.

Tabel a. Gebiedsoverstijgende bestedingen in mobiliteit & groen.

Uitvoerbaarheid (onderbouwing 3), locatie en kenschetsing bestedingen (1a), functionele samenhang (4)	Kosten voor gemeente (onderbouwing 1b) en wie betaalt (2a)
<b>Gedekt, 90% zeker</b>	
<p><b>Parkeergarage Stadhuis Purmerend (voorzieningen)</b> In de Visie op Mobiliteit 2018 wordt een aantal maatregelen voorgeno- men om het parkeeraanbod beter te laten aansluiten bij de toekomstige parkeerbehoefte. Een van deze maatregelen is het realiseren van parkeergarages op diverse mogelijke locaties om daarmee de parkeerbe- hoefte in het Centrumgebied op te vangen (Mobiliteitsvisie: p. 12, 22, 32, 37). Op 27 februari 2020 heeft de raad besloten tot het bouwen van een parkeergarage voor het stadhuis. Deze garage is belangrijk voor de nodige opvang van parkeerbehoefte in het Centrumgebied. Omdat het ook een positieve uitwerking heeft op de binnenstad en het cluster Consumenten &amp; beleven wordt hiermee tevens de ruimtelijke structuur en de regionale functie van Purmerend versterkt. Een deel van het tekort zal worden gedekt uit bijdragen van ontwikkelaars in het Centrumgebied (incl Waterlandlaan) die zelf onvoldoende parkeerplaatsen realiseren 'in situ' (GKP/mobiliteitsoplossingen). Het resterend deel van dit tekort wordt opgenomen in de bestedingen mobiliteit en groen en aldus doorberekend aan de hele stad (GKP/M&amp;G).</p>	<p>Totale kosten gem €2,9 mio (hier zijn €2.336.000 die uit het kostenverhaal reeds zijn gedekt in mindering gebracht). Plannen in Centrumgebied (incl Waterlandlaan) die onvoldoen- de parkeerplaatsen realiseren dragen € 1.290.000 bij via GKP/mobiliteitsoplossingen en de rest (€1.329.000) wordt voor 90% aangeslagen op de hele stad via GKP/M&amp;G. Hieruit wordt 30% (€437.000) aangesla- gen op de nieuwbouw, en 70% (€892.000) op de bestaande stad en dus de gemeente.</p>
<p><b>Gemeentebrede fietsmaatregelen I: Verbetering fietsnetwerk I (voorzieningen)</b> Verbetering van het fietsnetwerk in de volgende trajecten: Purmersteen- weg-Waterlandlaan, Julianastraat-Herengracht, Van IJsendijkstraat (Hoornselaan-Den Uyllaan), Plantsoengracht, fietsstraat Vrouwenzand- straat, fietsoversteek Van Osweg, Prof. Oudlaan Karekietpark, Purme- renderweg-Grotenhuysweg, Herinrichting Meteorenweg, fietsoversteek Overlanderstraat-Grotenhuysweg, H. Dunantstraat-H. Schaftstraat, kruispunten Wagenweg-Koomanweg-Hoornselaan.</p> <p><b>Fietsbrug Sluisbrug (voorzieningen)</b> Herinrichting Sluisbrug om meer ruimte te creëren voor de fiets. Deze investeringen zijn bedoeld om het hoofdfietsnetwerk op te waar- deren door ontbrekende schakels aan te leggen waarmee alle wijken goed verbonden worden met het centrum en de daarin zich bevindende OV knooppunten en voorzieningen. Hiermee worden de doelen uit o.a. de mobiliteitsvisie en het verkeersplan 2040 nagestreefd om in Purme- rend meer mensen op de fiets en uit de auto te krijgen (Beleidsplan Fiets 2010-2015; Visie op Mobiliteitsvisie blz 33, 37; Verkeersplan Pur- merend 2040 blz 17 H6 H7; Visie Stationsgebied en Waterlandlaan blz 18, 19, H3 en H4; Masterplan Waterlandkwartier H4, H5; Kansenskaart 2040; Verstedelijkingsconcept 2050 MRA blz 7, 10, 38, 39, 84, 117). Deze doelen hebben als ultieme doel een toekomstbestendige, vitale en aantrekkelijke stad te creëren voor wonen, werken en recreëren (Ruimte voor Purmerend Startnotitie 2040 H4, blz 7, H5 10; Visie Leef- bare Stad 2040 blz 12; Economische visie 2040 blz 22-25). Deze investering zal worden doorberekend aan de hele stad.</p>	<p><b>Verbetering fietsnetwerk I</b> Totale kosten voor gemeente €1.148.000. Daarvan wordt 90% aangeslagen op hele stad (€1.033.000), 30% op nieuwbouw (€310.000) en 70% op bestaande stad en dus de ge- meente (€723.000).</p> <p><b>Fietsbrug Sluisbrug</b> Totale kosten voor gemeente €650.000. Daarvan wordt 90% aangeslagen op hele stad (€585.000), 30% op nieuwbouw (€175.000) en 70% op bestaan- de stad en dus de gemeente (€409.000).</p>
<p><b>Dynamisch parkeerverwijssysteem (voorzieningen)</b> Installatie dynamisch parkeerverwijssysteem bij ingangen historische binnenstad. In het kader van de Retailagenda en de Visie op Mobiliteit 2018 zijn gesprekken gevoerd met binnenstadondernemers van Purme- rend. In deze gesprekken hebben de ondernemers hun zorgen kenbaar gemaakt over het parkeeraanbod in de binnenstad van Purmerend mede ook door de nieuwbouw (Brantjesoever, Schapenmarkt, Zijp,</p>	<p>Totale kosten voor gemeente €177.000. Daarvan wordt 90% aangeslagen op hele stad (€159.000), 30% op nieuwbouw (€48.000) en 70% op bestaande stad en dus de gemeente (€112.000).</p>

<p>etc.). Om de beschikbare parkeercapaciteit beter te benutten, is de wens voor een dynamisch parkeerverwijssysteem geuit. Met een dergelijk systeem worden bij de ingangen van de binnenstad dynamische verwijsborden geplaatst die aangeven waar en hoeveel beschikbare parkeerplaatsen er zijn. In de Visie op Mobiliteit (blz. 12, 32) is deze maatregel opgenomen. Hier sluit de Visie op Mobiliteit aan op eerder in de Structuurvisie uit 2006 uitgesproken beleidsdoel omdat hiermee de binnenstad en het cluster Consumenten &amp; beleven versterkt worden (Structuurvisie: zie bijvoorbeeld p. 41, 65, 67, 70-71). Deze investering zal worden doorberekend aan de hele stad.</p>	
<p><b>Herstructurering Wheermolen-Oost (voorzieningen en bijdrage r.o.)</b> Herstructurering van deze wijk met netto toevoeging van 632 woningen, waarvan 75% betaalbaar. Wheermolen-Oost is eind jaren 60 gebouwd als een van de eerste grote uitbreidingen van Purmerend. De bebouwing kenmerkt zich door woningen van een matige kwaliteit en bestaat voor ca. 60% uit sociale huurwoningen. De flats zijn sterk verouderd, de openbare ruimte en de riolering zijn toe aan vernieuwing, het wijkwinkelcentrum kent leegstand en er wonen relatief veel eenoudergezinnen met beduidend lager inkomen dan gemiddeld in Purmerend. In aansluiting op eerdere voornemens om (onderdelen van) deze wijk te saneren (Structuurvisie Purmerend 2005-2020/strategische plankaart uit 2013 en ambitiekaart 2040) heeft de gemeente in september 2020 een ontwikkelvisie en grondexploitatie vastgesteld ten einde deze wijk te revitaliseren (Ontwikkelvisie Wheermolen Oost). Daarnaast wordt nog hiermee een belangrijke bijdrage geleverd aan de regionale verstedelijkingsopgave (Ruimte voor Purmerend Startnotitie 2040 H4, blz 7 H5; Gebiedsvisie Stationsgebied en Waterlandlaan; Masterplan Waterlandkwartier; Verstedelijkingsstrategie MRA) binnen te bestaande stad, zonder daarbij nieuwe uitbreidingslocaties te moeten aanleggen (Ruimte voor Purmerend Startnotitie 2040 H4, blz 7, H5). De gemeente draagt, samen met corporatie Intermaris, het financieel tekort van deze herstructurering, dat in grote mate bestaat uit de kosten van de herinrichting van de openbare infrastructuur. Deze investering zal worden doorberekend aan de hele stad.</p>	<p>Totale kosten voor gemeente €3.475.000. Daarvan wordt 90% aangeslagen op hele stad (€3.127.000), 30% op nieuwbouw (€938.000) en 70% op bestaande stad en dus de gemeente (€2.189.000).</p>
<p><b>Parkenplan (voorzieningen)</b> Herinrichting Kooimanpark, Leeghwaterpark, Park De Noord, Park De Dwarsgouw, Park De Driegang, Park De Uitvlugt, Het Gorsebos en Groengebied Purmerland. Purmerend is in ontwikkeling. De komende jaren zal er flink bijgebouwd worden. Dit heeft gevolgen voor het groen in de stad. In de komende jaren neemt Purmerend zich aan om het beeldkwaliteitsniveau en de leefbaarheid van het groen in de stad te verhogen (Coalitieakkoord, Groenplan Purmerend 2019-2022). Het doel is de klimaatbestendigheid van de bebouwde kom te vergroten en de sociale cohesie en recreatie te bevorderen (Duurzaamheidsagenda 2019-2023, blz 20; Groenkoersoktober 2014, blz 17, Structuurvisie Purmerend 2005-2020, blz 36). De Visie Leefbare Stad 2040 moet groen en steen in balans brengen. Het Uitvoeringsplan klimaatadaptatie Zaanstreek-Waterland en Purmerend 2021-2024 en het Parkenplan Purmerend 2021-2040 vloeien uit deze visie voort en hebben als doel de stad en het groen daarin klimaatbestendig en waterrobuust in te richten en ze tevens aan te laten sluiten op de behoefte van bewoners. Een belangrijke stap in alle genoemde ambities is dus het ontwikkelen en aanpassen van de huidige parken. De gemeente gaat voor ieder park de inrichting aanpassen aan de behoefte van (nieuwe) bewoners en de uitdagingen die een veranderd klimaat met zich meebrengt. Met als doel om een functionele, prettige openbare ruimte te creëren die aanzet tot bewegen en ontmoeten en die inspeelt op de toekomst. Klimaatadaptatie speelt hierbij een belangrijke rol. Parken die dienen als een klimaat buffer in tijden van hitte, droogte of langdurige neerslag. Het gaat om de volgende parken: Park De Noord, Park De Dwarsgouw, Park De Uitvlugt, Kooimanpark, Leeghwaterpark, Park De Driegang, Het Gorsebos en Groengebied Purmerland. Naast een functie voor de hele stad, hebben sommige parken een directe relatie met enkele ontwikkelgebieden. Daarom</p>	<p>Totale kosten voor gemeente €17.941.000 (bijdrage 60.000 voor Kooimanpark uit kostenverhaal is reeds in mindering gebracht). Daarvan wordt 90% aangeslagen op vier ontwikkelgebieden (50%, €6.457.000) en de hele stad (15% op nieuwbouw, €2.907.000, en 35% op de bestaande stad en dus de gemeente, €6.783.000). In totaal wordt dus € 9.364.000 doorberekend aan nieuwbouw. Het aandeel van de vier ontwikkelgebieden (€6.457.000) wordt als volgt verdeeld: Wagenweggebied (€811.000, 50% Kooimanpark), Waterlandkwartier (€708.000, 13,2% Leeghwaterpark), De Koog (€2.720.000, 50% parken De Noord en De Dwarsgouw), en Oostflank (€2.219.000, 36,8% Leeghwaterpark en 50% park De Uitvlucht).</p>

<p>worden de kosten deels over de hele stad, en deels over specifieke gebieden verdeeld (Wagenweggebied, Waterlandkwartier, De Koog en Oostflank). In december 2021 heeft de gemeente in een Business Case Parkenplan Purmerend 2021-2040 deze plannen financieel uitgewerkt.</p>	
<p><b>Bestuurlijke dekking of in ambtelijke voorbereiding, 60% zeker</b></p>	
<p><b>Multimodaal-knooppunt Waterlandlaan (voorzieningen)</b>  Deze investering bestaat uit: (1) de aanleg van een nieuw station variant verlenging perrons richting Waterlandlaan, en (2) de aanleg van een busstation. Deze investeringen zijn gericht om een multimodaal knooppunt te realiseren, waar trein, bus, auto en fiets samenkomen. Hiermee wordt de OV-bereikbaarheid van het Centrumgebied (met name nieuwbouwlocatie Waterlandkwartier) vanuit de rest van Purmerend en de regio verbeterd (Visie Stationsgebied en Waterlandlaan blz 18, H3 en H4; Mobiliteitsvisie blz 33-35 37; Masterplan Waterlandkwartier H4 H5; Kansenskaart 2040, Verstedelijkingsconcept 2050 MRA blz 7, 10, 38, 39, 84, 117). Dit is van belang niet alleen voor het Waterlandkwartier, maar ook voor geheel Purmerend omdat hiermee:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>•Een belangrijke bijdrage wordt geleverd aan de regionale verstedelingsopgave (Ruimte voor Purmerend Startnotitie 2040 H4, blz 7, H5; Visie Stationsgebied en Waterlandlaan blz 18, H3 en H4; Masterplan Waterlandkwartier H2 en H3; Verstedelijkingsconcept 2050 MRA blz 7, 10, 38, 39, 84, 117) binnen te bestaande stad, zonder daarbij nieuwe uitbreidingslocaties te moeten aanleggen (Ruimte voor Purmerend Startnotitie 2040 H4, blz 7, H5);</li> <li>•Het fiets- en o.v.-gebruik wordt gestimuleerd tegenover het autogebruik, waarmee de doelen uit o.a. leefbare stad, mobiliteitsvisie en klimaatvisie worden nagestreefd (Visie Stationsgebied en Waterlandlaan blz 18, 19, H3 en H4; Masterplan Waterlandkwartier H4 en H5 blz 76-77; Mobiliteitsvisie blz 33, 37; Verkeersplan Purmerend2040 H6 H7; Leefbare Stad 2040 blz 12);</li> <li>•De Purmerendse identiteit en imago wordt versterkt, en het vestigingsklimaat voor IT-tech en zorg sector opgewaardeerd (Economische visie 2040 blz 22-25; Masterplan Waterlandkwartier H3; Verstedelijkingsconcept 2050 MRA blz 82);</li> <li>•De recreatieve-toeristische functies worden versterkt door hier een trekpleister en transferpunt te creëren (Economische visie 2040 blz 22-25; Masterplan Waterlandkwartier H3);</li> </ul> <p>Deze doelen hebben als ultieme doel een toekomstbestendige, vitale en aantrekkelijke stad te creëren voor wonen, werken en recreëren (Ruimte voor Purmerend Startnotitie 2040 H4, blz 7, H5 10; Gebiedsvisie Stationsgebied en Waterlandlaan, Masterplan Waterlandkwartier; Economische visie 2040 blz 22-25).  Deze investering wordt doorberekend aan de hele stad en aan ontwikkelgebied Waterlandkwartier.</p>	<p>Totale kosten voor gemeente €35 mio. Daarvan wordt 60% (€21 mio) aangeslagen op nieuwbouw in ontwikkelgebied Waterlandkwartier (50%, €10,5 mio) en de hele stad (15% op nieuwbouw, €3.150.000, en 35% op de bestaande stad en dus de gemeente, €7.350.000).</p>
<p><b>Herinrichting Waterlandlaan (voorzieningen)</b>  Herinrichting van de rijweg van de Waterlandlaan t.b.v. de herstructurering van dit gebied. Hiermee wordt de transformatie van het Waterlandkwartier tot een gemengde woon-werk, stedelijke locatie mogelijk gemaakt. Maar het dient ook geheel Purmerend (met name de nieuwbouw daarin) omdat hiermee:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>•De bereikbaarheid in dit gebied wordt gewaarborgd (omdat het de snelheid voor auto's op de Waterlandlaan terugbrengt en de bereikbaarheid voor fietsers en voetgangers vergroot);</li> <li>•Een belangrijke bijdrage wordt geleverd aan de regionale verstedelingsopgave (Ruimte voor Purmerend Startnotitie 2040 H4, blz 7, H5; Visie Stationsgebied en Waterlandlaan blz 18, H3 en H4; Masterplan Waterlandkwartier H2 en H3; Verstedelijkingsconcept 2050 MRA blz 7, 10, 38, 39, 84, 117) binnen te bestaande stad, zonder daarbij nieuwe uitbreidingslocaties te moeten aanleggen (Ruimte voor Purmerend Startnotitie 2040 H4, blz 7, H5);</li> <li>•De Purmerendse identiteit en imago wordt versterkt, en het vestigingsklimaat voor IT-tech en zorg sector opgewaardeerd (Economische visie 2040 blz 22-25; Masterplan Waterlandkwartier H3; Verstedelijkingsconcept 2050 MRA blz 82);</li> </ul>	<p>Totale kosten voor gemeente €3.925.000. Daarvan wordt 60% (€2.355.000) aangeslagen op ontwikkelgebied Waterlandkwartier (50%, €1.177.000) en de hele stad (15% op nieuwbouw, €353.000, en 35% op de bestaande stad en dus de gemeente, €824.000).</p>

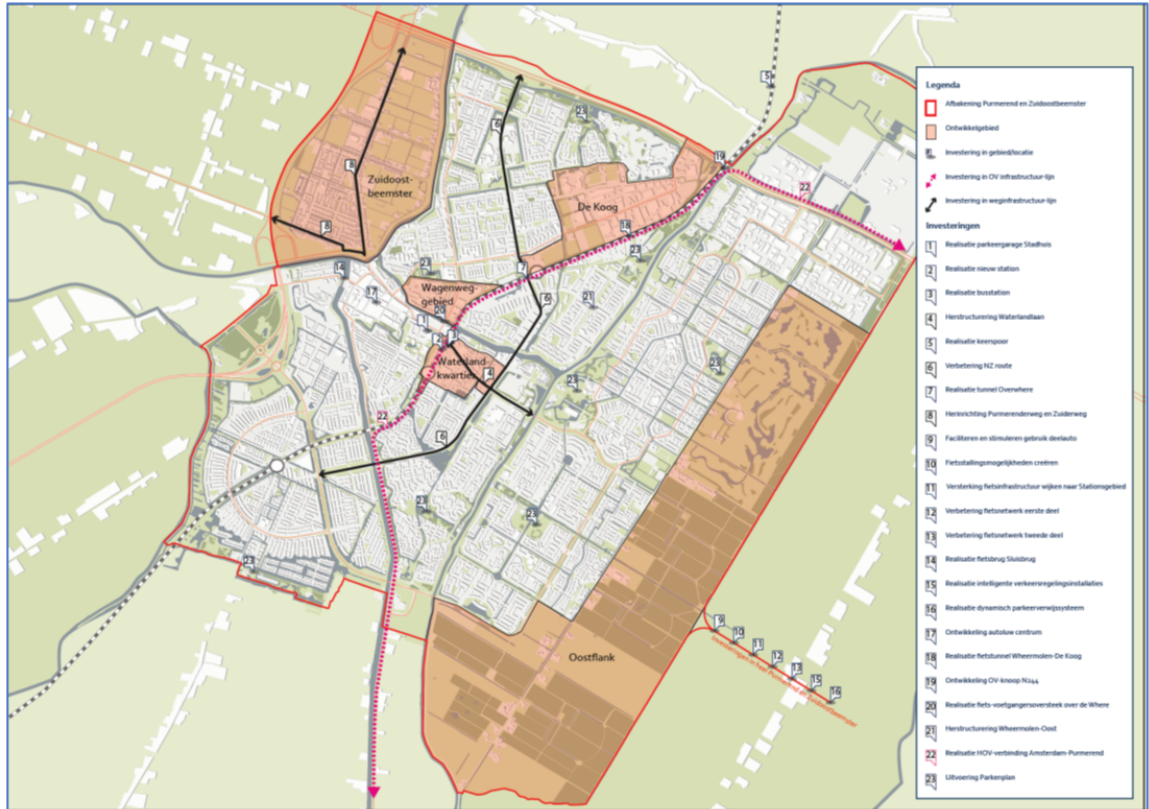
<p>Deze doelen hebben als ultieme doel een toekomstbestendige, vitale en aantrekkelijke stad te creëren voor wonen, werken en recreëren (Ruimte voor Purmerend Startnotitie 2040 H4, blz 7, H5 10; Gebiedsvisie Stationsgebied en Waterlandlaan, Masterplan Waterlandkwartier; Economische visie 2040 blz 22-25). Deze investering wordt doorberekend aan de hele stad en aan ontwikkelgebied Waterlandkwartier.</p>	
<p><b>Keerspoor in verband met frequentie verhoging spoorverkeer (voorzieningen)</b> Aanleg van een keerspoor ten noorden van Purmerend. Deze investering is gericht op de verhoging van de frequentie van de sprintertrein in station Purmerend. Hiermee wordt de OV-bereikbaarheid van het Centrumgebied (met name ontwikkelgebied Waterlandkwartier), en van Purmerend vanuit de MRA en rest van Nederland sterk verbeterd (Ontwikkelagenda Hoornse Lijn, Gebiedsplan Sleutelgebied; Gebiedsplan Purmerend blz 14,18,26,29). Dit is van belang niet alleen voor het Waterlandkwartier, maar ook voor geheel Purmerend (vooral de nieuwbouw daarin) omdat hiermee:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>•Het fiets- en o.v.-gebruik wordt gestimuleerd tegenover het autogebruik, waarmee de doelen uit o.a. leefbare stad, mobiliteitsvisie en klimaatvisie worden nagestreefd (Visie Stationsgebied en Waterlandlaan blz 18, 19, H3 en H4; Masterplan Waterlandkwartier H4 en H5 blz 76-77; Mobiliteitsvisie blz 33, 37; Verkeersplan Purmerend2040 H6 H7; Visie Leefbare Stad 2040 blz 12);</li> <li>•De Purmerendse identiteit en imago wordt versterkt, en het vestigingsklimaat voor IT-tech en zorg sector wordt opgewaardeerd (Economische visie 2040 blz 22-25; Masterplan Waterlandkwartier H3; Verstedelijkingsconcept MRA blz 82).</li> </ul> <p>Deze investering wordt doorberekend aan de hele stad en aan ontwikkelgebied Waterlandkwartier.</p>	<p>Totale kosten voor gemeente €10 mio. Daarvan wordt 60% (€6 mio) aangeslagen op ontwikkelgebied Waterlandkwartier (50% van deze 60%, €3 mio) en de hele stad (15% op nieuwbouw, €900.000, en 35% op de bestaande stad en dus de gemeente, €2.100.000).</p>
<p><b>Noord-zuid route (hele route en tunnel Overwhere, voorzieningen)</b> Deze investering bestaat (1) uit een reeks ingrepen in kruispunten en de wegen in de Jaagweg, Azielaan, Laan der Continenten, Gorslaan, Churchillaan, Den Uyllaan, S. Allendelaan en de Verzetslaan; en (2) uit de aanleg van een tunnel onder het spoor thv de Churchillaan, bedoeld om de doorstroming voor de auto en bus te garanderen langs de noord-zuid route. Het Verkeersplan Purmerend 2040 stelt dat vanwege de woningbouwambities er doorstromingsproblemen ontstaan op de ontsluitingswegen. Onder een hoog woningbouwscenario ontstaan verschillende knelpunten in de binnenstad en de rest van de stad (Verkeersplan Purmerend 2040: zie bijvoorbeeld blz'en 39 – 42). De knelpunten in de binnenstad zijn op te lossen door een autoluw maatregelenpakket samen te stellen (zie elders). Daarnaast zijn er de knelpunten in de rest van de stad. Deze treffen we aan op de twee alternatieve routes naar de A7 via Weidevenne (Jaagweg, Aziëlaan en Laan der Continenten) én richting de N244 (Gorslaan, Churchillaan, Den Uyllaan, S. Allendelaan). Om de alternatieve routes meer capaciteit te geven moeten kruispunten aangepast worden. Als laatste zijn er in het Verkeersplan Purmerend 2040 ook toekomstige knelpunten op de Verzetslaan geanalyseerd. Hier moeten enkele kruispunten ook aangepast worden om te kunnen voldoen aan de woningbouwambitie. Hiermee wordt dus de toegenomen verkeersdruk opgevangen die ontstaat vanwege de nieuwbouwplannen (MIRT studie A7; Gebiedsvisie Stationsgebied en Waterlandlaan, Mobiliteitsvisie, Verkeersplan 2040, Gebiedsplan Sleutelgebied, Kansenskaart 2040, ontwikkelplan Wheermolen Oost). Dit is eveneens relevant omdat hiermee:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>•Een belangrijke bijdrage wordt geleverd aan de regionale verstedelijkingsopgave (Ruimte voor Purmerend Startnotitie 2040 H4, blz 7 H5; Gebiedsvisie Stationsgebied en Waterlandlaan; Masterplan Waterlandkwartier; Verstedelijkingsstrategie MRA) binnen te bestaande stad, zonder daarbij nieuwe uitbreidingslocaties te moeten aanleggen (Ruimte voor Purmerend Startnotitie 2040 H4, blz 7, H5);</li> <li>•Het fiets- en o.v.-gebruik wordt gestimuleerd tegenover het autogebruik, waarmee de doelen uit o.a. leefbare stad, mobiliteitsvisie en kli-</li> </ul>	<p>Totale kosten voor gemeente €55.240.000. Daarvan wordt 60% (€33.144.000) aangeslagen op zowel 5 ontwikkelgebieden (50%, €16.572.000), als op de rest van de stad (15% op nieuwbouw, €4.972.000, 35% voor de bestaande stad en dus de gemeente, €11.600.000). Het aandeel van de 5 ontwikkelgebieden (€16.572.000) wordt toebedeeld proportioneel aan hun bouwprogramma: Wagenweggebied 3,2% (€1.054.000), Waterlandkwartier 8,4% (€2.777.000), De Koog 10,1% (€3.355.000), Oostflank 23,4% (€7.761.000) en Zuidoostbeemster 4,9% (€1.625.000).</p>

<p>maatvisie worden nagestreefd (Gebiedsvisie Stationsgebied en Waterlandlaan; Masterplan Waterlandkwartier; Mobiliteitsvisie blz 33, 37; Verkeersplan Purmerend2040 blz 17 H6 H7; Visie Leefbare Stad 2040 blz 12);</p> <p>Deze doelen hebben als ultieme doel een toekomstbestendige, vitale en aantrekkelijke stad te creëren voor wonen, werken en recreëren (Ruimte voor Purmerend Startnotitie 2040 H4, blz 7, H5 10; Gebiedsvisie Stationsgebied en Waterlandlaan, Masterplan Waterlandkwartier).</p> <p>Deze investeringen zijn dus vooral nodig vanwege de nieuwbouwplannen, maar de bestaande stad profiteert ook van.</p> <p>Deze investering wordt doorberekend aan de hele stad en aan alle ontwikkelgebieden: Wagenweggebied, Waterlandkwartier, De Koog, Oostflank en Zuidoostbeemster.</p>	
<p><b>Herinrichting Purmerenderweg en Zuiderweg ZOB (voorzieningen)</b></p> <p>Hiermee worden de Purmerenderweg en de Zuiderweg in ZOB tot een 30 km-zone veranderd waarbij de veiligheid van fietsers en voetgangers uitgangspunt is en het bus en zwaar (landbouw) verkeer ook door kan (Dorpsontwikkelingsvisie Zuidoostbeemster, onderdeel 6, bouwsteen 22). Dit is noodzakelijk vanwege de extra verkeersdruk die door de nieuwbouw in ZOB wordt veroorzaakt. Maar het is ook van belang voor de rest van Purmerend omdat hiermee het fiets- en o.v.-gebruik wordt gestimuleerd tegenover het autogebruik, waarmee de doelen uit o.a. leefbare stad, mobiliteitsvisie en klimaatvisie worden nagestreefd (Visie Stationsgebied en Waterlandlaan blz 18, 19, H3 en H4; Masterplan Waterlandkwartier H4 en H5 blz 76-77; Mobiliteitsvisie blz 33, 37; Verkeersplan Purmerend2040 H6 H7; Leefbare Stad 2040 blz 12). Deze doelen hebben als ultieme doel een toekomstbestendige, vitale en aantrekkelijke stad te creëren voor wonen, werken en recreëren (Ruimte voor Purmerend Startnotitie 2040 H4, blz 7, H5 10).</p> <p>Deze investering wordt doorberekend aan de hele stad en aan ontwikkelgebied Zuidoostbeemster.</p>	<p>Totale kosten voor gemeente €5.658.000. Daarvan wordt 60% (€3.395.000) aangeslagen op zowel ontwikkelgebied ZOB (50%, €1.697.000), als op de rest van de stad (15% op nieuwbouw, €509.000, 35% voor de bestaande stad en dus de gemeente, €1.188.000).</p>
<p><b>Gemeentebrede fietsmaatregelen II:</b></p> <p><b>Fietsinfrastructuur wijken naar Stationsgebied versterken (voorzieningen)</b></p> <p>Deze investering bestaat uit de aanleg van nieuwe fietspaden en ontbrekende schakels in het fietsnetwerk en verbetering van bestaande fietspaden. Het gaat daarbij om de verbinding tussen het centrum en alle wijken.</p> <p><b>Verbetering fietsnetwerk II (voorzieningen)</b></p> <p>Verbetering van het fietsnetwerk in de volgende trajecten: Purmersteeweg-Waterlandlaan, Julianastraat-Herengracht, Van IJsendijkstraat (Hoornselaan-Den Uyllaan), Plantsoengracht, fietsstraat Vrouwenzandstraat, fietsoversteek Van Osweg, Prof. Oudlaan Karekietpark, Purmerenderweg-Grotenhuysweg, Herinrichting Meteoroweg, fietsoversteek Overlanderstraat-Grotenhuysweg, H. Dunantstraat-H. Schaftstraat, kruispunten Wagenweg-Koomanweg-Hoornselaan.</p> <p>Voor de functionele samenhang zie boven bij 'Gemeentebrede fietsmaatregelen I'. Deze investering wordt doorberekend aan de hele stad.</p>	<p><b>Fietsinfra wijken naar Stationsgebied</b></p> <p>Totale kosten voor gemeente €8.600.000. Daarvan wordt 60% aangeslagen op hele stad (€5.160.000), 30% op nieuwbouw (€1.548.000) en 70% op bestaande stad en dus de gemeente (€3.612.000).</p> <p><b>Verbetering fietsnetwerk II</b></p> <p>Totale kosten voor gemeente €2.796.000. Daarvan wordt 60% aangeslagen op hele stad (€1.678.000), 30% op nieuwbouw (€503.000) en 70% op bestaande stad en dus de gemeente (€1.174.000).</p>
<p><b>Intelligente Verkeersregelingsinstallaties (voorzieningen)</b></p> <p>Installatie nieuwe soft- en hardware in de verkeersregelinstallaties (VRI) over de hele stad. In de Visie op Mobiliteit 2018 is het optimaliseren van de verkeersregelinstallaties (VRI) als maatregel opgenomen (zie pag. 26, 32 en 37). Betere afstelling van de 30 verkeersregelinstallaties in Purmerend heeft positieve gevolgen voor de doorstroming in de hele stad. Met dit doel wordt soft- en hardware aangeschaft om de VRI's te laten communiceren met de weggebruiker. De data van weggebruikers worden dan gebruik om de verkeersregelinstallatie optimaler te regelen.</p> <p>Deze investering wordt doorberekend aan de hele stad.</p>	<p>Totale kosten voor gemeente €900.000. Daarvan wordt 60% aangeslagen op hele stad (€540.000), 30% op nieuwbouw (€162.000) en 70% op bestaande stad en dus de gemeente (€378.000).</p>
<p><b>Fietstunnel Wheermolen-De Koog (voorzieningen)</b></p> <p>Aanleg fietstunnel onder spoor tussen park De Dwarsgouw en De Koog. Deze voorziening is bedoeld om het hoofdnetwerk op te waarderen door dit schakel te verbeteren. Hiermee worden de doelen uit o.a. de Mobiliteitsvisie en het Verkeersplan 2040 nagestreefd om in Purmerend</p>	<p>Totale kosten voor gemeente €3.723.000. Daarvan wordt 60% (€2.234.000) aangeslagen op zowel ontwikkelgebied De Koog (50%, €1.117.000), als op de</p>

<p>meer mensen op de fiets en uit de auto te krijgen (Fietsbeleidsplan; Mobiliteitsvisie blz 33, 37; Gebiedsvisie Stationsgebied en Waterlandlaan; Masterplan Waterlandkwartier). Deze doelen hebben als ultieme doel een toekomstbestendige, vitale en aantrekkelijke stad te creëren voor wonen, werken en recreëren (Ruimte voor Purmerend Startnotitie 2040 H4, blz 7, H5 10; Gebiedsvisie Stationsgebied en Waterlandlaan, Masterplan Waterlandkwartier; Economische visie 2040 blz 22-25). Met deze investering wordt dus de hele stad bediend, maar ook concreet de nieuwbouwplannen in De Koog en Wheermolen Oost, die direct ervan profiteren (Ontwikkelvisie Wheermolen Oost, 2020, blz 35, 39). Deze investering wordt doorberekend aan de hele stad en aan ontwikkelgebied De Koog.</p>	<p>rest van de stad (15% op nieuwbouw, €335.000, 35% voor de bestaande stad en dus de gemeente, €782.000).</p>
<p><b>OV-knooppunt N244 (Nieuwe Station Overwhere bij N244, voorzieningen)</b> Deze investering bestaat uit: (1) de aanleg van een nieuw station bij N244, (2) de aanleg daar van een bushaltering, (3) van een P+R terrein en van (4) een fietsenstalling. Deze investeringen zijn bedoeld om een multimodaal en regionaal OV-knooppunt te realiseren, waar trein, bus, auto en fiets samenkomen (Gebiedsplan Purmerend blz 13,18, 25, 29). Hiermee wordt de OV-bereikbaarheid van geheel Purmerend verbeterd (Gebiedsvisie Stationsgebied en Waterlandlaan; Mobiliteitsvisie; Masterplan Waterlandkwartier; Kansenkaart 2040; Verstedelijkingsstrategie MRA). Dit is van belang voor geheel Purmerend (in het bijzonder de nieuwbouw) en de directe regio als Edam-Volendam omdat hiermee:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>•Een belangrijke bijdrage wordt geleverd aan de regionale verstedelijkingsopgave (Ruimte voor Purmerend Startnotitie 2040 H4, blz 7, H5; Gebiedsvisie Stationsgebied en Waterlandlaan; Masterplan Waterlandkwartier; Verstedelijkingsstrategie MRA) binnen te bestaande stad, zonder daarbij nieuwe uitbreidingslocaties te moeten aanleggen (Ruimte voor Purmerend Startnotitie 2040 H4, blz 7, H5);</li> <li>•Het fiets- en o.v.-gebruik wordt gestimuleerd tegenover het autogebruik, waarmee de doelen uit o.a. leefbare stad, mobiliteitsvisie en klimaatvisie worden nagestreefd (Gebiedsvisie Stationsgebied en Waterlandlaan, Masterplan Waterlandkwartier, Mobiliteitsvisie, Verkeersplan 2040, Visie Leefbare Stad 2040 blz 12);</li> <li>•De Purmerendse identiteit en imago wordt versterkt, en het vestigingsklimaat voor IT-tech en zorg sector op te waarderen (Economische visie 2040 blz 22-25; Masterplan Waterlandkwartier);</li> <li>•Een versterking van de recreatieve-toeristische functies door hier een regionaal transferpunt te creëren (Economische visie 2040 blz 22-25);</li> </ul> <p>Deze doelen hebben als ultieme doel een toekomstbestendige, vitale en aantrekkelijke stad te creëren voor wonen, werken en recreëren (Ruimte voor Purmerend Startnotitie 2040 H4, blz 7, H5 10; Gebiedsvisie Stationsgebied en Waterlandlaan; Masterplan Waterlandkwartier) en het aantrekken van bezoekers voor stad en de regio (Beemster, Edam-Volendam). Deze investering wordt doorberekend aan de hele stad.</p>	<p>Totale kosten voor gemeente €40 miljoen. Daarvan wordt 60% aangeslagen op hele stad (€24 miljoen), 30% op nieuwbouw (€7,2 miljoen) en 70% op bestaande stad en dus de gemeente (€16,8 miljoen).</p>
<p><b>Fiets- en voetgangersoversteek tussen Wagenweggebied en rest Centrum (brug Hoornsebrug, voorzieningen)</b> Deze investering bestaat uit het realiseren van een langzaam verkeersbrug over de Where (Hoornsebrug). Hiermee wordt het langzaam verkeer uit het Wagenweggebied en de rest van de stad op een veilige manier aangesloten op de binnenstad en het Waterlandkwartier (Gebiedsplan Sleutelgebied. Masterplan Waterlandkwartier). Dit betreft de drukste fietsroute in Purmerend. Deze voorziening is bedoeld dus om het hoofdfietsnetwerk op te waarderen door dot schakel te verbeteren. Ook is deze investering bedoeld om de verkeersveiligheid te verhogen (Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerbeleidsplan d.d. 24 november 2015, p. 19, p. 58; Visie op Mobiliteit 2018, p.10). Hiermee worden de doelen uit o.a. de Mobiliteitsvisie en het Verkeersplan 2040 nagestreefd om in Purmerend meer mensen op de fiets en uit de auto te krijgen (Fietsbeleidsplan; Mobiliteitsvisie blz 33, 37; Gebiedsvisie Stationsgebied en Waterlandlaan; Masterplan Waterlandkwartier). Deze doelen hebben als ultieme doel een toekomstbestendige, vitale</p>	<p>Totale kosten voor gemeente €1,6 miljoen. Daarvan wordt 60% (€960.000) aangeslagen op zowel ontwikkelgebied Wagenweggebied (50%, €480.000), als op de rest van de stad (15% op nieuwbouw, €144.000, 35% voor de bestaande stad en dus de gemeente, €336.000).</p>



<p>en aantrekkelijke stad te creëren voor wonen, werken en recreëren (Gebiedsvisie Stationsgebied en Waterlandlaan; Mobiliteitsvisie blz 10; Masterplan Waterlandkwartier; Kansenkaart 2040; Verstedelijkingsstrategie MRA). Hier sluiten genoemde beleidsnotities aan op eerder in de Structuurvisie uit 2006 uitgesproken beleidsdoel omdat hiermee de binnenstad en het cluster Consumenten &amp; beleven versterkt worden (Structuurvisie: zie bijvoorbeeld p. 41, 65, 67, 70-71). Met deze investering wordt dus de hele stad bediend, maar ook concreet de nieuwbouwplannen in het Wagenweggebied.</p> <p>Deze investering wordt doorberekend aan de hele stad en aan ontwikkelgebied Wagenweggebied.</p>	
<p><b>HOV-verbinding Amsterdam-Purmerend (voorzieningen)</b></p> <p>Deze investering bestaat uit het aanleggen van een HOV-verbinding vanaf Amsterdam richting Purmerend naar OV knooppunt Waterlandlaan, met een mogelijke verlenging naar Station Overwhere en verder (Visie Stationsgebied en Waterlandlaan blz 18, H3 en H4; Gebiedsplan; Ontwikkelagenda Hoornse Lijn; Masterplan Waterlandkwartier H4 H5). Hiermee wordt de OV-bereikbaarheid van Purmerend verbeterd (Gebiedsplan, Ontwikkelagenda Hoornse Lijn; Visie Stationsgebied en Waterlandlaan blz 18, H3 en H4; Masterplan Waterlandkwartier H4 H5). Dit is van belang voor geheel Purmerend, maar met name alle nieuwbouwplannen omdat hiermee:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Een belangrijke bijdrage wordt geleverd aan de regionale verstedelijkingsopgave (Ruimte voor Purmerend Startnotitie 2040 H4, blz 7, H5; Visie Stationsgebied en Waterlandlaan blz 18, H3 en H4; Masterplan Waterlandkwartier H2 en H3; Verstedelijkingsstrategie MRA) binnen te bestaande stad, zonder daarbij nieuwe uitbreidingslocaties te moeten aanleggen (Ruimte voor Purmerend Startnotitie 2040 H4, blz 7, H5);</li> <li>• Het fiets- en o.v.-gebruik wordt gestimuleerd tegenover het auto-gebruik, waarmee de doelen uit o.a. leefbare stad, mobiliteitsvisie en klimaatvisie worden nagestreefd (Gebiedsvisie Stationsgebied en Waterlandlaan; Masterplan Waterlandkwartier; Mobiliteitsvisie blz 33, 37; Verkeersplan Purmerend 2040 H6 H7; Visie Leefbare Stad 2040 blz 12);</li> <li>• De Purmerendse identiteit en imago wordt versterkt, en het vestigingsklimaat voor IT-tech en zorg sector opgewaardeerd (Economische visie 2040 blz 22-25; Masterplan Waterlandkwartier);</li> <li>• De recreatieve-toeristische functies worden versterkt door hier een trekpleister en transferpunt te creëren (Economische visie 2040 blz 22-25).</li> </ul> <p>Deze doelen hebben als ultieme doel een toekomstbestendige, vitale en aantrekkelijke stad te creëren voor wonen, werken en recreëren (Startdocument Purmerend 2040, Gebiedsvisie Stationsgebied en Waterlandlaan, Masterplan Waterlandkwartier).</p> <p>Deze investering wordt doorberekend aan de hele stad.</p>	<p>Totale kosten voor gemeente €66 miljoen. Daarvan wordt 60% aangeslagen op hele stad (€39,6 miljoen), 30% op nieuwbouw (€11.880.000) en 70% op bestaande stad en dus de gemeente (€27.720.000).</p>



## B. Gebiedsoverstijgende bestedingen in mobiliteitsoplossingen Centrumgebied en Waterlandkwartier

De gemeente bouwt een parkeergarage bij het Stadhuis om de toename aan parkeerbehoefte in het Centrumgebied op te vangen. Dit heeft de raad op 27 februari 2020 besloten. Een deel van het tekort die de gemeente moet dragen wordt verhaald op alle nieuwbouwplannen in de stad (zie boven in lijst bestedingen in mobiliteit en groen). De rest van het tekort wordt verhaald op bouwplannen in het Centrumgebied die zelf onvoldoende parkeerplaatsen realiseren. Dit laatste deel van het tekort wordt toegerekend naar rato van het aantal parkeerplaatsen dat bouwplannen in het Centrumgebied moeten realiseren volgens de vigerende nota Parkeernormen (geactualiseerd laatst in december 2021) maar niet op eigen terrein kunnen realiseren. Het is aan de geldende nota Parkeernormen en de interpretatie ervan door het college om te bepalen hoeveel parkeerplaatsen een bouwplan moet realiseren, en of als alternatief de ontbrekende parkeerplaatsen kunnen worden gecompenseerd door een bijdrage te betalen. Alle bijdragen worden gestort in de voorziening Kostenverhaal Mobiliteitsoplossingen Centrumgebied en aangewend voor de parkeergarage Stadhuis of voor andere nog nader te definiëren mobiliteitsoplossing in het Centrumgebied.



Binnen het Centrumgebied valt ook het Waterlandkwartier. De bijdragen vanuit plannen in dit ontwikkelgebied worden apart gestort in de voorziening Kostenverhaal Mobiliteitsoplossingen Waterlandkwartier. Deze middelen kunnen eventueel ook worden aangewend voor mobiliteitsoplossingen buiten het Waterlandkwartier die een oplossing zijn voor de mobiliteitsbehoeftes binnen dit gebied. Bijvoorbeeld de parkeergarage Stadhuis biedt een oplossing voor de parkeerbehoefte van veel plannen binnen het Waterlandkwartier. De bedoeling is wel dat in de komende tijd het Waterlandkwartier een specifieke mobiliteitsoplossing gaat uitwerken. Als het zo ver is, zal de voorziening Kostenverhaal Mobiliteitsoplossingen Waterlandkwartier worden overgenomen in het Aanvullingsbesluit voor dit gebied en aangewend voor de specifieke mobiliteitsoplossing aldaar.

Tabel b. Gebiedsoverstijgende bestedingen in mobiliteitsoplossingen in Centrumgebied en Waterlandkwartier.

<b>Uitvoerbaarheid (onderbouwing 3), locatie en kenschetsing bestedingen (1a) functionele samenhang (4)</b>	<b>Kosten voor gemeente (onderbouwing 1b) en wie betaalt (2a)</b>
<b>Gedekt, 90% zeker</b>	
<p><b>Parkeergarage Stadhuis Purmerend (voorzieningen)</b>            In de Visie op Mobiliteit 2018 wordt een aantal maatregelen voorgenomen om het parkeeraanbod beter te laten aansluiten bij de toekomstige parkeerbehoefte. Een van deze maatregelen is het realiseren van parkeergarages op diverse mogelijke locaties om daarmee de parkeerbehoefte in het Centrumgebied op te vangen (Mobiliteitsvisie: p. 12, 22, 32, 37). Op 27 februari 2020 heeft de raad besloten tot het bouwen van een parkeergarage voor het stadhuis. Deze garage is belangrijk voor de nodige opvang van parkeerbehoefte in het Centrumgebied. Omdat het ook een positieve uitwerking heeft op de binnenstad en het cluster Consumenten &amp; beleven wordt hiermee tevens de ruimtelijke structuur en de regionale functie van Purmerend versterkt. Een deel van het tekort zal worden gedekt uit bijdragen van ontwikkelaars in het Centrumgebied (incl Waterlandlaan) die zelf onvoldoende parkeerplaatsen realiseren 'in situ' (GKP/mobiliteitsoplossingen). Het resterend deel van dit tekort wordt opgenomen in de bestedingen mobiliteit en groen en aldus verhaald op de hele stad (GKP/M&amp;G).</p>	<p>Totale kosten gem €2,9 mio (hier zijn €2.336.000 die uit het kostenverhaal zijn gedekt reeds in mindering gebracht).            De realisatie van een parkeergarage op deze locatie brengt een tekort van € 17.199 per parkeerplaats met zich mee (opbrengsten uit exploitatie -/- kosten aanleg, Businesscase bij raadsbesluit d.d. 27 februari 2020 plus aanvullend krediet Kadernota 2022 plus wijziging parkeerplaatsen van 320 naar 305). Dit bedrag wordt op grondexploitaties in het Centrumgebied (incl Waterlandlaan) verhaald.            Plannen die onvoldoende parkeerplaatsen realiseren betalen € 17.199 per parkeerplaats. De verwachting is dat hiermee €1.290.000 verhaald zullen worden op bouwplannen in het Centrumgebied (incl Waterlandlaan).</p>

**C. Gebiedsoverstijgende bestedingen in sociale woningbouw (SW)**

Voor grondexploitanten die, op basis van door de gemeente uitgewerkte regels (op dit moment Nota kaders en instrumenten woningbouw programmering uit 2019), zelf niet voldoen aan het vereiste per-

centage aantal sociale huurwoningen is als alternatief, onder omstandigheden, een storting bespreekbaar in de voorziening Kostenverhaal Sociale Woningbouw. De gemeente gebruikt de gestorte middelen om elders, in een van in tabel c opgesomde locaties, boven het verplicht percentage, ter compensatie aanvullende sociale huurwoningen te realiseren. Er is zekerheid dat de gemeente de ontvangen bijdragen besteedt aan de ontwikkeling van sociale huurwoningen. Namelijk, er is al zekerheid over de uitvoering in deze locaties van circa 300 eenheden sociale huur boven het verplicht 30%. Deze zekerheid vloeit voort uit het feit dat ze soms al in uitvoering zijn, soms er al gecontracteerd is met de uitvoerende partij (corporaties) en/of omdat er vastgestelde gemeentelijke grondexploitaties zijn waarin dit aandeel sociale huur vastgelegd is.

Tabel c. Gebiedsoverstijgende bestedingen in Sociale Woningbouw in Purmerend.

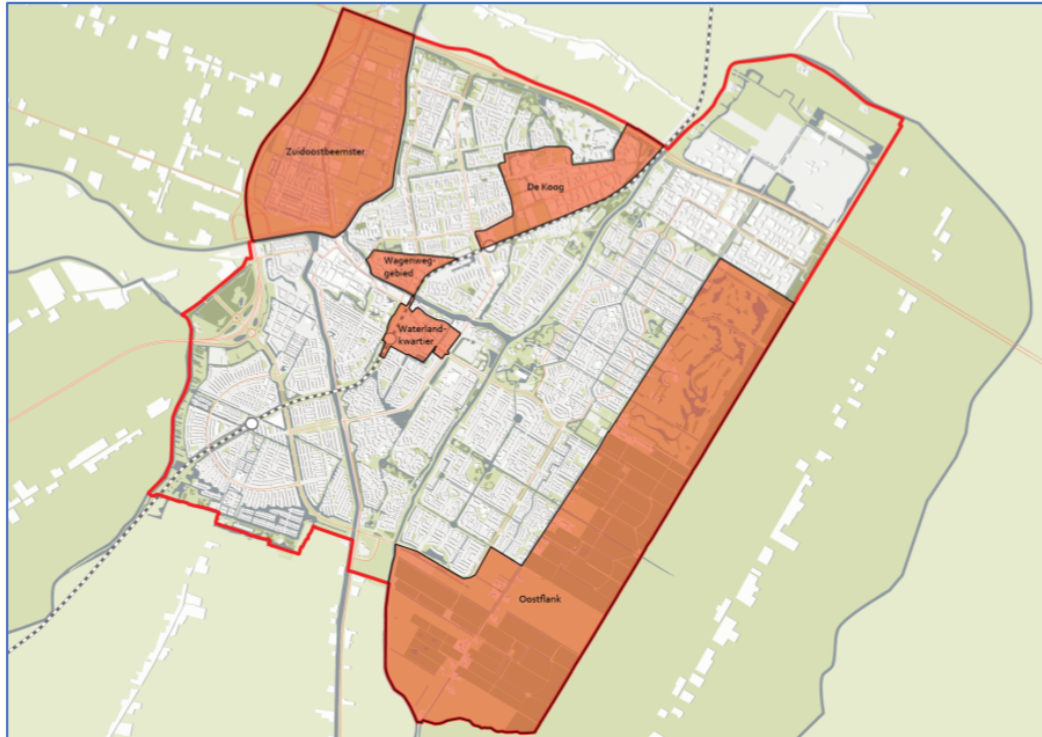
<b>Uitvoerbaarheid (onderbouwing 3), locatie en kenschetsing bestedingen (1a), functionele samenhang (4), wie betaalt (2a)</b>
<p><b>Verbetering woonbetaalbaarheid (bovenplanse kosten/bijdrage r.o.)</b> De gemeente heeft met woningcorporaties Intermaris, Wooncompagnie, Rochdale en Woonzorg Nederland in het Sociaal Woonakkoord Purmerend 2030 afgesproken om krachten te bundelen ten einde op middellane termijn samen te werken aan voldoende beschikbare en betaalbare woningen. In het Sociaal Woonakkoord Purmerend 2030 (vastgesteld op 10 september 2021) zijn afspraken gemaakt voor de bouw in de periode tot 2030 van minimaal 3.600 nieuwe sociale huurwoningen en 1.200 middeldure woningen.</p> <p><u>Aandeel gemeente.</u> Om dit doel te bereiken zet de gemeente een aantal eigen grondposities in voor de bouw van extra eenheden sociale huur: Weidevenne Lamellen Australielaan, Wheermolen West Middengebied, Graeffweg, Drontermeer, Van Balenstraat en Aletta Jacobslaan. Op deze locaties zijn of worden ongeveer 300 eenheden boven het verplicht 30% gerealiseerd. Dit zijn locaties waarover de uitvoering zeker is, omdat ze reeds uitgevoerd zijn, of blijkend uit contractering met de uitvoerende partij (corporaties) en/of de aanwezigheid van een vastgestelde gemeentelijke grondexploitatie. De gemeente werkt samen verder aan plannen om meer dan 30 % sociale huurwoningen te realiseren in een reeks andere locaties.</p> <p><u>Aandeel particuliere grondexploitanten.</u> Ook zullen grondexploitanten op zowel grond van de gemeente als van derden zich moeten committeren aan het doel om de woonbetaalbaarheid in Purmerend te verbeteren. Met dit doel is uitgesproken dat van alle nieuwe woningen, ook die op particuliere grond, minimaal 30% sociale huur moet zijn (van het totaal aantal eenheden). De raad heeft deze regel uitgewerkt in de nota Kaders en instrumenten woningbouw programmering uit 2019. Nieuwbouwplannen dienen daarom, op basis van deze nota (of de opvolgers daarvan), dit aandeel te realiseren op eigen grond. Wanneer dit niet mogelijk is (bijvoorbeeld in kleinere bouwplannen ligt sociale huur minder voor de hand) dan is als alternatief, onder omstandigheden, een storting bespreekbaar t.b.v. de voorziening Kostenverhaal Sociale Woningbouw. Daarmee kan de gemeente in een van bovengenoemde locaties het tekort compenseren. In bovengenoemde gemeentelijke locaties, de extra eenheden ten opzichte van het verplicht 30% vormen dan de compensatie voor de door nieuwbouwplannen niet te realiseren verplicht percentage op eigen terrein. De in de gemeentelijke locaties te realiseren extra eenheden sociale huur zijn aldus de tekort locaties die een bijdrage ontvangen van de overschotlocaties, namelijk de nieuwbouwplannen die een overschot hebben dankzij het niet of minder hoeven realiseren van sociale huur.</p>
<p><b>Kosten voor gemeente (onderbouwing 1b)</b></p> <p>Het realiseren van een compenserende sociale huurwoning kost de gemeente € 45.770. Dit is het gemiddeld verschil tussen de grondprijzen voor vrije markt en sociale woningbouw in de locatie Kop West, de meest recent in ontwikkeling gebrachte gemeentelijke locatie. In andere locaties zal het gaan om gemiddeld een vergelijkbaar verschil. Dit bedrag staat gelijk aan de extra financiële inspanning die de gemeente pleegt om een extra sociale huurwoning te realiseren.</p>

## **BIJLAGE 2: De te ontwikkelen exploitatiegebieden**

In deze bijlage wordt het totale nieuwbouwprogramma in beeld gebracht dat naar de huidige inzichten potentieel gerealiseerd kan worden tot 2040. Dit bouwprogramma moet een bijdrage leveren aan de kosten van de gebiedsoverstijgende bestedingen in Mobiliteit & Groen. Dit bouwprogramma is gebaseerd op een overzicht van alle mogelijke potentiële ontwikkelingen welke plaats kunnen vinden op grond van zowel de gemeente als particulieren, beleggers, bedrijven, projectontwikkelaars, woningcorporaties en andere stichtingen. Uitgesloten van dit overzicht worden die te ontwikkelen locaties die als doel hebben uitsluitend openbare en maatschappelijk faciliteiten te realiseren zonder winst oogmerk. Ook worden die plannen uitgesloten waarmee reeds gecontracteerd is (anterieure overeenkomst gesloten), die waar de gemeente de grond reeds heeft uitgegeven, die waar een gemeentelijke grondexploitatie reeds is vastgesteld en plannen die in Middenbeemster liggen.

In onderstaande tabel staat het totaal geschatte programma per uitgiftecategorie. Ten behoeve van de berekening van de bijdrage t.b.v. Mobiliteit & Groen wordt het aantal vierkante meters bruto vloeropp-

pervlakte (bvo) mede uitgedrukt in gewogen eenheden (zie bijlage 3 voor verdere uitleg over toedelingsmethode).



Tabel d. Geschat bouwprogramma (nog niet gecontracteerd/nog niet uitgegeven gemeentelijke grond/nog niet vastgestelde gemeentelijke grondexploitaties) in de potentieel te ontwikkelen bouwlocaties met winstoogmerk, per uitgiftecategorie.

Uitgiftecategorie	Hele gemeente (excl Middenbeemster)	Wagenweggebied (Plaateel)	Waterlandkwartier	De Koog	Oostflank	Zuidoostbeemster
Woningen commercieel (wegingsfactor 1,9)	599.253 m2 bvo (1.138.580 gewogen eenheden)	36.400 m2 bvo (69.160 gewogen eenheden)	97.474 m2 bvo (185.201 gewogen eenheden)	133.000 m2 bvo (252.700 gewogen eenheden)	307.673 m2 bvo (584.579 gewogen eenheden)	61.607 m2 bvo (117.053 gewogen eenheden)
Woningen gesubsidieerd (wegingsfactor 0)	256.823 m2 bvo (0 gewogen eenheden)	15.600 m2 bvo (0 gewogen eenheden)	32.491 m2 bvo (0 gewogen eenheden)	57.000 m2 bvo (0 gewogen eenheden)	131.860 m2 bvo (0 gewogen eenheden)	26.403 m2 bvo (0 gewogen eenheden)
Kantoren (wegingsfactor 0,8)	81.531 m2 bvo (125.014 gewogen eenheden)	6.650 m2 bvo (10.197 gewogen eenheden)	23.500 m2 bvo (18.800 gewogen eenheden)			
Bedrijfsruimte (wegingsfactor 1,2)						
Commerciële publieke functies (wegingsfactor 2,6)			2.000 m2 bvo (5.200 gewogen eenheden)			2.050 m2 bvo (5.330 gewogen eenheden)
Openbare maatschappelijke niet commerciële infra Gebouwde parkeerruimte (wegingsfactor 0)			80.138 m2 bvo (0 gewogen eenheden)			5.000 m2 bvo (0 gewogen eenheden)

<b>Totaal m2 bvo (gewogen eenheden, % t.o.v. totaal)</b>	<b>937.606 m2 bvo (1.263.594 gewogen eenheden, 100%)</b>	<b>58.650 m2 bvo (79.357 gewogen eenheden, 6,36%)</b>	<b>235.603 m2 bvo (209.201 gewogen eenheden, 16,76%)</b>	<b>190.000 m2 bvo (252.700 gewogen eenheden, 20,24%)</b>	<b>439.533 m2 bvo (584.579 gewogen eenheden, 46,83%)</b>	<b>95.060 m2 bvo (122.383 gewogen eenheden, 9,8%)</b>
--	--	---	--	--	--	---

### BIJLAGE 3: Toedeling en omslagmethode (uitgangspunten)

#### A. Mobiliteit & Groen

Van de totale investeringsvoornemens (€ 260 miljoen) rekt de gemeente alleen € 72 miljoen (28%) door aan nieuwbouwplannen, op zowel gemeentelijke als private grond. De bijdrage per nieuwbouwplan wordt berekend op basis van de volgende principes:

#### Onzekere investeringen worden niet doorberekend:

Een deel van de investeringen is nog onzeker: in bijlage 1, tabel a wordt aangegeven wat de mate van zekerheid is, en daar wordt het percentage van de investeringen aangegeven dat doorberekend wordt:

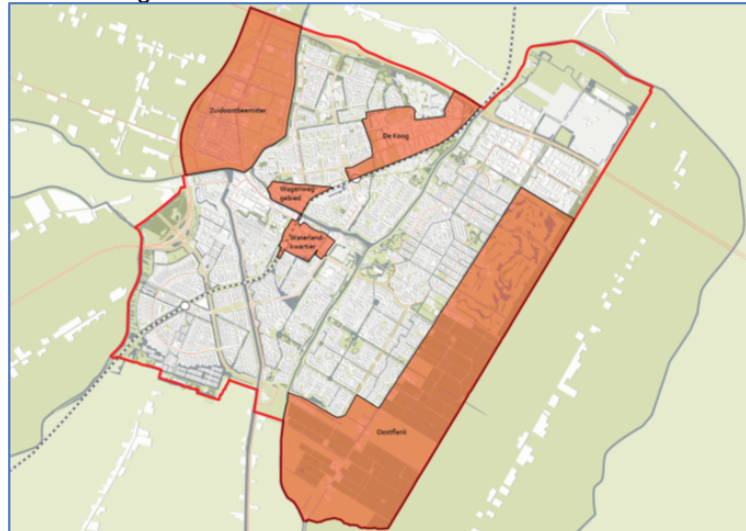
1. Gedekt: de besteding is reeds gemaakt of reeds opgenomen in de gemeentelijke begroting, of nog niet specifiek maar de financiën zijn al wel beschikbaar in een algemene post in de begroting (bijvoorbeeld een stelpost nieuw beleid of kapitaallasten) of in een bestemmingsreserve. Het uitgangspunt hierbij is dat 90 procent van deze bestedingen daadwerkelijk zijn of zullen worden gemaakt, en dus dat 90 procent van de kosten doorberekend wordt.
2. Bestuurlijke dekking of in ambtelijke voorbereiding: de besteding is nog niet opgenomen in de gemeentelijke begroting, maar de wenselijkheid ervan is wel door het gemeentelijke bestuur vastgesteld, of nog niet maar de besteding bevindt zich wel in de ambtelijke voorbereiding en de verwachting is dat ze in de komende periode aan het bestuur ter besluitvorming wordt voorgelegd. De kans dat ze in de komende periode worden opgenomen in de gemeentelijke begroting is groot. Het uitgangspunt hier is dat 60 procent van deze bestedingen daadwerkelijk zal worden gerealiseerd, en dus dat 60 procent van de kosten doorberekend wordt.

Op basis hiervan wordt van die € 260 miljoen alleen € 164 miljoen doorberekend aan zowel nieuwbouw als de bestaande stad. Op deze wijze wordt geborgd dat alleen bestedingen doorberekend worden die uiteindelijk gerealiseerd worden, en wordt uitgesloten dat gestorte middelen voor andere doelen besteed worden dan waarvoor zij gevraagd zijn.

#### Bestaande stad betaalt ook mee, bijzonder gebate ontwikkelgebieden betalen meer

Deze nota GKP maakt een onderscheid tussen twee soorten gebiedsoverstijgende investeringen:

- 100% gemeentebrede investeringen, die nodig zijn voor de hele stad, deels om bestaande tekorten op te vangen maar nodig vooral vanwege de nieuwbouwplannen. Ze zijn echter minder te koppelen aan concrete ontwikkelgebieden. Ze worden daarom aangeslagen op de hele stad, dus zowel de nieuwbouw als de bestaande stad. Omdat elke investering anders gerelateerd is aan de bestaande stad (zie bijlage 1, tabel a voor een uitleg per investering) wordt ervan uit gegaan dat 70% voor rekening is van de bestaande stad, en 30% voor de nieuwbouw. Aangezien er praktisch gezien geen vehikels zijn om de bestaande stad feitelijk te laten betalen voor deze investeringen, neemt de gemeente dit aandeel (70%) voor haar rekening.
- Deels gemeentebrede, deels gebiedsgebonden investeringen: ze zijn vooral nodig vanwege specifieke ontwikkelgebieden, maar ze zijn niet helemaal 'gebiedseigen' omdat ze ook, deels, de rest van de stad dienen (ze zijn dus ook gemeentebreed). Ze worden 50% op de specifieke ontwikkelgebieden, en 50% op de hele stad aangeslagen.
  - 50% gemeentebreed: het aandeel voor de hele stad wordt voor 30% (15% van het totaal) aangeslagen op de nieuwbouw in de hele stad, en 70% (35% van het totaal) op de bestaande stad. Aangezien er praktisch gezien geen vehikels zijn om de bestaande stad feitelijk te laten betalen voor deze investeringen, neemt de gemeente dit aandeel (70%, 35% van het totaal) voor haar rekening.
  - 50% gebiedseigen: het aandeel voor specifieke profiterende ontwikkelgebieden wordt verdeeld proportioneel aan het nieuwbouwprogramma van elk gebied. Hier wordt dubbele belasting voorkomen: ontwikkelgebieden die bijvoorbeeld voor investering A worden aangeslagen omdat ze daar direct van profiteren, betalen niet mee aan het aandeel van deze investering A (gemeentebreed deel) dat wordt doorberekend aan de hele stad. Oftewel: deze specifieke ontwikkelgebieden betalen alleen aan de eerste 50%, en niet aan de 50% dat wordt doorberekend aan de hele stad. Het aandeel gemeentebreed dat correspondeert aan deze specifieke ontwikkelgebieden wordt niet doorberekend aan de rest nieuwbouw maar neemt de gemeente voor haar rekening. Hierdoor neemt de gemeente nog € 6,5 miljoen voor haar rekening.



Op basis hiervan wordt van die € 260 miljoen alleen € 72 miljoen doorberekend aan de nieuwbouw, en de rest is voor rekening van de bestaande stad en dus de gemeente.

#### De bijdrage verschilt per te realiseren uitgiftecategorie (bestemming)

Elke bestemming kent een ander opbrengstpotentieel, en dit leidt tot verschillen in de grondwaarde. Op basis hiervan is een gewichtsfactor per uitgiftecategorie bepaald:

- Woningbouw commercieel: 1,9.
- Huurwoningen gesubsidieerd: 0 (vrijgesteld). Het gaat om huurwoningen in eigendom van en geëxploiteerd door een toegelaten instelling met een aanvangshuurprijs onder de grens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag, waarbij de instandhouding voor de in een gemeentelijke verordening omschreven doelgroep voor vijf en twintig (25) jaar na ingebruikname is verzekerd;
- Openbare en maatschappelijke niet commerciële infrastructuur: 0 (vrijgesteld). Het gaat om zowel nutsvoorzieningen als onderwijs, gezondheid, welzijn, sport en andere maatschappelijk relevante, niet commerciële infrastructuur.
- Kantoren: 0,8.
- Bedrijfsruimte, en tevens commerciële publieke functies zonder directe toegang tot publiekstromen: 1,2. Met 'commerciële publieke functies zonder directe toegang tot publiekstromen' wordt bedoeld detailhandel, dienstverlening, horeca, cultuur, sport en ontspanning, agrarische functies, recreatie en maatschappelijke functies met commercieel karakter welke gelokaliseerd zijn in afgelegen gebieden waar geen sprake is van doorgaand, lopend publiek, en waar sprake is van toegangsbelemmeringen zoals meer dan een toegangsdeur e.d.
- Commerciële publieke functies met directe toegang tot publiekstromen: 2,6. Het gaat hier om detailhandel, dienstverlening, horeca, cultuur, sport en ontspanning, recreatie en maatschappelijke functies met commercieel karakter, welke direct toegang hebben tot publiekstromen (ze zijn gelokaliseerd in centrale gebieden waar sprake is van doorgaand, lopend publiek en waar geen toegangsbelemmeringen zijn zoals meer dan een toegangs- of veiligheidsdeur e.d.). Deze bevinden zich doorgaans op straatniveau, maar kunnen ook aan de orde zijn in overdekte winkelcentra en andersoortige overdekte publieke ruimtes, zowel op de begane grond als op hogere verdiepingen, zolang er sprake is van een directe aansluiting op de publiekstromen (geen belemmeringen zoals meer dan een toegangsdeur e.d.).
- Ander ondersteunende bouwruimte: bergingen, verkeersruimte en andere ruimte die gebouwd wordt ten behoeve van een van bovengenoemde uitgiftecategorieën krijgt dezelfde gewichtsfactor als diezelfde uitgiftecategorie waar het toebehoort.
- Gebouwde parkeerruimte: 0 (vrijgesteld).

#### Intensief ruimtegebruik leidt tot een hogere bijdrage

De bijdrage wordt ook bepaald aan de hand van het aantal te realiseren vierkante meters bruto vloeroppervlakte (b.v.o.). Naar mate een bouwplan een hogere dichtheid realiseert zal de bijdrage aldus hoger zijn.

#### Korting vanwege sloop/hergebruik

Op de resulterende bijdrage geeft de gemeente een korting wanneer sprake is van hergebruik van bestaand vastgoed en/of sloop en nieuwbouw. Dit komt vaak voor in Purmerend omdat vele verwachte bouwplannen zich in de bestaande stad zullen bevinden.

#### Korting vanwege macroaftopping

Op de resulterende bijdrage kan de gemeente een op-maat korting geven via macro-aftopping: hierdoor kan de gemeente de hoogte van de bijdrage verlagen wanneer de economische uitvoerbaarheid van het bouwplan onder druk komt te staan en het maatschappelijk belang van het bouwplan hoog wordt geschat. Het is geen automatisme dat de gemeente deze korting toepast. Bij een korting vanwege macroaftopping zal de bijdrage M&G dan wel elders in de begroting gedekt moeten worden. De gemeente zal de mogelijkheid van macroaftopping daarom zeer spaarzaam inzetten.

#### Samenvatting

Al met al draagt de gemeente het overgrote deel van de kosten. Van de in totaal € 260 miljoen aan voorgenomen bestedingen in gebiedsoverstijgende infrastructuur in mobiliteit en groen, neemt de gemeente € 187 miljoen (72%) voor haar rekening. Grondexploitanten op zowel grond van de gemeente als van derden zullen worden gevraagd om de resterende € 72 miljoen (28% van de totale bestedingsvoornemens) bij te dragen. En als de gemeente een korting geeft (sloop/hergebruik of macroaftopping), dan neemt de gemeente ook nog deze korting voor haar rekening. Ook als er uiteindelijk meer dan 30% sociale huurwoningen van corporaties worden gebouwd, neemt de gemeente deze korting voor haar rekening.

#### BTW niet verschuldigd

Voor de aanleg van gebiedsoverstijgende infrastructuur in het openbaar gebied, die (1) bij de gemeente in eigendom zijn/blijven/komen, (2) waarvoor de gemeente een factuur ontvangt met btw en (3) waarvan de gemeente de feitelijke gebruiker is van de dienst of de levering waarover btw in rekening is gebracht, kan de gemeente in het algemeen de btw compenseren. Dit betekent dat de gemeente deze btw feitelijk niet als kostenpost (administratief) hoeft te dragen en in beginsel geen btw hoeft door te rekenen als deze vergoeding aan nieuwbouwplannen in rekening wordt gebracht. De gemeente handelt in dit kader niet als btw-ondernemer, maar als overheid en verhaalt kosten bij derden. Daarom blijft heffing van btw met de bijdrage GKP achterwege.

#### **B. Mobiliteitsoplossingen Centrumgebied (incl Waterlandkwartier)**

Wanneer nieuwbouwplannen in het Centrumgebied, op basis van het geldend parkeerbeleid (op dit moment de in 2021 geactualiseerde nota Parkeernormen), onvoldoende parkeerplaatsen realiseren en de gemeente instemt met het compenseren elders van deze verkeersplaatsen, dan vraagt de gemeente deze nieuwbouwplannen een bijdrage van € 17.199 per ontbrekende parkeerplaats. BTW is eveneens niet verschuldigd.



#### **C. Sociale Woningbouw**

Wanneer grondexploitanten, op basis van de Nota kaders en instrumenten woningbouw programmering uit 2019 (of de opvolgers daarvan), onvoldoende sociale huureenheden realiseren, en de gemeente instemt met het compenseren elders van deze eenheden, dan vraagt de gemeente deze grondexploitanten een bijdrage van € 45.770 per ontbrekende eenheid. BTW is eveneens niet verschuldigd.

#### **D. Inwerkingtreding nota**

Nadat voorliggende actualisatie van de nota GKP van kracht wordt, zijn de nieuwe tarieven meteen van kracht. Met een uitzondering: wanneer in een geldige intentieovereenkomst (IO) oudere tarieven zijn afgesproken, geldt een maximale overgangperiode van een jaar: nl. vanaf inwerkingtreding van



voorzittende actualisatie mogen die oude tarieven uiterlijk een jaar worden gehanteerd (op voorwaarde nogmaals dat in de IO oudere tarieven zijn afgesproken). Als binnen een jaar na inwerkingtreding van voorzittende actualisatie, de oude tarieven nog niet zijn afgesproken in een getekende anterieure overeenkomst, dan treden de nieuwe tarieven in werking. De gemeente gaat in IO'en ook geen langere termijnen afspreken.

Ook zijn bouwplannen vrijgesteld die plaatsvinden op grond die door de gemeente is uitgegeven voor de inwerkingtreding van voorzittende actualisatie van de nota GKP. Of op grond die zich bevindt binnen gemeentelijke grondexploitaties die zijn vastgesteld voor de inwerkingtreding van voorzittende actualisatie.

#### BIJLAGE 4: Toedeling en omslagmethode (de tarieven)

Uit vorige uitgangspunten vloeien per ontwikkelgebied verschillende bedragen voort die doorberekend worden aan nieuwbouwplannen:

- 100% gemeentebreed: gemeentebrede investeringen die niet gekoppeld zijn aan concrete ontwikkelgebieden. 30% van deze investeringen worden verdeeld tussen alle gewogen eenheden in de stad.
- 50% gemeentebreed: gemeentebrede investeringen die ook gebiedseigen zijn: 30% van deze 50% (dus 15% van het totaal) wordt verdeeld tussen alle gewogen eenheden in de stad. Om dubbele belasting te voorkomen worden die ontwikkelgebieden die al meebetalen aan het aandeel gebiedsgebonden, vrijgesteld van het aandeel gemeentebreed. Dus bijvoorbeeld omdat Wagenweggebied al €480.000 bijdraagt aan de fiets- en voetgangersoversteek tussen Wagenweggebied en rest Centrum (50% van het zekere aandeel -60%- van de totale kosten voor gemeente, €1,6 miljoen), dan betaalt Wagenweggebied niet meer aan het aandeel gemeentebreed (de andere 50%). Kortom, ontwikkelgebieden worden vrijgesteld van het gemeentebrede 50% wanneer ze al bijdragen aan het gebiedsgebonden 50%. Het hiermee vrijgestelde aandeel (€ 6,5 miljoen) wordt niet doorberekend aan de rest nieuwbouw maar neemt de gemeente voor haar rekening.
- 50% gebiedsgebonden: aandeel gebiedsgebonden investeringen die ook gemeentebreed zijn. Ze worden verdeeld tussen alle gewogen eenheden van de ontwikkelgebieden die direct van profiteren.

Wat resulteert is:

- Een tarief gemeentebreed voor nieuwbouwplannen buiten ontwikkelgebieden Wagenweggebied, Waterlandlaan, De Koog, Oostflank en Zuidoostbeemster.
- Een ander (lager) tarief gemeentebreed voor elk ontwikkelgebied.
- Een ander tarief gebiedsgebonden voor elk ontwikkelgebied.
- Per saldo betalen ontwikkelgebieden een hoger tarief dan de (schaarse) nieuwbouwplannen daarbuiten.

	Gewogen eenheden	Gemeentebrede investeringen	Deels gebiedsgebonden investeringen	Tarief gemeentebreed (per g.e.)	Tarief deels gebiedsgebonden (per g.e.)	Tarief totaal (per gewogen eenheid)
<b>Hele stad</b>	1.263.594	€36.472.005	n.v.t.	€28,86	n.v.t.	€28,86
<b>Wagenweggebied</b>	79.357	€31.113.231	€2.344.122	€24,62	€29,54	€54,16
<b>Waterlandkwartier</b>	209.201	€26.291.529	€18.162.602	€20,81	€86,82	€107,63
<b>De Koog</b>	252.700	€30.349.386	€7.191.674	€24,02	€28,46	€52,48
<b>Oostflank</b>	584.579	€30.622.234	€9.980.619	€24,23	€17,07	€41,31
<b>ZOB</b>	122.383	€30.991.173	€3.322.228	€24,53	€27,15	€51,67

De definitieve tarieven per ontwikkelgebied per uitgiftcategorie zijn:

	Wonen commercieel	Wonen gesubsidieerd	Op/maats niet commercieel	Kantoren	Bedrijfsruimte e.a.	Commercieel publieke func	Ondersteunende bouwruimte	Gebouwde parkeer
<b>Hele stad</b>	€54,84	vrijgesteld	vrijgesteld	€23,09	€34,64	€75,05	Gelijk aan uitgiftcategorie waar het	vrijgesteld
<b>Wagenweggebied</b>	€102,91			€43,33	€64,99	€140,82		

<b>Waterland- kwartier</b>	€204,49		€86,10	€129,15	€279,83	toebe- hoort
<b>De Koog</b>	€99,71		€41,98	€62,97	€136,44	
<b>Oostflank</b>	€78,48		€33,05	€49,57	€107,40	
<b>ZOB</b>	€98,18		€41,34	€62,01	€134,35	

#### **BIJLAGE 5: Toedeling en omslagmethode (stapsgewijze berekening bijdrage per nieuwbouwplan)**

De bijdrage wordt berekend de volgende stappen volgend:

##### **1. Is er sprake van een 'planologische maatregel'?**

In de eerste plaats moet nagegaan worden of het door de aanvrager gewenste initiatief moet worden ingepast middels een 'planologische maatregel'. Onder de Wro (art. 6.12, lid 2) is er sprake van 'planologische maatregel' (op gemeentelijk niveau) wanneer initiatieven middels een of meerdere van de volgende procedures ingepast worden:

- nieuw bestemmingsplan u.h.v. art. 3.1, lid 1 Wro;
- wijzigingsplan u.h.v. art. 3.6, lid 1, onder a Wro.
- buitenplanse afwijkingen u.h.v. artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 2 Wabo ('kruimelgeval');
- buitenplanse afwijkingen u.h.v. ...., onder 3 Wabo ('A3');

Onder de Omgevingswet wordt het bestemmingsplan vervangen door het omgevingsplan, verdwijnt het wijzigingsplan, en de huidige buitenplanse afwijkmogelijkheden zullen overgaan in een enige buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). Wat dan blijft is dus een nieuw omgevingsplan en de BOPA's over, die beide 'planologische maatregelen' zijn.

Als er geen sprake is van planologische maatregel, dan is de bijdrage Mobiliteit & Groen niet van toepassing. Als er geen sprake is van planologische maatregel, maar wel van een binnenplanse afwijking (u.h.v. artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 1 Wabo), dan zijn de bijdragen voor parkeervoorzieningen en sociale woningbouw wel van toepassing, mits uit de nota Parkeernormen uit 2021 (of zijn opvolger) respectievelijk de Nota kaders en instrumenten woningbouw programmering uit 2019 (of zijn opvolger) blijkt dat de aanvraag onvoldoende parkeerplaatsen respectievelijk sociale huurwoningen *in situ* realiseert. Is er wel sprake van planologische maatregel, dan dient nagegaan te worden of er tevens sprake is van een bouwplan.

##### **2. Is er sprake van een 'bouwplan'?**

Onder de Wro: In de tweede plaats dient nagegaan te worden of het door een aanvrager gewenst initiatief ook als bouwplan volgens het besluit ruimtelijke ordening (Bro) kan worden gedefinieerd. Volgens artikel 6.2.1 Bro is er sprake van een bouwplan wanneer sprake is van:

- De bouw van een of meer woningen;
- De bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- De uitbreiding van een gebouw met ten minste 1000 m<sup>2</sup> bruto-vloeroppervlakte of met een of meer woningen;
- De verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- De verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1500 m<sup>2</sup> bruto-vloeroppervlakte bedraagt;
- De bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1000 m<sup>2</sup> bruto-vloeroppervlakte.

Onder de Ow worden 'bouwplannen' anders genoemd: 'activiteiten'. In artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit (Ob) wordt de definitie gegeven van 'activiteiten':

- de bouw van een of meer gebouwen met een woonfunctie;
- de bouw van een of meer hoofdgebouwen, anders dan gebouwen met een woonfunctie;
- de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m<sup>2</sup> bruto-vloeroppervlakte of met een of meer gebouwen met een woonfunctie;
- de bouw van een gebouw dat geen hoofdgebouw als bedoeld onder b is, met ten minste 1.000 m<sup>2</sup> bruto-vloeroppervlakte;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen met andere gebruiksfuncties dan een woonfunctie tot gebouwen met een woonfunctie, mits het ten minste tien gebouwen met een woonfunctie betreft; of
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen met andere gebruiksfuncties dan een kantoorfunctie, een winkelfunctie of een bijeenkomstfunctie voor het verstrekken van consumpties voor het gebruik ter plaatse tot gebouwen met een of meer van deze gebruiksfuncties, mits de cumulatieve bruto-vloeroppervlakte van de nieuwe gebruiksfuncties ten minste 1.500 m<sup>2</sup> bedraagt.

Deze lijst wordt aangevuld in art. 8.20 Ob met andere activiteiten waarmee ook een financiële bijdrage overeengekomen kan worden:

- de bouw van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voor:
  - o land- of tuinbouw, voor zover de oppervlakte ten minste 100 m2 bedraagt;
  - o opwekking of winning, omzetting of transport van energie of van gasvormige, vloeibare of vaste stoffen als energiedrager;
  - o infrastructuur, voor zover het gaat om wegen, vaarwegen, spoorwegen of telecommunicatieinfrastructuur;
  - o handelsreclame; of
  - o recreatie; en
- andere activiteiten, voor zover het gaat om het gebruik van:
  - o een of meer bestaande gebouwen, niet zijnde recreatiewoningen, mits de bruto-vloeroppervlakte van de nieuw toegelaten functie ten minste 1.500 m2 bedraagt;
  - o gronden, mits de grondoppervlakte van het nieuw toegelaten gebruik ten minste 1.000 m2 bedraagt, of
  - o een of meer bestaande recreatiewoningen voor permanente bewoning.

Als er geen sprake is van bouwplan of activiteit, dan is de bijdrage Mobiliteit & Groen niet van toepassing. Ook zijn dan de bijdragen voor parkeervoorzieningen en sociale woningbouw niet van toepassing. Als er zowel sprake is van 'planologische maatregel', alsook van bouwplan of activiteit, dan zijn alle bijdragen van de nota GKP van toepassing. Als er wel sprake is van bouwplan of activiteit, maar niet van 'planologische maatregel' (dus er is sprake van binnenplanse afwijking u.h.v. artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 1 Wabo), dan zijn alleen de bijdragen parkeervoorzieningen en sociale woningbouw van toepassing.

Er worden dan de volgende stappen genomen.

### 3. Is er sprake van vrijstelling vanwege gesubsidieerde (sociale) huurwoningen, openbare en maatschappelijke niet commerciële infrastructuur of gebouwde parkeerruimte?

Wanneer sprake is van gesubsidieerde huurwoningbouw, openbare en maatschappelijke niet commerciële infrastructuur of gebouwde parkeerruimte (zie bijlage 3 voor de definitie), dan wordt de bijdrage t.b.v. Mobiliteit & Groen vrijgesteld die hoort bij deze ruimte (overige programmaonderdelen worden echter niet vrijgesteld). Deze vrijstelling is reeds verwerkt in een gewichtsfactor nul. De bijdragen parkeervoorzieningen en sociale woningbouw worden echter niet vrijgesteld, indien van toepassing.

### 4. Hoe wordt de bijdrage t.b.v. Mobiliteit & Groen berekend?

Wanneer uit eerdere stappen blijkt dat de nota GKP van toepassing is (stappen 1 en 2), dan komt het bouwprogramma dat geen gesubsidieerde huurwoningbouw, openbare en maatschappelijke niet commerciële infrastructuur of gebouwde parkeerruimte betreft (stap 3) in aanmerking voor een bijdrage. De bijdrage is proportioneel aan het aantal gewogen eenheden van het bouwplan. Er wordt hier de berekeningssystematiek van artikel 6.18 Wro gehanteerd (zie voorbeelden in Bijlage 6):

- a. Allereerst wordt gekeken hoeveel m<sup>2</sup> bvo per uitgiftecategorie wenst de initiatiefnemer te bouwen;
- b. Het aantal m<sup>2</sup> bvo wordt vermenigvuldigd met de voor de desbetreffende uitgiftecategorie vastgestelde gewichtsfactor (zie Bijlage 3), wat resulteert in een aantal gewogen eenheden;
- c. De bijdrage die aan de initiatiefnemer dient te worden gevraagd is gelijk aan het tarief voor het gebied waarbinnen de initiatiefnemer wenst te bouwen (zie bijlage 4, hieronder nogmaals in tabel opgenomen) vermenigvuldigd met het overeenkomstig lid *b* berekend aantal.

	Hele stad	Wagenweggebied	Waterlandkwartier	De Koog	Oostflank	Zuidoostbeemster
<b>Stap a</b>	m2 bvo wonen commercieel (g.f. 1,9) + m2 bvo kantoor (0,8) + m2 bvo bedrijf (1,2) + m2 bvo commerciële publieke functies (2,6)					
<b>Stap b</b>	Stap a x (desbetreffende gewichtsfactor)					
<b>Stap c/de tarieven per gew eenheid</b>	€28,86	€54,16	€107,63	€52,48	€41,31	€51,67
<b>Stap c</b>	Stap b x Stap c/tarieven					

### 5. Korting bijdrage Mobiliteit & Groen vanwege sloop of hergebruik

Wanneer sprake is van sloop en/of hergebruik van bestaand vastgoed, vraagt de gemeente een lagere bijdrage Mobiliteit & Groen vanuit de gedachte dat de nieuwe functies niet per se een vernieuwde druk uitoefenen op het verkeers- en groennetwerk. Nieuwe functies vervangen namelijk bestaande functies die reeds gebruik maakten van het verkeersnetwerk en het groen in de stad. Om de korting te berekenen

wordt de volgende systematiek toegepast: eerst wordt de bijdrage berekend welke verschuldigd is voor het nieuwe bouwprogramma, zonder korting, om vervolgens hier in mindering te brengen de bijdrage die het huidige bouwprogramma (het huidige gebouw die gesloopt of hergebruikt wordt) hypothetisch had moeten betalen toen het gerealiseerd werd. Hier wordt uitgegaan van de werkelijke functies in de bestaande bebouwing (waar het bestaande gebouw werkelijk voor wordt gebruikt), en niet van de ruimte die het huidige bestemmingsplan mogelijk biedt voor alternatieve functies, wijzigingsmogelijkheden of uitwerkingsmogelijkheden. Enige uitzondering zijn de binnenplanse afwijkingen (artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 1 Wabo): binnenplanse afwijkingen worden wel opgeteld bij het huidige bouwprogramma dat een korting krijgt. Er wordt verder uitgegaan van het tarief welke vastgelegd is in bijlage 4 en stap 4. Bij een negatief resultaat (de korting is groter dan de bijdrage) is de bijdrage 0, er ontstaat namelijk geen betalingsverplichting vanuit de gemeente. Ook wordt een eventueel negatief resultaat niet verrekend met de bijdrage aan Mobiliteitsoplossingen Centrumgebied/Waterlandkwartier of Sociale Woningbouw.

Bijvoorbeeld van een bouwplan buiten ontwikkelgebieden: een bestaand pand (1.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte) wordt gebruikt als kantoorruimte (gewichtsfactor 0,8), en wordt nu gesloopt om plaats te maken voor een nieuw woongebouw (2.500 m<sup>2</sup> bvo) waarin commerciële woningen (gewichtsfactor 1,9) zullen worden gerealiseerd. Dit pand bevindt zich buiten ontwikkelgebieden (rest stad). De bijdrage van het nieuwe gebouw, zonder korting, is dan  $2.500 \times 1,9 \times \text{€ } 28,86 = \text{€ } 137.103$ . De bijdrage die het bestaande kantoorpand in theorie had moeten betalen toen het gerealiseerd werd (de korting) is dan  $1.000 \times 0,8 \times \text{€ } 28,86 = \text{€ } 23.091$ . De definitieve bijdrage is dus  $\text{€ } 137.103 - \text{€ } 23.091 = \text{€ } 114.012$ .

Voor bijdragen t.b.v. Mobiliteitsoplossingen Centrumgebied/Waterlandkwartier en Sociale Woningbouw geldt deze korting sloop/hergebruik niet.

#### **6. Korting bijdrage Mobiliteit & Groen vanwege 'macroaftopping'**

Om te voorkomen dat de gemeente een zodanig hoge bijdrage vraagt t.b.v. Mobiliteit & Groen dat het plan hiermee financieel onhaalbaar wordt, kan de gemeente de voor het publiekrechtelijke spoor geldende principe van macro-aftopping toepassen. Dit houdt in dat wanneer de gemeente het bouwplan zodanig in het algemeen belang acht, de initiatiefnemer gevraagd kan worden financieel openheid van zaken te geven zodat de gemeente kan nagaan wat het feitelijk opbrengstpotentieel is van het door de initiatiefnemer gewenst bouwplan. Hierbij is de gemeente niet gehouden aan de in de Grondexploitatiewet en straks in de Omgevingswet voor de opstelling van het Exploitatieplan (straks onder de Omgevingswet 'Kostenverhaalregels') voorgeschreven uitgangspunten m.b.t. bijvoorbeeld de inbrengwaarde van grond. De gemeente kan dan beslissen dat de definitieve bijdrage niet hoger wordt dan het verschil tussen de kosten en de opbrengsten van het bouwplan. Hiermee kan de gemeente voorkomen dat het plan financieel onhaalbaar wordt gemaakt.

Voor bijdragen t.b.v. Mobiliteitsoplossingen Centrumgebied/Waterlandkwartier en Sociale Woningbouw geldt deze mogelijkheid van korting niet.

#### **7. Hoe wordt de bijdrage t.b.v. mobiliteitsoplossingen in het Centrumgebied/Waterlandkwartier berekend?**

Wanneer exploitatiegebieden in het Centrumgebied op basis van de nota Parkeernormen 2021 (of de opvolgers) en de interpretatie ervan door het college onvoldoende parkeerplaatsen realiseren dan is een extra bijdrage aan de voorziening Kostenverhaal Mobiliteitsoplossingen Centrumgebied/Waterlandkwartier bespreekbaar van € 17.199 per ontbrekende parkeerplaats. Ontbrekende parkeerplaatsen worden ook in fracties berekend. Hierover is geen BTW verschuldigd.



### 8. Hoe wordt de bijdrage t.b.v. Sociale Woningbouw berekend?

Wanneer nieuwbouwplannen (op basis van de Nota kaders en instrumenten woningbouw programmering uit 2019 of zijn opvolger) onvoldoende eenheden sociale huur realiseren, dan is er een bijdrage bespreekbaar aan de voorziening Kostenverhaal Sociale Woningbouw van € 45.770 per ontbrekende eenheid. Ontbrekende eenheden worden ook in fracties berekend. Dus bijvoorbeeld wanneer op basis van de regels een bouwplan van 5 woningen 30% sociale huur zou moeten realiseren, dan heeft dit bouwplan 1,5 ontbrekende eenheden sociale huur. Voor een bouwplan van 11 woningen is dat 3,3, voor een bouwplan van 21 woningen 6,3, etc. Of voor een bouwplan een verplicht percentage sociale huurwoningen geldt wordt niet in deze nota GKP voorgeschreven, maar in de Nota kaders en instrumenten woningbouw programmering uit 2019 of zijn opvolger. Hierover is geen BTW verschuldigd.

### 9. Anterieure overeenkomst

Als onderdeel van het onderzoek naar de economische en ruimtelijke inpasbaarheid van het bouwplan wordt met de initiatiefnemer gesproken over hoe de bijdrage, samen met andere kosten van de grondexploitatie, verzekerd kunnen worden in een anterieure overeenkomst.

### BIJLAGE 6: Voorbeelden berekening bijdrage

Hieronder volgen enkele illustratieve voorbeelden van hoe de bijdragen van grondexploitanten worden berekend.

#### Voorbeeldberekening A: bouwplan 30 vrije markt woningen en 1.000 m<sup>2</sup> bvo kantoor i.p.v. bestaand kantoorgebouw in het Centrumgebied

Initiatiefnemer A wenst 3.000 m<sup>2</sup> bvo woningen vrije markt (30 eenheden) en 1.000 m<sup>2</sup> bvo kantoorruimte te realiseren op zijn grond. Hij is voornemens om een bestaand kantoorpand van 1.000 m<sup>2</sup> bvo te slopen, en daar in de plaats het nieuwe programma te realiseren. De gewichtsfactor voor commerciële woningbouw is 1,9 en voor kantoor 0,8. Dit resulteert in totaal in 6.500 gewogen eenheden: (3.000 x 1,9 = 5.700) + (1.000 x 0,8 = 800) = 6.500. Omdat 1.000 m<sup>2</sup> bvo bestaande kantoorruimte wordt gesloopt, dan wordt dit onderdeel als korting in mindering gebracht. Het uiteindelijke aantal gewogen eenheden die bijdraagt is dan 5.700: 6.500 - (1.000 x 0,8) = 5.700.

- Zijn initiatief moet worden ingepast middels een 'planologische maatregel', en het betreft tevens een 'bouwplan'.
- Zijn grond is gelegen binnen ontwikkelgebied De Koog;
- Initiatiefnemer realiseert 9 parkeerplaatsen bezoekersparkeren minder dan op basis van de Nota Parkeernormen nodig is, en de gemeente en de initiatiefnemer spreken af dat de gemeente deze parkeerplaatsen in parkeergarage Stadhuis compenseert;
- Initiatiefnemer is niet bereid of in staat om aan het verplicht percentage sociale huur (op basis van geldende regels: 30% van 30 eenheden = 9 eenheden) zelf te realiseren, en de gemeente en initiatiefnemer stemmen af dat de gemeente deze sociale huureenheden elders compenseert;
- Initiatiefnemer A zal worden gevraagd een bijdrage te storten voor:
  - o Kostenverhaal Mobiliteit & Groen: 6.500 gewogen eenheden x € 28,86 = € 187.614 – € 23.091 (korting vanwege sloop/hergebruik) = € 164.523,-, geen BTW verschuldigd.
  - o Kostenverhaal Mobiliteitsoplossing Centrumgebied: 9 ontbrekende parkeerplaatsen x € 17.199 = € 154.791,-, geen BTW verschuldigd.

- o Kostenverhaal Sociale Woningbouw: 9 ontbrekende eenheden sociale huur x € 45.770 = € 411.930,-, geen BTW verschuldigd.

Initiatiefnemer A zal dus gevraagd worden een totale kostenverhaalbijdrage te storten van € 731.244,-. De bijdrage aan M&G (€ 164.523 kan worden verlaagd of zelfs geheel vrijgesteld als zijn bouwplan anders aantoonbaar economisch onhaalbaar wordt gemaakt, en de gemeente dit plan voldoende in het algemeen belang acht. De bijdragen voor parkeervoorziening centrumgebied (€ 154.791) en sociale woningbouw (€ 411.930) worden hoe dan ook niet vrijgesteld. Als het bouwplan dit niet kan dragen is er eigenlijk sprake van een financieel onhaalbaar plan die alleen ruimtelijk inpasbaar is als de gemeente bereid is om de gevraagde ruimtelijke kwaliteit (programma, parkeerruimte) te verlagen en/of te subsidiëren (zelf op eigen rekening compensatie sociale huurwoningen en parkeerplaatsen elders realiseren).

#### **Voorbeeldberekening B: bouwplan 30 vrije markt woningen en 5 sociale huurwoningen i.p.v. bestaand bedrijfsgebouw in ontwikkelgebied De Koog**

Initiatiefnemer B wenst 3.000 m<sup>2</sup> bvo woningen vrije markt (30 eenheden) en 500 m<sup>2</sup> bvo sociale huurwoningen (5 eenheden) te realiseren op zijn grond, dat is 5,5 eenheden minder dan zou moeten op basis van het verplicht percentage (op basis van de Nota kaders en instrumenten woningbouw programmering 2019: 30% van 35 = 10,5 eenheden). Hij heeft een overeenkomst met een corporatie die deze 5 eenheden afneemt en exploiteert. B is voornemens om een bestaand bedrijfspand van 1.000 m<sup>2</sup> bvo te slopen, en daar in de plaats het nieuwe programma te realiseren. De gewichtsfactor voor commerciële woningbouw is 1,9 en voor sociale huur 0. Dit resulteert in totaal in 5.700 gewogen eenheden: (3.000 x 1,9 = 5.700) + (500 x 0 = 0) = 5.700. Omdat 1.000 m<sup>2</sup> bvo bestaande bedrijfsruimte wordt gesloopt, dan wordt dit onderdeel als korting in mindering gebracht. Het uiteindelijke aantal gewogen eenheden die bijdraagt is dan: 5.700 - (1.000 x 1,2) = 4.500.

- B's initiatief moet worden ingepast middels een 'planologische maatregel', en het betreft tevens een 'bouwplan'.
- B's grond is gelegen binnen ontwikkelgebied De Koog.
- B realiseert 5,5 sociale huurwoningen minder dan op basis van de Nota kaders en instrumenten woningbouw programmering;
- B zal worden gevraagd een bijdrage te storten van:
  - o Kostenverhaal Mobiliteit & Groen: 5.700 gewogen eenheden x € 52,48 = € 299.123 - € 62.973 (korting vanwege addendum) = € 236.149,-, geen BTW verschuldigd.
  - o Kostenverhaal Sociale Woningbouw: 5,5 ontbrekende eenheden sociale huur x € 45.770 = € 251.735,-, geen BTW verschuldigd.

B zal dus gevraagd worden een totale bijdrage te storten van € 487.884. De bijdrage aan M&G (€ 236.149) kan worden verlaagd of zelfs geheel vrijgesteld als zijn bouwplan anders aantoonbaar economisch onhaalbaar wordt gemaakt en de gemeente het van voldoende algemeen belang acht. De bijdrage voor sociale woningbouw (€ 251.735) wordt hoe dan ook niet vrijgesteld, om dezelfde redenen als met voorbeeldberekening A: als het bouwplan dit niet kan dragen is er eigenlijk sprake van een financieel onhaalbaar plan die alleen ruimtelijk inpasbaar is als de gemeente bereid is om de gevraagde ruimtelijke kwaliteit (programma) te verlagen en/of te subsidiëren (zelf op eigen rekening compensatie sociale huurwoningen realiseren).

#### **Voorbeeldberekening bouwplan 4 vrije markt woningen i.p.v. bestaande agrarische stal in ontwikkelgebied Oostflank**

Initiatiefnemer C wenst 400 m<sup>2</sup> bvo woningen vrije markt (4 eenheden) te realiseren op zijn grond. Op basis van geldende regels (Nota kaders en instrumenten woningbouw programmering 2019) blijkt dat dit 1,2 eenheden minder is dan zou moeten. C is voornemens om een bestaande agrarische stal van 1.000 m<sup>2</sup> bvo te slopen, en daar in de plaats het nieuwe programma te realiseren. De gewichtsfactor voor commerciële woningbouw is 1,9. Dit resulteert in totaal in 760 gewogen eenheden: 400 x 1,9 = 760. Omdat 1.000 m<sup>2</sup> bvo bestaande stal wordt gesloopt, dan wordt dit onderdeel als korting in mindering gebracht. Het uiteindelijke aantal gewogen eenheden die bijdraagt is dan: 760 - (1.000 x 1,2) = -440 (negatief).

- C's initiatief moet worden ingepast middels een 'planologische maatregel', en het betreft tevens een 'bouwplan'.
- C zal worden gevraagd een bijdrage te storten van:
  - o Kostenverhaal Mobiliteit & Groen: 0 gewogen eenheden x € 41,31 = € 0,-
  - o Kostenverhaal Sociale Woningbouw: 1,2 ontbrekende eenheden sociale huur x € 45.770 = € 54.924,-, geen BTW verschuldigd.

C zal dus gevraagd worden een totale bijdrage te storten van € 54.924,-. Deze bijdrage wordt hoe dan ook niet vrijgesteld, ook als het bouwplan hiermee financieel onhaalbaar wordt gemaakt, om dezelfde redenen als met voorbeeldberekeningen A en B: als het bouwplan dit niet kan dragen is er eigenlijk

sprake van een financieel onhaalbaar plan die alleen ruimtelijk inpasbaar is als de gemeente bereid is om de gevraagde ruimtelijke kwaliteit (programma) te verlagen en/of te subsidiëren (zelf op eigen rekening compensatie sociale huurwoningen elders realiseren).

## BIJLAGE 3: AANVULLINGSBESLUIT WATERLANDKWARTIER

### 1. Inleiding

In 2021 legde de gemeenteraad het Masterplan Waterlandkwartier Purmerend vast. Daarin wordt voorzien in de transformatie van dit gebied, waar nu vooral kantoren en enkele voorzieningen aanwezig zijn, naar een woon-werk gebied met voorzieningen die Purmerend een nieuw impuls gaat geven. Daar hoort ook een vernieuwde OV-knooppunt bij waarin alle modaliteiten bij elkaar komen en Purmerend beter op de rest van de regio aansluit.

De nieuwbouwplannen in het Waterlandkwartier vergen investeringen in de verbetering en nieuwe aanleg van openbare infrastructuur en voorzieningen. Op basis van de afdeling grondexploitatie Wet ruimtelijke ordening en straks de afdelingen 13.6 en 13.7 Omgevingswet dienen deze kosten gedragen te worden door alle grondexploitanten die baat ondervinden van deze investeringen. Deze investeringen zullen soms bredere gebieden dienen dan het Waterlandkwartier alleen. Ze zijn namelijk nodig vanwege de nieuwbouwplannen in het Waterlandkwartier maar dienen ook andere delen van Purmerend en worden daarom via de nota Gebiedsoverstijgende kosten Purmerend (GKP) doorberekend aan de nieuwbouwplannen. Daarnaast zijn er investeringen nodig die alleen van dienst zijn voor de nieuwbouwplannen in het Waterlandkwartier, namelijk de herinrichting van de openbare infrastructuur binnen dit transformatiegebied. Onderhavig aanvullingsbesluit heeft als doel de bekostiging te waarborgen van deze gebiedseigen infrastructuur. Hiermee ontstaat een transparant kader voor het kostenverhaal van gebiedseigen investeringen op alle grondexploitanten in het Waterlandkwartier die profijt ondervinden van de nieuwbouwplannen. Het gaat concreet om die partijen die zullen profiteren van nieuwe bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het Waterlandkwartier, ongeacht of het gaat om gemeentelijke grond of die van derden.

In de Visie Stationsgebied en Waterlandlaan, de Visie op Mobiliteit Purmerend uit 2018 en het Masterplan Waterlandkwartier uit 2021 worden de nodige ingrepen in de openbare ruimte in dit ontwikkelgebied gekenschetst, de ruimtelijke en functionele relatie met de te ontwikkelen percelen uiteengezet, en de redenen aangegeven waarom deze infrastructuur in het algemeen belang is. Onderliggend Aanvullingsbesluit voegt hieraan toe een korte omschrijving en kostenraming van de noodzakelijke investeringen (hoofdstuk 2), het gebied waarbinnen grondexploitanten een bijdrage moeten betalen (hoofdstuk 3), de bijdrage die grondexploitanten moeten betalen (hoofdstuk 4), een uitvoeringsplanning en aanwijzingen voor de bestedingen (hoofdstuk 5), en de verdeelsleutel van de kosten, zodat duidelijk is hoeveel elk concreet bouwplan dient bij te dragen (hoofdstukken 6 en 7).

### 2. Noodzakelijke investeringen in gebiedseigen infrastructuur in het Waterlandkwartier

In de Visie Stationsgebied en Waterlandlaan, de Visie op Mobiliteit Purmerend uit 2018 en het Masterplan Waterlandkwartier uit 2021 worden die ingrepen in de openbare ruimte in het plangebied opgesomd die nodig zijn om te voorkomen dat de ruimtelijke kwaliteit, bereikbaarheid en betaalbaarheid achteruitgaan als gevolg van de nieuwbouwplannen. Deze zijn uitgewerkt en de kosten ervan geraamd. Ook is er een inschatting gemaakt van de subsidies die de gemeente denkt te kunnen ontvangen. Tenslotte, omdat de transformatie, vooral voor de latere fases, deels afhankelijk is van grootschalige investeringen in het OV-knooppunt rondom het huidige treinstation, en deze investeringen nog onzeker zijn, is er een inschatting gemaakt van de mate van zekerheid van de investeringen in de openbare ruimte in die latere fases. Naarmate de plannen worden uitgewerkt en meer zekerheid is over het OV-knooppunt, zullen deze percentages zekerheid worden aangepast. Dat gaat in komende actualisaties van onderhavig Aanvullingsbesluit gebeuren.

Investeringen t.b.v. vernieuwing openbare ruimte	Kosten (CW 1/1/22)	Zekerheid (%)	Te verhalen kosten
Waterlandlaan ventweg	€ 1.772.000	90%	€ 1.595.000
Zeevangstraat en Landsmeerstraat	€ 2.742.000	90%	€ 2.468.000
Spaarbekken	€ 5.093.000	90%	€ 4.583.000
Beatrixplein	€ 2.449.000	90%	€ 2.204.000
Rest plangebied (latere fases)	€ 23.692.000	50%	€ 11.846.000
Subtotaal	€ 39.671.000		€ 21.101.000
Inschatting subsidies	€ 5.507.000		€ 5.507.000
Totaal	€ 34.164.000		€ 17.188.000
Deel reeds gecontracteerd programma (voor rekening gemeente)			€ 2.757.000 (16%)
Totaal te verhalen op nog niet gecontracteerd nieuwbouwprogramma			€ 14.431.000

### 3. Afbakening gebied kostenverhaal



Het kostenverhaalgebied wordt weergegeven in onderstaande kaart. Dit is het gebied waarin zich bevindende nieuwbouwplannen mee moeten betalen aan de kosten van gebiedseigen infrastructuur.



Hieronder het totaal nieuwbouwprogramma dat verwacht wordt binnen dit gebied:

Uitgiftecategorie (zie hoofdstuk 6 voor de omschrijving)	M2 bvo	Wegings- factor	Gewogen een- heden	Reeds gecontrac- teerd (in gewogen een- heden)
Huurwoningen gesubsidieerd	39.504	0	0	0
Woningbouw commercieel	118.511	1,9	225.171	39.971
Kantoorruimte	23.500	0,8	18.800	0
Bedrijfsruimte	0	1,2	0	0
Commerciële publieke functies	2.000	2,6	5.200	0
Openbare en maatschappelijke, niet commerciële infrastructuur en voorzien- ingen	24.000	0	0	0
Gebouwde parkeerruimte	56.138	0	0	0
<b>Totaal</b>	<b>263.653</b>		<b>249.171</b>	<b>39.971</b>

Alle grondexploitanten binnen het kostenverhaalgebied zullen een bijdrage verschuldigd zijn. Plannen op zowel private als gemeentelijke grond zullen op gelijkwaardige voet een bijdragen leveren. Het aandeel voor het reeds gecontracteerd programma neemt de gemeente voor haar rekening.

#### 4. Bijdrage

Door de totale, aan nieuwbouwplannen toe te rekenen kosten (zie hoofdstuk 2) te delen door het totaal aantal gewogen eenheden van het nieuwbouwprogramma (inclusief het reeds gecontracteerd programma, zie hoofdstuk 3), ontstaat de bijdrage per gewogen eenheid. De bijdrage per m2 bvo voor elke uitgiftecategorie resulteert uit het vermenigvuldigen van deze bijdrage met het gewichtsfactor van de desbetreffende uitgifte categorie (voor een omschrijving van de uitgifte categorieën zie hoofdstuk 6):

Bijdrage per gewogen eenheid:	[kosten]/[totaal gewogen eenh] = € 17.188.164 / 249.171 = € 68,98 per gewogen eenheid	
Uitgiftecategorie	Gewichtsfactor	Bijdrage per m2 bvo
Huurwoningen gesubsidieerd	0	€ 0
Woningbouw commercieel	1,9	€ 131,06
Kantoorruimte	0,8	€ 55,19

Bedrijfsruimte	1,2	€ 82,78
Commerciële publieke functies	2,6	€ 179,35
Openbare en maatschappelijke, niet commerciële infrastructuur	0	€ 0
Gebouwde parkeerruimte	0	€ 0

## 5. Uitvoeringsplanning en aanwijzingen voor de bestedingen

Van de totale kosten (excl. subsidies, € 34.164.000 zie hoofdstuk 2) neemt de gemeente € 19.733.000 voor haar rekening: dit is het aandeel van de investeringen (in vooral de latere fases) dat vooralsnog onzeker zijn en het aandeel dat voor rekening komt van het reeds gecontracteerd programma (dit aandeel wordt niet doorberekend aan de nieuwbouwplannen waarmee nog niet is gecontracteerd). Daarnaast draagt de gemeente het risico dat de geschatte subsidies er uiteindelijk niet komen.

Er zijn natuurlijk onzekerheden betreffende de realisering van alle voorziene nieuwbouwplannen, hetgeen uiteindelijk kan leiden tot een aangepast bouwprogramma en aldus tot een andere omvang aan bijdragen.

De investeringen worden alleen gedaan wanneer voldoende middelen/bijdragen zijn vergaard of beschikbaar komen, zowel uit bijdragen, uit algemene middelen of uit subsidies. Een belangrijk principe is dus dat de baten (beschikbaarheid van middelen) geborgd dienen te zijn alvorens de investeringen worden gemaakt. De gemeente kan echter ook besluiten om zelf extra middelen beschikbaar te stellen vanuit algemene middelen en daarmee, als het ware, de investeringen voorschieten totdat de bijdragen van grondexploitanten of subsidies binnen zijn. Er valt uiteindelijk ook niet uit te sluiten dat, vanwege achterliggende bijdragen, een aantal investeringen uiteindelijk uit- of gesteld worden.

De stortingen vanuit nieuwbouwplannen (op grond van zowel de gemeente of derden) worden gedaan in de Voorziening Kostenverhaal Gebiedseigen kosten Waterlandkwartier.

### 5.1 Inwerkingtreding

Nadat voorliggend aanvullingsbesluit van kracht wordt, zijn de nieuwe tarieven meteen van kracht. Met een uitzondering: wanneer in een geldige intentieovereenkomst (IO) oudere tarieven zijn afgesproken, geldt een maximale overgangperiode van een jaar: nl. vanaf inwerkingtreding van voorliggende versie mogen die oude tarieven uiterlijk een jaar worden gehanteerd (op voorwaarde nogmaals dat dit is afgesproken in de IO). Als binnen een jaar na inwerkingtreding van voorliggende versie, de oude tarieven nog niet zijn afgesproken in een getekende anterieure overeenkomst, dan treden de nieuwe tarieven in werking. De gemeente gaat in IO'en ook geen langere termijnen afspreken.

Ook zijn bouwplannen vrijgesteld die plaatsvinden op grond die door de gemeente is uitgegeven voor de inwerkingtreding van voorliggend aanvullingsbesluit. Of op grond die zich bevindt binnen gemeentelijke grondexploitaties die zijn vastgesteld voor de inwerkingtreding van voorliggende versie.

### 5.2 Periodieke herziening aanvullingsbesluit

Zoals net gesteld, kan het verwacht bouwprogramma in de loop der tijd anders worden dan op dit moment voorzien. Maar en kunnen ook veranderingen optreden in de voorgenomen investeringen. Investeringsvoornemens kunnen bijvoorbeeld naar de toekomst worden geschoven, of zelfs afgesteld. Ook kunnen de investeringen veranderen in omvang of kwaliteit, en naarmate ze uitgewerkt worden kunnen de geraamde kosten anders worden.

Daarom zal dit aanvullingsbesluit periodiek worden geactualiseerd. Voor wat betreft de investeringen, deze actualisatie kan aan de hand van de GWW-index. Echter, in de loop der tijd kunnen omvangrijkere veranderingen optreden die gaan over uit- of afstel van investeringsvoornemens, of over aangepaste kostenramingen. Deze veranderingen kunnen niet worden opgevangen door indexatie, en kunnen alleen middels grondige actualisering gebeuren. Hier zal dan opnieuw gekeken worden naar de nog actuele investeringsvoornemens en diens kostenramingen. Hoe dan ook, actualisering zal lijden tot een aangepaste bijdrage van grondexploitanten. De periodieke herziening dient er dus voor te zorgen dat de investeringen en bijdragen in evenwicht zijn over de looptijd van de transformatie van het Waterlandkwartier.

## 6. Principes omslagmethode

### 6.1 Enkele uitgifte categorieën worden vrijgesteld

De verschillende uitgifte categorieën en diens gewichtsfactor zijn:

- Huurwoningen gesubsidieerd: 0. Het gaat om huurwoningen in eigendom van en geëxploiteerd door een toegelaten instelling met een aanvangshuurprijs onder de grens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag, waarbij de instandhouding voor de in een

gemeentelijke verordening omschreven doelgroep voor vijf en twintig (25) jaar na ingebruikname is verzekerd;

- Woningbouw commercieel: 1,9. Dit zijn alle andere categorieën woningen;
- Openbare en maatschappelijke niet commerciële infrastructuur: 0. Het gaat om zowel nutsvoorzieningen als onderwijs, gezondheid, welzijn, sport en andere maatschappelijk relevante, niet commerciële infrastructuur.
- Kantoorruimte: 0,8.
- Bedrijfsruimte, en tevens commerciële publieke functies zonder directe toegang tot publiekstroom: 1,2. Het gaat hier om detailhandel, dienstverlening, horeca, cultuur, sport en ontspanning, agrarische functies, recreatie en maatschappelijke functies met commercieel karakter welke gelokaliseerd zijn in afgelegen gebieden waar geen sprake is van doorgaand, lopend publiek, en waar sprake is van toegangsbelemmeringen zoals meer dan een toegangsdeur e.d.
- Commerciële publieke functies met directe toegang tot publiekstroom: 2,6. Het gaat hier om detailhandel, dienstverlening, horeca, cultuur, sport en ontspanning, recreatie en maatschappelijke functies met commercieel karakter, welke direct toegang hebben tot publiekstroom (ze zijn gelokaliseerd in centrale gebieden waar sprake is van doorgaand, lopend publiek en waar geen toegangsbelemmeringen zijn zoals meer dan een toegangs- of veiligheidsdeur e.d.). Deze bevinden zich doorgaans op straatniveau, maar kunnen ook aan de orde zijn in overdekte winkelcentra en andersoortige overdekte publieke ruimtes, zowel op de begane grond als op hogere verdiepingen, zolang er sprake is van een directe aansluiting op de publiekstroom (geen belemmeringen zoals meer dan een toegangsdeur e.d.).
- Ander ondersteunende bouwruimte: bergingen, verkeersruimte en andere ruimte die gebouwd wordt ten behoeve van een van bovengenoemde uitgiftecategorieën krijgt dezelfde gewichtsfactor als diezelfde uitgiftecategorie waar het toebehoort.
- Gebouwde parkeerruimte: 0.

Uitgifte categorieën 'huurwoningen gesubsidieerd', 'openbare en maatschappelijke niet commerciële infrastructuur' en 'gebouwde parkeerruimte' zijn dus vrijgesteld (gewichtsfactor 0).

## 6.2 Intensief ruimtegebruik leidt tot een hogere bijdrage

De bijdragen van grondexploitanten worden berekend op basis van het uitgangspunt dat intensiever ruimtegebruik tot een hogere bijdrage leidt. De bijdrage wordt daarom bepaald aan de hand van het aantal te realiseren vierkante meters bruto vloeroppervlakte (b.v.o.) van een specifieke bestemming. Naar mate een bouwplan een hogere dichtheid realiseert, zal de totale bijdrage hoger zijn. Dit uitgangspunt wordt gehanteerd omdat gesteld kan worden dat een bouwplan met een hogere dichtheid (bv. meer woon en werkruimte en dus meer verkeersbewegingen) een grotere druk legt op de openbare ruimte. De inrichting van de openbare ruimte moet daarop toegespitst zijn, waardoor de investeringen in dat geval hoger zijn dan bij een bouwplan met een lagere dichtheid.

## 7. Omslagmethode

De bijdrage in specifieke bouwaanvragen wordt berekend op basis van de volgende stappen:

### 7.1 Is er sprake van een 'planologische maatregel'?

In de eerste plaats moet nagegaan worden of het door de grondexploitant gewenste initiatief moet worden ingepast middels een 'planologische maatregel'. Planologische maatregelen vormen in principe aanleiding tot verplicht kostenverhaal. Onder de Wro is op gemeentelijk niveau er sprake van 'planologische maatregel' wanneer initiatieven middels een of meerdere van de volgende procedures ingepast worden:

- a. nieuw bestemmingsplan u.h.v. art. 3.1, lid 1 Wro (straks nieuw omgevingsplan onder de Omgevingswet);
- b. wijzigingsplan u.h.v. art. 3.6, lid 1, onder a Wro;
- c. buitenplanse afwijkingen u.h.v. artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 2 Wabo ('kruiemelgeval');
- d. buitenplanse afwijkingen u.h.v. ...., onder 3 Wabo ('A3');

Onder de Omgevingswet verdwijnt het wijzigingsplan, en de huidige buitenplanse afwijkmogelijkheden zullen overgaan in een enige buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). Wat dan blijft is een nieuwe omgevingsplan en de BOPA's over, die beide 'planologische maatregelen' zijn.

Als er geen sprake is van planologische maatregel, dan is de bijdrage aan het aanvullingsbesluit niet van toepassing. Is er wel sprake van planologische maatregel, dan dient nagegaan te worden of er tevens sprake is van een bouwplan.

### 7.2 Is er sprake van een 'bouwplan'?

Onder de Wet ruimtelijke ordening: In de tweede plaats dient nagegaan te worden of het door een particuliere grondexploitant gewenst initiatief ook als bouwplan volgens het besluit ruimtelijke ordening

(Bro) kan worden gedefinieerd. Volgens artikel 6.2.1 Bro is er sprake van een bouwplan wanneer sprake is van:

- a) De bouw van een of meer woningen;
- b) De bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- c) De uitbreiding van een gebouw met ten minste 1000 m<sup>2</sup> bruto-vloeroppervlakte of met een of meer woningen;
- d) 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;
- e) De verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1500 m<sup>2</sup> bruto-vloeroppervlakte bedraagt;
- f) De bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1000 m<sup>2</sup> bruto-vloeroppervlakte.

Onder de Omgevingswet worden 'bouwplannen' anders genoemd: 'activiteiten'. In artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit wordt de definitie gegeven van 'activiteiten':

- a. de bouw van een of meer gebouwen met een woonfunctie;
- b. de bouw van een of meer hoofdgebouwen, anders dan gebouwen met een woonfunctie;
- c. de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m<sup>2</sup> bruto-vloeroppervlakte of met een of meer gebouwen met een woonfunctie;
- d. de bouw van een gebouw dat geen hoofdgebouw als bedoeld onder b is, met ten minste 1.000 m<sup>2</sup> bruto-vloeroppervlakte;
- e. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen met andere gebruiksfuncties dan een woonfunctie tot gebouwen met een woonfunctie, mits het ten minste tien gebouwen met een woonfunctie betreft; of
- f. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen met andere gebruiksfuncties dan een kantoorfunctie, een winkelfunctie of een bijeenkomstfunctie voor het verstrekken van consumpties voor het gebruik ter plaatse tot gebouwen met een of meer van deze gebruiksfuncties, mits de cumulatieve bruto-vloeroppervlakte van de nieuwe gebruiksfuncties ten minste 1.500 m<sup>2</sup> bedraagt.

Als er geen sprake is van bouwplan, dan is de bijdrage aan het aanvullingsbesluit niet van toepassing. Als er zowel sprake is van 'planologische maatregel', alsook van 'bouwplan', dan is er sprake van wettelijke plicht om de kosten van de grondexploitatie te verzekeren en is dus de bijdrage uit onderhavig aanvullingsbesluit van toepassing

Er worden dan de volgende stappen genomen.

### **7.3 Is er sprake van vrijstelling vanwege gesubsidieerde (sociale) huurwoningen, openbare en maatschappelijke niet commerciële infrastructuur of gebouwde parkeerruimte?**

Wanneer sprake is van gesubsidieerde huurwoningbouw, openbare en maatschappelijke niet commerciële infrastructuur of gebouwde parkeerruimte (zie hoofdstuk 6 voor de definitie), dan wordt de bijdrage vrijgesteld die hoort bij deze ruimte (overige programmaonderdelen worden echter niet vrijgesteld). Deze vrijstelling is reeds verwerkt in een gewichtsfactor nul.

### **7.4 Hoe wordt de bijdrage berekend in een specifiek bouwplan?**

Wanneer uit eerdere stappen blijkt dat sprake is van een wettelijke plicht tot het verzekeren van de kosten van de grondexploitatie (stappen 1 en 2), dan komt het bouwprogramma dat geen gesubsidieerde huurwoningbouw, openbare en maatschappelijke niet commerciële infrastructuur of gebouwde parkeerruimte betreft (stap 3) in aanmerking voor een bijdrage. De bijdrage is proportioneel aan het aantal gewogen eenheden van het bouwplan:

- a. Allereerst wordt gekeken hoeveel m<sup>2</sup> bvo wenst de initiatiefnemer te bouwen;
- b. Dit aantal wordt vermenigvuldigd met de gewichtsfactor van de desbetreffende uitgiftecategorie;
- c. De bijdrage die aan de initiatiefnemer dient te worden gevraagd is gelijk aan € 68,98 vermenigvuldigd met het overeenkomstig lid b berekend aantal.

### **7.5 Is er sprake van korting vanwege sloop of hergebruik?**

Wanneer sprake is van sloop en/of hergebruik van bestaand vastgoed, vraagt de gemeente een lagere bijdrage vanuit de gedachte dat de nieuwe functies niet per se een vernieuwde druk uitoefenen op de openbare ruimte. Nieuwe functies vervangen namelijk bestaande functies die reeds gebruik maakten van de openbare ruimte. Om de korting te berekenen wordt het 'addendum-principe' toegepast: eerst wordt de bijdrage berekend welke verschuldigd is voor het nieuwe bouwprogramma, zonder korting, om vervolgens hier in mindering te brengen de bijdrage die het huidige bouwprogramma (het huidige gebouw die gesloopt of hergebruikt wordt) hypothetisch had moeten betalen toen het gerealiseerd werd. Hier wordt uitgegaan van de werkelijke functies in de bestaande bebouwing (waar het bestaande gebouw werkelijk voor wordt gebruikt), en niet van de ruimte die het huidige bestemmingsplan mogelijk biedt voor alternatieve functies, wijzigingsmogelijkheden of uitwerkingsmogelijkheden. Er wordt verder uitgegaan van het tarief welke vastgelegd is in onderhavig aanvullingsbesluit. Bij een negatief resultaat

---

(de korting is groter dan de bijdrage) is de bijdrage 0, er ontstaat namelijk geen betalingsverplichting vanuit de gemeente. Ook wordt een eventueel negatief resultaat niet verrekend met de bijdrage aan de nota Gebiedsoverstijgende kosten Purmerend (GKP).

Bijvoorbeeld: een bestaand pand (1.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte) wordt gebruikt als kantoorruimte (gewichtsfactor 0,8), en wordt nu gesloopt om plaats te maken voor een nieuw woongebouw (2.500 m<sup>2</sup> bvo) waarin commerciële woningen (gewichtsfactor 1,9) zullen worden gerealiseerd. De bijdrage van het nieuwe gebouw, zonder korting, is dan  $2.500 \times 1,9 \times \text{€ } 68,98 = \text{€ } 327.661$ . De bijdrage die het bestaande kantoorpand in theorie had moeten betalen toen het gerealiseerd werd (de korting) is dan  $1.000 \times 0,8 \times \text{€ } 68,98 = \text{€ } 55.185$ . De definitieve bijdrage is dus  $\text{€ } 327.661 - \text{€ } 55.185 = \text{€ } 272.476$ .

#### **7.6 Anterieure overeenkomst**

Als onderdeel van het onderzoek naar de economische en ruimtelijke inpasbaarheid van het bouwplan wordt met de initiatiefnemer gesproken over hoe de bijdrage, samen met andere kosten van de grondexploitatie, verzekerd kunnen worden in een anterieure overeenkomst.

## BIJLAGE 4: AANVULLINGSBESLUIT DE KOOG

### 1. Inleiding

De gemeente verkent sinds 2017 de mogelijkheden om bedrijventerrein De Koog te transformeren naar een werk- en woongebied (Startnotitie 'ruimte voor Purmerend' 2017, notitie 'Pilot transformatie De Koog' en raadsbesluit reg.nr. 1481728). De raad heeft in maart 2021 de wens uitgesproken om meer regie en sturing te willen geven aan deze transformatie door middel van het opstellen van een gebiedsvisie, waarbij ook de ontwikkeling van de IT/esportcampus en de omliggende gebieden en de sportvelden worden meegenomen. Belangrijke randvoorwaarde daarbij is dat bestaande bedrijven in het zuidelijke deel van De Koog hun bedrijfsvoering kunnen voortzetten en hierin niet gehinderd worden door eventuele woningbouwprojecten.

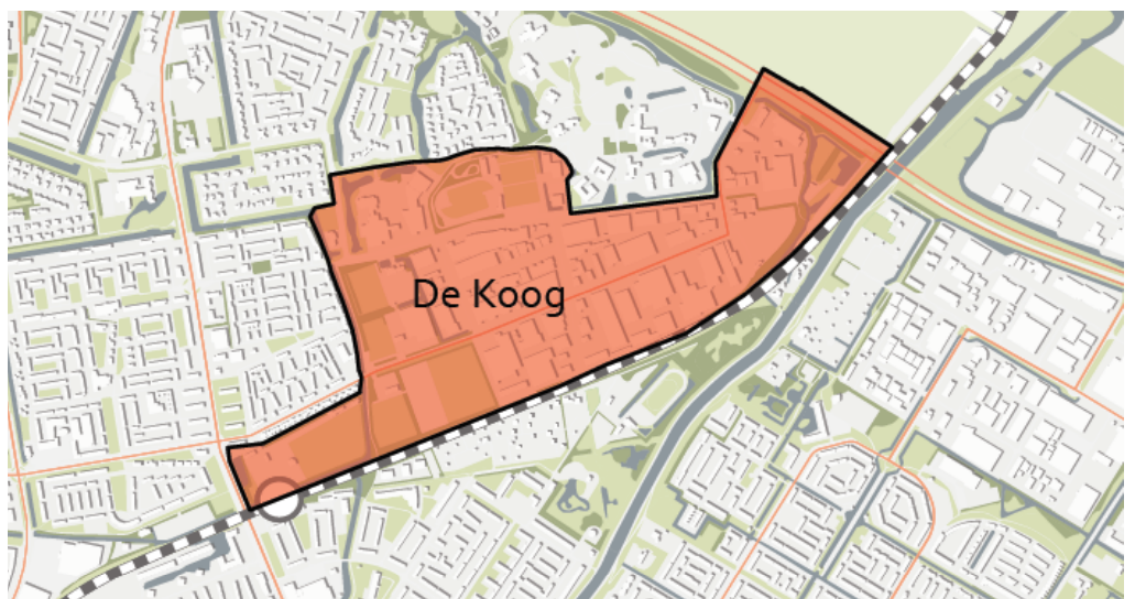
De transformatie vergt investeringen in de verbetering en nieuwe aanleg van openbare infrastructuur en voorzieningen met zich mee. Op basis van de afdeling grondexploitatie Wet ruimtelijke ordening en straks afdelingen 13.6 en 13.7 Omgevingswet dienen deze kosten gedragen te worden door alle grondexploitanten die baat ondervinden van deze investeringen. Deze investeringen zullen soms bredere gebieden dienen dan De Koog alleen. Ze zijn nodig vanwege de transformatie van De Koog maar dienen ook andere delen van de stad en worden daarom via de nota Gebiedsoverstijgende Kosten Purmerend (GKP) doorberekend aan de nieuwbouwplannen. Daarnaast zijn er investeringen nodig die alleen ten dienste staan aan De Koog, zoals de herinrichting van de openbare infrastructuur binnen het transformatiegebied. Onderhavig aanvullingsbesluit heeft als doel de bekostiging te waarborgen van deze gebiedseigen infrastructuur. Hiermee ontstaat een transparant kader voor het kostenverhaal van gebiedseigen investeringen op alle grondexploitanten in De Koog die profijt ondervinden van de transformatie. Concreet gaat het om die partijen die zullen profiteren van nieuwe bouw- en gebruiksmogelijkheden op hun grond, ongeacht of het gaat om gemeentelijke grond of die van derden.

In de naar verwachting dit jaar nog vast te stellen Gebiedsvisie De Koog, en in de uitwerking die daaraan zal worden gegeven, zal de gebiedseigen infrastructuur worden gekenschetst, en de redenen aangegeven waarom deze infrastructuur in het algemeen belang is. Onderliggend aanvullingsbesluit zal dan worden geactualiseerd met een verdere omschrijving van deze infrastructuur, een kostenraming daarvan, een uitvoeringsplanning en aanwijzingen voor de bestedingen.

Tot die tijd legt onderhavig aanvullingsbesluit het volgende vast: het gebied waarbinnen grondexploitanten een bijdrage moeten betalen (hoofdstuk 2), de bijdrage die grondexploitanten moeten betalen (hoofdstuk 3), en de verdeelsleutel van de kosten, zodat duidelijk is hoeveel elke concrete bouwaanvraag dient bij te dragen (hoofdstukken 4 en 5).

### 2. Afbakening gebied kostenverhaal

Binnen het transformatiegebied De Koog (zie kaart voor de begrenzing) zullen alle grondexploitanten een bijdrage verschuldigd zijn. Nieuwbouwplannen op zowel private als gemeentelijke grond binnen dit transformatiegebied zullen hier gelijkwaardig aan bijdragen.'



### 3. Bijdrage

Totdat de gebiedsvisie voor De Koog wordt vastgesteld, en de daaruit voortvloeiende nodige investeringen in openbare infrastructuur en voorzieningen worden uitgewerkt, wordt de hoogte van de bijdrage afgeleid van de bijdrage die op dit moment wordt gevraagd aan grondexploitanten in de andere grote transformatielocatie in Purmerend: het Wagenweggebied. Net als De Koog wordt dit bedrijventerrein geleidelijk getransformeerd tot een woon-werk locatie. Er zijn verschillen tussen beide locaties, maar de investeringsopgave in de openbare infrastructuur in beide gebieden is tot op zekere hoogte vergelijkbaar.

In de op 1 september 2020 vastgestelde versie van het aanvullingsbesluit Wagenweggebied is de bijdrage per m2 bvo € 69,17. Dit bedrag wordt geactualiseerd met de GWW-index van oktober 2020-januari 2022: € 79,98, afgerond € 80. De gemeente zal grondexploitanten in De Koog € 80 per m2 bvo vragen, in afwachting op een actualisatie van onderhavig aanvullingsbesluit nadat de gebiedsvisie wordt vastgesteld en de daaruit voortvloeiende nodige investeringen worden uitgewerkt. Mocht de benodigde bijdrage uiteindelijk lager blijken te zijn, vindt er terugbetaling plaats.

De bijdragen van nieuwbouwplannen, of ze op gemeentelijke grond of die van derden plaatsvinden, worden gestort in de Voorziening Kostenverhaal Gebiedseigen kosten De Koog.

#### 4. Principes omslagmethode

##### 4.1 Inwerkingtreding

Nadat voorliggend aanvullingsbesluit van kracht wordt, zijn de nieuwe tarieven meteen van kracht. Met een uitzondering: wanneer in een geldige intentieovereenkomst (IO) oudere tarieven zijn afgesproken, geldt een maximale overgangperiode van een jaar: nl. vanaf inwerkingtreding van voorliggende versie mogen die oude tarieven uiterlijk een jaar worden gehanteerd (op voorwaarde nogmaals dat dit is afgesproken in de IO). Als binnen een jaar na inwerkingtreding van voorliggende versie, de oude tarieven nog niet zijn afgesproken in een getekende anterieure overeenkomst, dan treden de nieuwe tarieven in werking. De gemeente gaat in IO'en ook geen langere termijnen afspreken.

Ook zijn bouwplannen vrijgesteld die plaatsvinden op grond die door de gemeente is uitgegeven voor de inwerkingtreding van voorliggend aanvullingsbesluit. Of op grond die zich bevindt binnen gemeentelijke grondexploitaties die zijn vastgesteld voor de inwerkingtreding van voorliggende versie.

##### 4.2 Enkele uitgifte categorieën worden vrijgesteld

De volgende uitgifte categorieën zijn vrijgesteld van bijdrage:

- Huurwoningen gesubsidieerd: het gaat om huurwoningen in eigendom van en geëxploiteerd door een toegelaten instelling met een aanvangshuurprijs onder de grens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag, waarbij de instandhouding voor de in een gemeentelijke verordening omschreven doelgroep voor vijftientig (25) jaar na ingebruikname is verzekerd;
- Openbare en maatschappelijke niet commerciële infrastructuur: het gaat om zowel nutsvoorzieningen als onderwijs, gezondheid, welzijn, sport en andere maatschappelijk relevante, niet commerciële infrastructuur.
- Gebouwde parkeerruimte.

De bijdragen per m2 bvo van elke functie zijn dus:

Uitgiftecategorie (bestemming)	Bijdrage per m2 bvo
Huurwoningen gesubsidieerd	vrijgesteld
Woningbouw commercieel	€ 80
Openbare en maatschappelijke niet commerciële infrastructuur	vrijgesteld
Kantoorruimte	€ 80
Bedrijfsruimte	€ 80
Commerciële publieke functies met direct toegang tot publiekstromen	€ 80
Ander ondersteunende bouwruimte	Gelijk aan de uitgifte categorie waar het toehoort
Gebouwde parkeerruimte	vrijgesteld

##### 4.3 Intensief ruimtegebruik leidt tot een hogere bijdrage

De bijdragen van grondexploitanten worden berekend op basis van het uitgangspunt dat intensiever ruimtegebruik tot een hogere bijdrage leidt. De bijdrage wordt daarom bepaald aan de hand van het aantal te realiseren vierkante meters bruto vloeroppervlakte (b.v.o.) van een specifieke bestemming. Naar mate een bouwplan een hogere dichtheid realiseert, zal de totale bijdrage hoger zijn. Dit uitgangspunt wordt gehanteerd omdat gesteld kan worden dat een bouwplan met een hogere dichtheid (bv.

meer woon en werkruimte en dus meer verkeersbewegingen) een grotere druk legt op de openbare ruimte. De inrichting van de openbare ruimte moet daarop toegespitst zijn, waardoor de investeringen in dat geval hoger zijn dan bij een bouwplan met een lagere dichtheid.

## 5. Omslagmethode

De bijdrage in specifieke bouwaanvragen wordt berekend op basis van de volgende stappen:

### 5.1 Is er sprake van een 'planologische maatregel'?

In de eerste plaats moet nagegaan worden of het door de grondexploitant gewenste initiatief moet worden ingepast middels een 'planologische maatregel'. Onder de Wro, op gemeentelijk niveau, is er sprake van 'planologische maatregel' wanneer initiatieven middels een of meerdere van de volgende procedures ingepast worden:

- a. nieuw bestemmingsplan u.h.v. art. 3.1, lid 1 Wro (straks nieuw omgevingsplan onder de Omgevingswet);
- b. wijzigingsplan u.h.v. art. 3.6, lid 1, onder a Wro.
- c. buitenplanse afwijkingen u.h.v. artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 2 Wabo ('kruimelgeval');
- d. buitenplanse afwijkingen u.h.v. ...., onder 3 Wabo ('A3');

Onder de Omgevingswet verdwijnt het wijzigingsplan, en de huidige buitenplanse afwijkmogelijkheden zullen overgaan in een enige buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). Wat dan blijft is een nieuw omgevingsplan en de BOPA's over, die beide 'planologische maatregelen' zijn.

Als er geen sprake is van planologische maatregel, dan is de bijdrage aan het aanvullingsbesluit niet van toepassing. Is er wel sprake van planologische maatregel, dan dient nagegaan te worden of er tevens sprake is van een bouwplan.

### 5.2 Is er sprake van een 'bouwplan'?

Onder de Wet ruimtelijke ordening: In de tweede plaats dient nagegaan te worden of het door een grondexploitant gewenst initiatief ook als bouwplan volgens het besluit ruimtelijke ordening (Bro) kan worden gedefinieerd. Volgens artikel 6.2.1 Bro is er sprake van een bouwplan wanneer sprake is van:

- a) De bouw van een of meer woningen;
- b) De bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- c) De uitbreiding van een gebouw met ten minste 1000 m<sup>2</sup> bruto-vloeroppervlakte of met een of meer woningen;
- d) 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;
- e) De verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1500 m<sup>2</sup> bruto-vloeroppervlakte bedraagt;
- f) De bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1000 m<sup>2</sup> bruto-vloeroppervlakte.

Onder de Omgevingswet worden 'bouwplannen' anders genoemd: 'activiteiten'. In artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit wordt de definitie gegeven van 'activiteiten':

- a) de bouw van een of meer gebouwen met een woonfunctie;
- b) de bouw van een of meer hoofdgebouwen, anders dan gebouwen met een woonfunctie;
- c) de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m<sup>2</sup> bruto-vloeroppervlakte of met een of meer gebouwen met een woonfunctie;
- d) de bouw van een gebouw dat geen hoofdgebouw als bedoeld onder b is, met ten minste 1.000 m<sup>2</sup> bruto-vloeroppervlakte;
- e) de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen met andere gebruiksfuncties dan een woonfunctie tot gebouwen met een woonfunctie, mits het ten minste tien gebouwen met een woonfunctie betreft; of
- f) de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen met andere gebruiksfuncties dan een kantoorfunctie, een winkelfunctie of een bijeenkomstfunctie voor het verstrekken van consumpties voor het gebruik ter plaatse tot gebouwen met een of meer van deze gebruiksfuncties, mits de cumulatieve bruto-vloeroppervlakte van de nieuwe gebruiksfuncties ten minste 1.500 m<sup>2</sup> bedraagt.

Als er geen sprake is van bouwplan, dan is de bijdrage aan het aanvullingsbesluit niet van toepassing. Als er zowel sprake is van 'planologische maatregel', alsook van 'bouwplan', dan is er sprake van wettelijke plicht om de kosten van de grondexploitatie te verzekeren en is dus de bijdrage uit onderhavig aanvullingsbesluit van toepassing

Er worden dan de volgende stappen genomen.

### 5.3 Is er sprake van vrijstelling vanwege gesubsidieerde (sociale) huurwoningen, openbare en maatschappelijke niet commerciële infrastructuur of gebouwde parkeerruimte?



Wanneer sprake is van gesubsidieerde huurwoningbouw, openbare en maatschappelijke niet commerciële infrastructuur of gebouwde parkeerruimte (zie hoofdstuk 4 voor de definitie), dan wordt de bijdrage vrijgesteld die hoort bij deze ruimte (overige programmaonderdelen worden echter niet vrijgesteld).

#### **5.4 Hoe wordt de bijdrage berekend in een specifiek bouwplan?**

Wanneer uit eerdere stappen blijkt dat sprake is van een wettelijke plicht tot het verzekeren van de kosten (stappen 1 en 2), dan komt het bouwprogramma dat geen gesubsidieerde huurwoningbouw, openbare en maatschappelijke niet commerciële infrastructuur of gebouwde parkeerruimte betreft (stap 3) in aanmerking voor een bijdrage. De bijdrage is proportioneel aan het aantal m<sup>2</sup> bvo van het bouwplan (zie voorbeelden in hoofdstuk 6):

- a. Allereerst wordt gekeken hoeveel m<sup>2</sup> bvo de initiatiefnemer wenst te bouwen;
- b. De bijdrage die aan de initiatiefnemer dient te worden gevraagd is gelijk aan € 80 vermenigvuldigd met het overeenkomstig lid a berekend aantal.

#### **5.5 Anterieure overeenkomst**

Als onderdeel van het onderzoek naar de economische en ruimtelijke inpasbaarheid van het bouwplan wordt met de initiatiefnemer gesproken over hoe de bijdrage, samen met andere kosten van de grondexploitatie, verzekerd kunnen worden in een anterieure overeenkomst.

## BIJLAGE 5: AANVULLINGSBESLUIT ZUIDOOSTBEEMSTER

### 1. Inleiding

Sinds 2006 wordt verkend wat de nieuwbouwmogelijkheden zijn in Zuidoostbeemster (ZOB). Het begon met het Convenant Binnenstedelijke opgave (ICT) Waterlands Wonen, getekend door de provincie Noord-Holland en alle waterlandse gemeenten waaronder de gemeente Beemster, dat vanaf 1 januari 2022 gefuseerd is met Purmerend. Het verwachte bouwprogramma werd geleidelijk uitgewerkt in verschillende beleidsdocumenten (Streekplanuitwerking Waterlands Wonen uit 2006, Regiovisie Waterland 2040 uit 2009, Structuurvisie van de gemeente Beemster uit 2012, Woonvisie Beemster 2018-2025 uit 2017). Het eerste gebied die in ontwikkeling is gebracht is de Nieuwe Tuinderij, waar de bouw op dit moment nog vordert. De laatste stand van zaken in de planvorming is neergelegd in de Dorpsontwikkelingsvisie 2020-2040 ('Dit is Zuidoostbeemster') uit 2020, waarin de andere nieuwbouwlocaties in ZOB, naast die van de Nieuwe Tuinderij, worden aangewezen.

Al deze nieuwbouwplannen vergen investeringen in de verbetering en nieuwe aanleg van openbare infrastructuur en voorzieningen. Op basis van de afdeling grondexploitatie Wet ruimtelijke ordening en straks de afdelingen 13.6 en 13.7 Omgevingswet dienen deze kosten gedragen te worden door alle grondexploitanten die baat ondervinden van deze investeringen. Deze investeringen zullen soms bredere gebieden dienen dan ZOB alleen. Ze zijn nodig vanwege de nieuwbouwplannen in ZOB maar dienen ook de rest van Purmerend en worden daarom via de nota Gebiedsoverstijgende kosten Purmerend (GKP) doorberekend aan nieuwbouwplannen. Daarnaast zijn er investeringen nodig die alleen van dienst zijn voor de nieuwbouwplannen in ZOB, zoals de herinrichting van de openbare ruimte binnen ZOB. Onderhavig aanvullingsbesluit heeft als doel de financiering te waarborgen van deze gebiedseigen infrastructuur. Hiermee ontstaat een transparant kader voor het kostenverhaal van gebiedseigen investeringen op alle grondexploitanten in ZOB die profijt ondervinden van de nieuwbouwplannen. Het gaat concreet om die partijen die zullen profiteren van nieuwe bouw- en gebruiksmogelijkheden in alle nieuwbouwlocaties in ZOB, ongeacht of het gaat om gemeentelijke grond of die van derden.

Voor onderhavig aanvullingsbesluit zijn aannames gedaan over het programma en de (obv de Dorpsontwikkelingsvisie) voorgenomen investeringen. De voor onderhavig aanvullingsbesluit gehanteerde woningbouwaantallen (nog te ontwikkelen) zijn gebaseerd op de kaders van de visie en globaal stedenbouwkundig vertaald. De woningbouwaantallen vallen daardoor nu lager uit t.o.v. de in de monitor plancapaciteit opgenomen aantallen: 780 vs. 677. De ambities uit het coalitieakkoord 2022 om te komen tot een programma gebaseerd op de uitgangspunten 30/40/30 zijn nog niet gewogen tegen de ruimtelijke kaders uit de visie. Naar verwachting volgt daarop nog een nadere bespiegeling met de raad. De resultaten daarvan zullen t.z.t. worden verwerkt in onderhavig aanvullingsbesluit (komende actualisatie).

In de Dorpsontwikkelingsvisie Zuidoostbeemster 2020-2040 worden de nodige infrastructuur en voorzieningen gekenschetst, de ruimtelijke en functionele relatie met de te ontwikkelen locaties uiteengezet, en de redenen aangegeven waarom deze infrastructuur en voorzieningen in het algemeen belang zijn. Onderliggend Aanvullingsbesluit voegt hieraan toe een korte omschrijving en kostenraming van de noodzakelijke investeringen (hoofdstuk 2), het gebied waarbinnen grondexploitanten een bijdrage moeten betalen (hoofdstuk 3), de bijdrage die grondexploitanten moeten betalen (hoofdstuk 4), een uitvoeringsplanning en aanwijzingen voor de bestedingen (hoofdstuk 5), en de verdeelsleutel van de kosten, zodat duidelijk is hoeveel elke concrete bouwaanvraag dient bij te dragen (hoofdstukken 6 en 7).

### 2. Noodzakelijke investeringen in infrastructuur en voorzieningen in ZOB

In de uitvoeringsparagraaf van de Dorpsontwikkelingsvisie ZOB 2020-2040 (blz. 41-43) worden die investeringen opgesomd die nodig zijn om te voorkomen dat de ruimtelijke kwaliteit, bereikbaarheid en betaalbaarheid achteruitgaan als gevolg van de nieuwbouwplannen. De kosten daarvan zijn geraamd (zie tabel). Tevens wordt hier, op basis van de mate waarin ze nodig zijn voor de nieuwbouwplannen alleen, of ook voor het bestaande vastgoed in ZOB, de toerekenbaarheid aan de nieuwbouw vastgesteld. En tenslotte is ook de hardheid van de investeringen bepaald.

Investeringen	Kosten (CW 1/1/22)	Toerekenbaar aan nieuwbouw (%)	% hardheid	Verhaalbaar op nieuwbouw (€)
Bouw tweede basisschool & Integraal Kind Centrum (IKC): grexkosten, geen stichtingskosten (onderdeel visie 1&2, bouwsteen 37)	€747.000	100%	90%	€672.000
Aanleg openbare plek/plein	€293.000	50%	90%	€132.000

(onderdeel visie 4, bouwsteen 34)				
Realisatie wandel- en fietsroutes (onderdeel visie 5, bouwsteen 42)	€1.963.000	50%	90%	€884.000
Nieuwe ontsluiting Zuiderweg - kruising oprit A7 (onderdeel visie 7, bouwsteen 61)	€1.840.000	39%	90%	€642.000
Aanleg extra dorpsontsluitingsweg aan oostzijde A7 (onderdeel visie 8, bouwsteen 67)	€5.565.000	100%	10%	€556.000
Sportcluster: grexkosten, geen stichtings- kosten (onderdeel visie 9, bouwsteen 17)	€1.973.000	100%	90%	€1.776.000
Parkeervoorzieningen (onderdeel visie 11, bouwsteen 35)	€402.000	100%	90%	€362.000
Groen- en waterstructuren (onderdeel visie 12, bouwsteen 38, 40)	€1.426.000	39%	90%	€497.000
<b>Totaal</b>	<b>€14.209.000</b>			<b>€5.521.103</b>

### 3. Afbakening gebied kostenverhaal

Het kostenverhaalgebied betreft het gebied dat ligt tussen de A7, de N244 en de voormalige gemeentegrenzen Purmerend (zie kaart voor de begrenzing).



Binnen dit kostenverhaalgebied wordt nu reeds de nieuwbouwlocatie De Nieuwe Tuinderij gerealiseerd. Daarnaast voorziet de Dorpsontwikkelingsvisie ZOB 2020-2040 in een aantal andere nieuwbouwlocaties (blz. 40). Gezamenlijk gaat het om de volgende nieuwbouwlocaties:

- De Nieuwe Tuinderij (reeds in aanbouw);
- Zuidoostbeemster II;
- Locatie Jonk;
- Locatie Van der Valk;
- Woonzorgcentrum Het Zuiderhof;
- Diverse nog onvoorzien, particuliere bouwplannen (kleine bouwinitiatieven).

Het totaal nieuwbouwprogramma dat reeds in uitvoering is, of verwacht wordt op deze locaties is als volgt:

Uitgiftecategorie (zie hoofdstuk 6)	m2 bvo	Wegingsfactor	Gewogen eenheden
Huurwoningen gesubsidieerd	26.403	0	0
Woningbouw commercieel De Nieuwe Tuinderij	32.890	1,9	62.491

Woningbouw commercieel rest	61.607	1,9	117.053
Kantoorruimte	0	0,8	0
Bedrijfsruimte	0	1,2	0
Commerciële publieke functies	2.050	2,6	5.330
Openbare en maatschappelijke, niet commerciële infrastructuur	5.000	0	0
Gebouwde parkeerruimte	0	0	0
<b>Totaal</b>	<b>127.950</b>		<b>184.874</b>

Alle grondexploitanten binnen het kostenverhaalgebied zullen een bijdrage verschuldigd zijn. Zowel die op gemeentelijke alsook op private gronden zullen op gelijkwaardige voet een bijdragen leveren.

#### 4. Bijdrage

Door de totale, aan nieuwbouwplannen toe te rekenen kosten (zie hoofdstuk 2) te delen door het totaal aantal gewogen eenheden in alle nieuwbouwlocaties (inclusief De Nieuwe Tuinderij, zie hoofdstuk 3), ontstaat de bijdrage per gewogen eenheid. De bijdrage per m2 bvo voor elke uitgiftecategorie resulteert uit het vermenigvuldigen van deze bijdrage met het gewichtsfactor van de desbetreffende uitgifte categorie (voor een omschrijving van de uitgifte categorieën zie hoofdstuk 6):

<b>Bijdrage per gewogen eenheid:</b>	<b>[kosten]/[totaal gewogen eenh] = € 5.521.103 / 184.874 = € 29,86 per gewogen eenheid</b>	
<b>Uitgiftecategorie (zie hoofdstuk 6)</b>	<b>Gewichtsfactor</b>	<b>Bijdrage per m2 bvo</b>
Huurwoningen gesubsidieerd	0	€ 0
Woningbouw commercieel	1,9	€ 56,74
Kantoorruimte	0,8	€ 23,89
Bedrijfsruimte	1,2	€ 35,84
Commerciële publieke functies	2,6	€ 77,65
Openbare en maatschappelijke, niet commerciële infrastructuur	0	€ 0
Gebouwde parkeerruimte	0	€ 0

#### 5. Uitvoeringsplanning en aanwijzingen voor de bestedingen

Van de totale kosten (€ 14.209.000 zie hoofdstuk 2) verhaalt de gemeente € 3.655.000. Dit is het aandeel van het nieuwbouwprogramma waarmee nog gecontracteerd gaat worden. De Nieuwe Tuinderij bevindt zich reeds in de uitvoering en er is daarom geen mogelijkheid meer om een bijdrage te laten dragen. De gemeente moet dus op zoek naar middelen om dit aandeel te dekken uit eigen bijdragen of subsidies. Ook neemt de gemeente voor haar rekening het aandeel dat voor rekening komt van het bestaande vastgoed en niet doorberekend wordt aan nieuwbouwplannen, en het aandeel dat nog onzeker is. Al met al neemt de gemeente € 10.554.000 voor haar rekening.

Er zijn natuurlijk onzekerheden betreffende de realisering van alle voorziene nieuwbouwlocaties, hetgeen uiteindelijk kan leiden tot een aangepast bouwprogramma en aldus tot een andere omvang aan bijdragen.

De investeringen worden alleen gedaan wanneer voldoende middelen/bijdragen zijn vergaard of beschikbaar komen, zowel uit bijdragen, uit algemene middelen of uit subsidies. Een belangrijk principe is dus dat de baten (beschikbaarheid van middelen) geborgd dienen te zijn alvorens de investeringen worden gemaakt. De gemeente kan echter ook besluiten om zelf extra middelen beschikbaar stellen vanuit algemene middelen en daarmee, als het ware, de investeringen voorschieten totdat de bijdragen van grondexploitanten of subsidies binnen zijn. Er valt uiteindelijk ook niet uit te sluiten dat, vanwege achterliggende bijdragen, een aantal investeringen uiteindelijk uit- of afgesteld worden.

De stortingen vanuit nieuwbouwplannen worden gedaan in de Voorziening Kostenverhaal Gebiedseigen kosten Zuidoostbeemster.

##### 5.1 Inwerkingtreding

Nadat voorliggend aanvullingsbesluit van kracht wordt, zijn de nieuwe tarieven meteen van kracht. Met een uitzondering: wanneer in een geldige intentieovereenkomst (IO) oudere tarieven zijn afgesproken, geldt een maximale overgangperiode van een jaar: nl. vanaf inwerkingtreding van voorliggende versie mogen die oude tarieven uiterlijk een jaar worden gehanteerd (op voorwaarde nogmaals dat dit is af-

gesproken in de IO). Als binnen een jaar na inwerkingtreding van voorliggende versie, de oude tarieven nog niet zijn afgesproken in een getekende anterieure overeenkomst, dan treden de nieuwe tarieven in werking. De gemeente gaat in IO'en ook geen langere termijnen afspreken.

Ook zijn bouwplannen vrijgesteld die plaatsvinden op grond die door de gemeente is uitgegeven voor de inwerkingtreding van voorliggend aanvullingsbesluit. Of op grond die zich bevindt binnen gemeentelijke grondexploitaties die zijn vastgesteld voor de inwerkingtreding van voorliggende versie.

## 5.2 Periodieke herziening aanvullingsbesluit

Zoals net gesteld, kan het verwachte nieuwbouwprogramma in de loop der tijd anders zijn dan op dit moment voorzien. Maar er kunnen ook veranderingen optreden in de voorgenomen investeringen. Investeringskosten kunnen bijvoorbeeld naar de toekomst worden geschoven, of zelfs afgesteld. Ook kunnen de investeringen veranderen in omvang of kwaliteit, en naarmate ze uitgewerkt worden kunnen de geraamde kosten anders worden.

Daarom zal dit aanvullingsbesluit periodiek worden geactualiseerd. Voor wat betreft de investeringen, deze actualisatie kan aan de hand van de GWW-index. Echter, in de loop der tijd kunnen omvangrijkere veranderingen optreden die gaan over uit- of afstel van investeringsvoornemens, of over aangepaste kostenramingen. Deze veranderingen kunnen niet worden opgevangen door indexatie, en kunnen alleen middels grondige actualisering gebeuren. Hier zal dan opnieuw gekeken worden naar de nog actuele investeringsvoornemens en diens kostenramingen. Hoe dan ook, actualisering zal lijden tot een aangepaste bijdrage van grondexploitanten. De periodieke herziening dient er dus voor te zorgen dat de investeringen en bijdragen in evenwicht zijn over de looptijd van het de nieuwbouw in Zuidoostbeemster.

## 6. Principes omslagmethode

### 6.1 Enkele uitgifte categorieën worden vrijgesteld

De verschillende uitgifte categorieën zijn:

- Huurwoningen gesubsidieerd: 0. Het gaat om huurwoningen in eigendom van en geëxploiteerd door een toegelaten instelling met een aanvangshuurprijs onder de grens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag, waarbij de instandhouding voor de in een gemeentelijke verordening omschreven doelgroep voor vijf en twintig (25) jaar na ingebruikname is verzekerd;
- Woningbouw commercieel: 1,6. Dit zijn alle andere categorieën woningen;
- Openbare en maatschappelijke niet commerciële infrastructuur: 0. Het gaat om zowel nutsvoorzieningen als onderwijs, gezondheid, welzijn, sport en andere maatschappelijk relevante, niet commerciële infrastructuur.
- Kantooruimte: 0,8.
- Bedrijfsruimte, en tevens commerciële publieke functies zonder directe toegang tot publiekstromen: 1,2. Het gaat hier om detailhandel, dienstverlening, horeca, cultuur, sport en ontspanning, agrarische functies, recreatie en maatschappelijke functies met commercieel karakter welke gelokaliseerd zijn in afgelegen gebieden waar geen sprake is van doorgaand, lopend publiek, en waar sprake is van toegangsbelemmeringen zoals meer dan een toegangsdeur e.d.
- Commerciële publieke functies met directe toegang tot publiekstromen: 2,6. Het gaat hier om detailhandel, dienstverlening, horeca, cultuur, sport en ontspanning, recreatie en maatschappelijke functies met commercieel karakter, welke direct toegang hebben tot publiekstromen (ze zijn gelokaliseerd in centrale gebieden waar sprake is van doorgaand, lopend publiek en waar geen toegangsbelemmeringen zijn zoals meer dan een toegangs- of veiligheidsdeur e.d.). Deze bevinden zich doorgaans op straatniveau, maar kunnen ook aan de orde zijn in overdekte winkelcentra en andersoortige overdekte publieke ruimtes, zowel op de begane grond als op hogere verdiepingen, zolang er sprake is van een directe aansluiting op de publiekstromen (geen belemmeringen zoals meer dan een toegangsdeur e.d.).
- Ander ondersteunende bouwruimte: bergingen, verkeersruimte en andere ruimte die gebouwd wordt ten behoeve van een van bovengenoemde uitgiftecategorieën krijgt dezelfde gewichtsfactor als diezelfde uitgiftecategorie waar het toebehoort.
- Gebouwde parkeerruimte; 0.

Uitgifte categorieën 'huurwoningen gesubsidieerd', 'openbare en maatschappelijke niet commerciële infrastructuur' en 'gebouwde parkeerruimte' zijn dus vrijgesteld (gewichtsfactor 0).

### 6.2 Intensief ruimtegebruik leidt tot een hogere bijdrage

De bijdragen van grondexploitanten worden berekend op basis van het uitgangspunt dat intensiever ruimtegebruik tot een hogere bijdrage leidt. De bijdrage wordt daarom bepaald aan de hand van het aantal te realiseren vierkante meters bruto vloeroppervlakte (b.v.o.) van een specifieke bestemming. Naar mate een bouwplan een hogere dichtheid realiseert, zal de totale bijdrage hoger zijn. Dit uitgangspunt wordt gehanteerd omdat gesteld kan worden dat een bouwplan met een hogere dichtheid (bv. meer woon en werkruimte en dus meer verkeersbewegingen) een grotere druk legt op de openbare

ruimte. De inrichting van de openbare ruimte moet daarop toegespitst zijn, waardoor de investeringen in dat geval hoger zijn dan bij een bouwplan met een lagere dichtheid.

## 7. Omslagmethode

De bijdrage in specifieke bouwaanvragen wordt berekend op basis van de volgende stappen:

### 7.1 Is er sprake van een 'planologische maatregel'?

In de eerste plaats moet nagegaan worden of het door de grondexploitant gewenste initiatief moet worden ingepast middels een 'planologische maatregel'. Planologische maatregelen vormen in principe aanleiding tot verplicht kostenverhaal. Onder de Wro is er, op gemeentelijke niveau, sprake van 'planologische maatregel' wanneer initiatieven middels een of meerdere van de volgende procedures ingepast worden:

- a. nieuw bestemmingsplan u.h.v. art. 3.1, lid 1 Wro (straks nieuw omgevingsplan onder de Omgevingswet);
- b. wijzigingsplan u.h.v. art. 3.6, lid 1, onder a Wro;
- c. buitenplanse afwijkingen u.h.v. artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 2 Wabo ('kruimelgeval');
- d. buitenplanse afwijkingen u.h.v. ...., onder 3 Wabo ('A3');

Onder de Omgevingswet verdwijnt het wijzigingsplan, en de huidige buitenplanse afwijkmogelijkheden zullen overgaan in een enige buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). Wat dan blijft is een nieuwe omgevingsplan en de BOPA's over, die beide 'planologische maatregelen' zijn.

Als er geen sprake is van planologische maatregel, dan is de bijdrage aan het aanvullingsbesluit niet van toepassing. Is er wel sprake van planologische maatregel, dan dient nagegaan te worden of er tevens sprake is van een bouwplan.

### 7.2 Is er sprake van een 'bouwplan'?

Onder de Wet ruimtelijke ordening: In de tweede plaats dient nagegaan te worden of het door een particuliere grondexploitant gewenste initiatief ook als bouwplan volgens het besluit ruimtelijke ordening (Bro) kan worden gedefinieerd. Volgens artikel 6.2.1 Bro is er sprake van een bouwplan wanneer sprake is van:

- a) De bouw van een of meer woningen;
- b) De bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- c) De uitbreiding van een gebouw met ten minste 1000 m<sup>2</sup> bruto-vloeroppervlakte of met een of meer woningen;
- d) 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;
- e) De verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1500 m<sup>2</sup> bruto-vloeroppervlakte bedraagt;
- f) De bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1000 m<sup>2</sup> bruto-vloeroppervlakte.

Onder de Omgevingswet worden 'bouwplannen' anders genoemd: 'activiteiten'. In artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit wordt de definitie gegeven van 'activiteiten':

- a. de bouw van een of meer gebouwen met een woonfunctie;
- b. de bouw van een of meer hoofdgebouwen, anders dan gebouwen met een woonfunctie;
- c. de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m<sup>2</sup> bruto-vloeroppervlakte of met een of meer gebouwen met een woonfunctie;
- d. de bouw van een gebouw dat geen hoofdgebouw als bedoeld onder b is, met ten minste 1.000 m<sup>2</sup> bruto-vloeroppervlakte;
- e. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen met andere gebruiksfuncties dan een woonfunctie tot gebouwen met een woonfunctie, mits het ten minste tien gebouwen met een woonfunctie betreft; of
- f. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen met andere gebruiksfuncties dan een kantoorfunctie, een winkelfunctie of een bijeenkomstfunctie voor het verstrekken van consumpties voor het gebruik ter plaatse tot gebouwen met een of meer van deze gebruiksfuncties, mits de cumulatieve bruto-vloeroppervlakte van de nieuwe gebruiksfuncties ten minste 1.500 m<sup>2</sup> bedraagt.

Als er geen sprake is van bouwplan, dan is de bijdrage aan het aanvullingsbesluit niet van toepassing. Als er zowel sprake is van 'planologische maatregel', alsook van 'bouwplan', dan is er sprake van wettelijke plicht om de kosten van de grondexploitatie te verzekeren en is dus de bijdrage uit onderhavig aanvullingsbesluit van toepassing

Er worden dan de volgende stappen genomen.

### **7.3 Is er sprake van vrijstelling vanwege gesubsidieerde (sociale) huurwoningen, openbare en maatschappelijke niet commerciële infrastructuur of gebouwde parkeerruimte?**

Wanneer sprake is van gesubsidieerde huurwoningbouw, openbare en maatschappelijke niet commerciële infrastructuur of gebouwde parkeerruimte (zie hoofdstuk 6 voor de definitie), dan wordt de bijdrage vrijgesteld die hoort bij deze ruimte (overige programmaonderdelen worden echter niet vrijgesteld). Deze vrijstelling is reeds verwerkt in een gewichtsfactor nul.

### **7.4 Hoe wordt de bijdrage berekend in een specifiek bouwplan?**

Wanneer uit eerdere stappen blijkt dat sprake is van een wettelijke plicht tot het verzekeren van de kosten van de grondexploitatie (stappen 1 en 2), dan komt het bouwprogramma dat geen gesubsidieerde huurwoningbouw, openbare en maatschappelijke niet commerciële infrastructuur of gebouwde parkeerruimte betreft (stap 3) in aanmerking voor een bijdrage. De bijdrage is proportioneel aan het aantal gewogen eenheden van het bouwplan:

- a. Allereerst wordt gekeken hoeveel m<sup>2</sup> bvo wenst de initiatiefnemer te bouwen;
- b. Dit aantal wordt vermenigvuldigd met de gewichtsfactor van de desbetreffende uitgiftecategorie;
- c. De bijdrage die aan de initiatiefnemer dient te worden gevraagd is gelijk aan € 29,86 vermenigvuldigd met het overeenkomstig lid *b* berekend aantal.

### **7.5 Is er sprake van korting vanwege sloop of hergebruik?**

Wanneer sprake is van sloop en/of hergebruik van bestaand vastgoed, vraagt de gemeente een lagere bijdrage vanuit de gedachte dat de nieuwe functies niet per se een vernieuwde druk uitoefenen op de openbare infrastructuur en voorzieningen. Nieuwe functies vervangen namelijk bestaande functies die reeds gebruik maakten van de infrastructuur in de stad. Om de korting te berekenen wordt het 'addendum-principe' toegepast: eerst wordt de bijdrage berekend welke verschuldigd is voor het nieuwe bouwprogramma, zonder korting, om vervolgens hier in mindering te brengen de bijdrage die het huidige bouwprogramma (het huidige gebouw die gesloopt of hergebruikt wordt) hypothetisch had moeten betalen toen het gerealiseerd werd. Hier wordt uitgegaan van de werkelijke functies in de bestaande bebouwing (waar het bestaande gebouw werkelijk voor wordt gebruikt), en niet van de ruimte die het huidige bestemmingsplan mogelijk biedt voor alternatieve functies, wijzigingsmogelijkheden of uitwerkingmogelijkheden. Er wordt verder uitgegaan van het tarief welke vastgelegd is in stap 4. Bij een negatief resultaat (de korting is groter dan de bijdrage) is de bijdrage 0, er ontstaat namelijk geen betalingsverplichting vanuit de gemeente. Ook wordt een eventueel negatief resultaat niet verrekend met de bijdrage aan de nota Gebiedsoverstijgende kosten Purmerend (GKP).

Bijvoorbeeld: een bestaand pand (1.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte) wordt gebruikt als kantoorruimte (gewichtsfactor 0,8), en wordt nu gesloopt om plaats te maken voor een nieuw woongebouw (2.500 m<sup>2</sup> bvo) waarin commerciële woningen (gewichtsfactor 1,9) zullen worden gerealiseerd. De bijdrage van het nieuwe gebouw, zonder korting, is dan  $2.500 \times 1,9 \times € 29,86 = € 141.854$ . De bijdrage die het bestaande kantoorpand in theorie had moeten betalen toen het gerealiseerd werd (de korting) is dan  $1.000 \times 0,8 \times € 29,86 = € 23.891$ . De definitieve bijdrage is dus  $€ 141.854 - € 23.891 = € 117.963$ .

### **7.6 Anterieure overeenkomst**

Als onderdeel van het onderzoek naar de economische en ruimtelijke inpasbaarheid van het bouwplan wordt met de initiatiefnemer gesproken over hoe de bijdrage, samen met andere kosten van de grondexploitatie, verzekerd kunnen worden in een anterieure overeenkomst.

## BIJLAGE 6: AANVULLINGSBESLUIT MIDDENBEEMSTER

### 1. Inleiding

Op 29 september 2020 heeft de gemeenteraad Beemster 'De ruimte van Middenbeemster. Dorpsontwikkelingsvisie 2020-2040' vastgesteld. Hierin werden enkele nieuwbouwlocaties aangewezen welke, samen met de inmiddels in uitvoering zijnde nieuwbouwplannen De Keyser, een behoorlijke uitbreiding betekenen van het aantal inwoners in de Middenbeemster.

Al deze nieuwbouwplannen vergen investeringen in de verbetering en nieuwe aanleg van openbare infrastructuur en voorzieningen. Deze zijn soms nodig uitsluitend vanwege de nieuwbouwplannen, en soms hebben ze ook een positief effect op de bestaande Middenbeemster. Sowieso dreigen de nieuwbouwplannen zonder deze investeringen te leiden tot een verslechtering van de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid in het dorp. Op basis van de afdeling grondexploitatie Wet ruimtelijke ordening en straks de afdelingen 13.6 en 13.7 Omgevingswet dienen deze kosten gedragen te worden door alle grondexploitanten die baat ondervinden van deze investeringen. Onderhavig aanvullingsbesluit heeft als doel de financiering te waarborgen van deze gebiedseigen infrastructuur. Hiermee ontstaat een transparant kader voor het kostenverhaal van gebiedseigen investeringen op alle grondexploitanten in Middenbeemster die profijt ondervinden van de nieuwbouwplannen. Het gaat concreet om die partijen die zullen profiteren van nieuwe bouw- en gebruiksmogelijkheden in alle nieuwbouwlocaties in Middenbeemster, ongeacht of het gaat om gemeentelijke grond of die van derden.

Voor onderhavig aanvullingsbesluit zijn aannames gedaan over het programma en de (o.b.v. de Dorpsontwikkelingsvisie) voorgenomen investeringen. De voor onderhavig aanvullingsbesluit gehanteerde woningbouwaantallen (nog te ontwikkelen) zijn gebaseerd op de kaders van de visie en zijn globaal stedenbouwkundig vertaald.

In de Dorpsontwikkelingsvisie Middenbeemster 2020-2040 worden de nodige infrastructuur en voorzieningen gekenschetst, de ruimtelijke en functionele relatie met de te ontwikkelen locaties uiteengezet, en de redenen aangegeven waarom deze infrastructuur en voorzieningen in het algemeen belang zijn. Onderliggend Aanvullingsbesluit voegt hieraan toe een korte omschrijving en kostenraming van de noodzakelijke investeringen (hoofdstuk 2), het gebied waarbinnen grondexploitanten een bijdrage moeten betalen (hoofdstuk 3), de bijdrage die grondexploitanten moeten betalen (hoofdstuk 4), een uitvoeringsplanning en aanwijzingen voor de bestedingen (hoofdstuk 5), en de verdeelsleutel van de kosten, zodat duidelijk is hoeveel elke concrete bouwvraag dient bij te dragen (hoofdstukken 6 en 7).

### 2. Noodzakelijke investeringen in infrastructuur en voorzieningen in MB

In de uitvoeringsparagraaf van de Dorpsontwikkelingsvisie MB 2020-2040 (blz. 46-51) worden de nodige investeringen in openbare infrastructuur en voorzieningen uiteengezet. De kosten daarvan zijn geraamd (zie tabel). Tevens wordt hier, op basis van de mate waarin ze nodig zijn voor de nieuwbouwplannen alleen, of ook voor het bestaande vastgoed in MB, de toerekenbaarheid aan de nieuwbouw vastgesteld.

Investeringen	Kosten (CW 1/1/22)	Toerekenbaar aan nieuwbouw	Toerekenbaar aan nieuwbouw
Basisschool (incl bibliotheek en CJG) & Integraal kindcentrum, grexkosten, geen bouwkosten (onderdeel visie 1&2, bouwsteen 48)	€ 1.771.000	100%	€ 1.771.000
Gezondheidscentrum Tobias de Coene (onderdeel visie 3)	0		
Realisatie fietscarré (onderdeel visie 4, bouwsteen 43)	€ 3.362.000	30%	€ 1.009.000
Herinrichting infra centrumgebied, autoluw maken marktplein & Groenstructuren (onderdeel visie 5, 6 en 10, bouwsteen 32)	€ 5.389.000	30%	€ 1.617.000
Sportcluster, grex kosten, geen bouwkosten (onderdeel visie 7, bouwsteen 24)	€ 500.000	30%	€ 150.000
Bouw van parkeervoorzieningen (onderdeel 9, bouwsteen 45)	€ 2.632.500	100%	€ 2.632.500
<b>Totaal</b>	<b>€ 13.655.000</b>		<b>€ 7.179.000</b>

### 3. Afbakening gebied kostenverhaal

Het kostenverhaalgebied betreft het plangebied van de dorpsontwikkelingsvisie (zie kaart voor de begrenzing).





Binnen dit kostenverhaalgebied wordt nu reeds de nieuwbouwlocatie De Keyser gerealiseerd. Daarnaast voorziet de Dorpsontwikkelingsvisie MB 2020-2040 in een aantal andere nieuwbouwlocaties (blz. 49). Gezamenlijk gaat het om de volgende nieuwbouwlocaties:

- De Keyser (reeds in bouw);
- Locatie basisschool De Blauwe Morgenster;
- Gemeentehuislocatie en achtergelegen trapveld;
- Gebied Fabritiusstraat, Aagje Dekenstraat en Betje Wolffstraat;
- Straak bebouwing Prins Mauritsstraat;
- Locatie Ootje Tontel (Nicolaas Cromhoutlaan 3);
- Bedrijventerreinen Insulinde en Bamestra;
- Diverse nog onvoorziene, particuliere bouwplannen (kleine bouwinitiatieven).

Het totaal nieuwbouwprogramma dat reeds in uitvoering is, of verwacht wordt op deze locaties is als volgt:

Uitgiftecategorie (zie hoofdstuk 6)	m2 bvo	Wegingsfactor	Gewogen eenheden
Huurwoningen gesubsidieerd (binnen en buiten De Keyser)	7.700	0	0
Woningbouw commercieel De Keyser	54.600	1,9	103.740
Woningbouw commercieel rest	7.600	1,9	14.440
Kantoorruimte	0	0,8	0
Bedrijfsruimte	0	1,2	0
Commerciële publieke functies	500	2,6	1.300
Openbare en maatschappelijke, niet commerciële infrastructuur	1.000	0	0
Gebouwde parkeerruimte	0	0	0
<b>Totaal</b>	<b>71.400</b>		<b>119.480</b>

Alle grondexploitanten binnen het kostenverhaalgebied zullen een bijdrage verschuldigd zijn. Bouwplannen op zowel private als gemeentelijke grond zullen op gelijkwaardige voet een bijdragen leveren.

#### 4. Bijdrage

Door de totale, aan nieuwbouwplannen toe te rekenen kosten (zie hoofdstuk 2) te delen door het totaal aantal gewogen eenheden in alle nieuwbouwlocaties (inclusief De Keyser, zie hoofdstuk 3), ontstaat de bijdrage per gewogen eenheid. De bijdrage per m2 bvo voor elke uitgiftecategorie resulteert uit het vermenigvuldigen van deze bijdrage met het gewichtsfactor van de desbetreffende uitgiftecategorie (voor een omschrijving van de uitgiftecategorieën zie hoofdstuk 6):

<b>Bijdrage per gewogen eenheid:</b>	<b>[kosten]/[totaal gewogen eenh] = € 7.178.622 / 119.480 = € 60,08 per gewogen eenheid</b>	
<b>Uitgiftecategorie (zie hoofdstuk 6)</b>	<b>Gewichtsfactor</b>	<b>Bijdrage per m2 bvo</b>
Huurwoningen gesubsidieerd	0	€ 0
Woningbouw commercieel	1,9	€ 114,16
Kantoorruimte	0,8	€ 48,07
Bedrijfsruimte	1,2	€ 72,10
Commerciële publieke functies	2,6	€ 156,21
Openbare en maatschappelijke, niet commerciële infrastructuur	0	€ 0
Gebouwde parkeerruimte	0	€ 0

### 5. Uitvoeringsplanning en aanwijzingen voor de bestedingen

Van de totale kosten (€ 13.655.000 zie hoofdstuk 2) verhaalt de gemeente € 946.000. Dit is het aandeel van het nieuwbouwprogramma waarmee nog gecontracteerd gaat worden. De Keyser bevindt zich reeds in de uitvoering dus de gemeente moet op zoek naar middelen gaan om dit aandeel te dekken. De gemeente neemt verder voor haar rekening het aandeel dat voor rekening komt van het bestaande vastgoed en niet doorberekend wordt aan nieuwbouwplannen. Al met al neemt de gemeente € 12.709.000 voor haar rekening.

Er zijn natuurlijk onzekerheden betreffende de realisering van alle voorziene nieuwbouwlocaties, hetgeen uiteindelijk kan leiden tot een aangepast bouwprogramma en aldus tot een andere omvang aan bijdragen.

De investeringen worden alleen gedaan wanneer voldoende middelen/bijdragen zijn vergaard of beschikbaar komen, zowel uit bijdragen, uit algemene middelen of uit subsidies. Een belangrijk principe is dus dat de baten (beschikbaarheid van middelen) geborgd dienen te zijn alvorens de investeringen worden gemaakt. De gemeente kan echter ook besluiten om zelf extra middelen beschikbaar stellen vanuit algemene middelen en daarmee, als het ware, de investeringen voorschieten totdat de bijdragen van grondexploitanten of subsidies binnen zijn. Er valt uiteindelijk ook niet uit te sluiten dat, vanwege achterliggende bijdragen, een aantal investeringen uiteindelijk uit- of afgesteld worden.

De stortingen vanuit nieuwbouwplannen worden gedaan in de Voorziening Kostenverhaal Gebiedseigen kosten Middenbeemster.

#### 5.1 Inwerkingtreding

Nadat voorliggend aanvullingsbesluit van kracht wordt, zijn de nieuwe tarieven meteen van kracht. Met een uitzondering: wanneer in een geldige intentieovereenkomst (IO) oudere tarieven zijn afgesproken, geldt een maximale overgangperiode van een jaar: nl. vanaf inwerkingtreding van voorliggende versie mogen die oude tarieven uiterlijk een jaar worden gehanteerd (op voorwaarde nogmaals dat dit is afgesproken in de IO). Als binnen een jaar na inwerkingtreding van voorliggende versie, de oude tarieven nog niet zijn afgesproken in een getekende anterieure overeenkomst, dan treden de nieuwe tarieven in werking. De gemeente gaat in IO'en ook geen langere termijnen afspreken.

Ook zijn bouwplannen vrijgesteld die plaatsvinden op grond die door de gemeente is uitgegeven voor de inwerkingtreding van voorliggend aanvullingsbesluit. Of op grond die zich bevindt binnen gemeentelijke grondexploitaties die zijn vastgesteld voor de inwerkingtreding van voorliggende versie.

#### 5.2 Periodieke herziening aanvullingsbesluit

Zoals net gesteld, kan het bouwprogramma in de loop der tijd anders zijn dan op dit moment voorzien. Maar en kunnen ook veranderingen optreden in de voorgenomen investeringen. Investeringen kunnen bijvoorbeeld naar de toekomst worden geschoven, of zelfs afgesteld. Ook kunnen de investeringen veranderen in omvang of kwaliteit, en naarmate ze uitgewerkt worden kunnen de geraamde kosten anders worden.

Daarom zal dit aanvullingsbesluit periodiek worden geactualiseerd. Voor wat betreft de investeringen, deze actualisatie kan aan de hand van de GWW-index. Echter, in de loop der tijd kunnen omvangrijkere veranderingen optreden die gaan over uit- of afstel van investeringsvoornemens, of over aangepaste kostenramingen. Deze veranderingen kunnen niet worden opgevangen door indexatie, en kunnen alleen middels grondige actualisering gebeuren. Hier zal dan opnieuw gekeken worden naar de nog actuele investeringsvoornemens en diens kostenramingen. Hoe dan ook, actualisering zal lijden tot een aangepaste bijdrage van grondexploitanten. De periodieke herziening dient er dus voor te zorgen dat de investeringen en bijdragen in evenwicht zijn over de looptijd van het de nieuwbouw in Middenbeemster.

## 6. Principes omslagmethode

### 6.1 Wegingsfactoren uitgiftecategorieën

De verschillende uitgifte categorieën zijn:

- Huurwoningen gesubsidieerd: 0. Het gaat om huurwoningen in eigendom van en geëxploiteerd door een toegelaten instelling met een aanvangshuurprijs onder de grens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag, waarbij de instandhouding voor de in een gemeentelijke verordening omschreven doelgroep voor vijf en twintig (25) jaar na ingebruikname is verzekerd;
- Woningbouw commercieel: 1,6. Dit zijn alle andere categorieën woningen;
- Openbare en maatschappelijke niet commerciële infrastructuur: 0. Het gaat om zowel nutsvoorzieningen als onderwijs, gezondheid, welzijn, sport en andere maatschappelijk relevante, niet commerciële infrastructuur.
- Kantoorruimte: 0,8.
- Bedrijfsruimte, en tevens commerciële publieke functies zonder directe toegang tot publiekstroom: 1,2. Het gaat hier om detailhandel, dienstverlening, horeca, cultuur, sport en ontspanning, agrarische functies, recreatie en maatschappelijke functies met commercieel karakter welke gelokaliseerd zijn in afgelegen gebieden waar geen sprake is van doorgaand, lopend publiek, en waar sprake is van toegangsbelemmeringen zoals meer dan een toegangsdeur e.d.
- Commerciële publieke functies met directe toegang tot publiekstroom: 2,6. Het gaat hier om detailhandel, dienstverlening, horeca, cultuur, sport en ontspanning, recreatie en maatschappelijke functies met commercieel karakter, welke direct toegang hebben tot publiekstroom (ze zijn gelokaliseerd in centrale gebieden waar sprake is van doorgaand, lopend publiek en waar geen toegangsbelemmeringen zijn zoals meer dan een toegangs- of veiligheidsdeur e.d.). Deze bevinden zich doorgaans op straatniveau, maar kunnen ook aan de orde zijn in overdekte winkelcentra en andersoortige overdekte publieke ruimtes, zowel op de begane grond als op hogere verdiepingen, zolang er sprake is van een directe aansluiting op de publiekstroom (geen belemmeringen zoals meer dan een toegangsdeur e.d.).
- Ander ondersteunende bouwruimte: bergingen, verkeersruimte en andere ruimte die gebouwd wordt ten behoeve van een van bovengenoemde uitgiftecategorieën krijgt dezelfde gewichtsfactor als diezelfde uitgiftecategorie waar het toebehoort.
- Gebouwde parkeerruimte; 0.

Uitgifte categorieën 'huurwoningen gesubsidieerd', 'openbare en maatschappelijke niet commerciële infrastructuur' en 'gebouwde parkeerruimte' zijn dus vrijgesteld (gewichtsfactor 0).

### 6.2 Intensief ruimtegebruik leidt tot een hogere bijdrage

De bijdragen van grondexploitanten worden berekend op basis van het uitgangspunt dat intensiever ruimtegebruik tot een hogere bijdrage leidt. De bijdrage wordt daarom bepaald aan de hand van het aantal te realiseren vierkante meters bruto vloeroppervlakte (b.v.o.) van een specifieke bestemming. Naar mate een bouwplan een hogere dichtheid realiseert, zal de totale bijdrage hoger zijn. Dit uitgangspunt wordt gehanteerd omdat gesteld kan worden dat een bouwplan met een hogere dichtheid (bv. meer woon en werkruimte en dus meer verkeersbewegingen) een grotere druk legt op de openbare ruimte. De inrichting van de openbare ruimte moet daarop toegespitst zijn, waardoor de investeringen in dat geval hoger zijn dan bij een bouwplan met een lagere dichtheid.

## 7. Omslagmethode

De bijdrage in specifieke bouwaanvragen wordt berekend op basis van de volgende stappen:

### 7.1 Is er sprake van een 'planologische maatregel'?

In de eerste plaats moet nagegaan worden of het door de grondexploitant gewenste initiatief moet worden ingepast middels een 'planologische maatregel'. Planologische maatregelen vormen in principe aanleiding tot verplicht kostenverhaal. Onder de Wro is er op gemeentelijk niveau sprake van 'planologische maatregel' wanneer initiatieven middels een of meerdere van de volgende procedures ingepast worden:

- a. nieuw bestemmingsplan u.h.v. art. 3.1, lid 1 Wro (straks nieuw omgevingsplan onder de Omgevingswet);
- b. wijzigingsplan u.h.v. art. 3.6, lid 1, onder a Wro;
- c. buitenplanse afwijkingen u.h.v. artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 2 Wabo ('kruimelgeval');
- d. buitenplanse afwijkingen u.h.v. ...., onder 3 Wabo ('A3');

Onder de Omgevingswet verdwijnt het wijzigingsplan, en de huidige buitenplanse afwijkmogelijkheden zullen overgaan in een enige buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). Wat dan blijft is een nieuwe omgevingsplan en de BOPA's over, die beide 'planologische maatregelen' zijn.

Als er geen sprake is van planologische maatregel, dan is de bijdrage aan het aanvullingsbesluit niet van toepassing. Is er wel sprake van planologische maatregel, dan dient nagegaan te worden of er tevens sprake is van een bouwplan.

### **7.2 Is er sprake van een 'bouwplan'?**

Onder de Wet ruimtelijke ordening: In de tweede plaats dient nagegaan te worden of het door een grondexploitant gewenst initiatief ook als bouwplan volgens het besluit ruimtelijke ordening (Bro) kan worden gedefinieerd. Volgens artikel 6.2.1 Bro is er sprake van een bouwplan wanneer sprake is van:

- a) De bouw van een of meer woningen;
- b) De bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- c) De uitbreiding van een gebouw met ten minste 1000 m<sup>2</sup> bruto-vloeroppervlakte of met een of meer woningen;
- d) 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;
- e) De verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1500 m<sup>2</sup> bruto-vloeroppervlakte bedraagt;
- f) De bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1000 m<sup>2</sup> bruto-vloeroppervlakte.

Onder de Omgevingswet worden 'bouwplannen' anders genoemd: 'activiteiten'. In artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit wordt de definitie gegeven van 'activiteiten':

- a. de bouw van een of meer gebouwen met een woonfunctie;
- b. de bouw van een of meer hoofdgebouwen, anders dan gebouwen met een woonfunctie;
- c. de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m<sup>2</sup> bruto-vloeroppervlakte of met een of meer gebouwen met een woonfunctie;
- d. de bouw van een gebouw dat geen hoofdgebouw als bedoeld onder b is, met ten minste 1.000 m<sup>2</sup> bruto-vloeroppervlakte;
- e. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen met andere gebruiksfuncties dan een woonfunctie tot gebouwen met een woonfunctie, mits het ten minste tien gebouwen met een woonfunctie betreft; of
- f. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen met andere gebruiksfuncties dan een kantoorfunctie, een winkelfunctie of een bijeenkomstfunctie voor het verstrekken van consumpties voor het gebruik ter plaatse tot gebouwen met een of meer van deze gebruiksfuncties, mits de cumulatieve bruto-vloeroppervlakte van de nieuwe gebruiksfuncties ten minste 1.500 m<sup>2</sup> bedraagt.

Als er geen sprake is van bouwplan, dan is de bijdrage aan het aanvullingsbesluit niet van toepassing. Als er zowel sprake is van 'planologische maatregel', alsook van 'bouwplan', dan is er sprake van wettelijke plicht om de kosten van de grondexploitatie te verzekeren en is dus de bijdrage uit onderhavige aanvullingsbesluit van toepassing

Er worden dan de volgende stappen genomen.

### **7.3 Is er sprake van vrijstelling vanwege gesubsidieerde (sociale) huurwoningen, openbare en maatschappelijke niet commerciële infrastructuur of gebouwde parkeerruimte?**

Wanneer sprake is van gesubsidieerde huurwoningbouw, openbare en maatschappelijke niet commerciële infrastructuur of gebouwde parkeerruimte (zie hoofdstuk 6 voor de definitie), dan wordt de bijdrage vrijgesteld die hoort bij deze ruimte (overige programmaonderdelen worden echter niet vrijgesteld). Deze vrijstelling is reeds verwerkt in een gewichtsfactor nul.

### **7.4 Hoe wordt de bijdrage berekend in een specifiek bouwplan?**

Wanneer uit eerdere stappen blijkt dat sprake is van een wettelijke plicht tot het verzekeren van de kosten van de grondexploitatie (stappen 1 en 2), dan komt het bouwprogramma dat geen gesubsidieerde huurwoningbouw, openbare en maatschappelijke niet commerciële infrastructuur of gebouwde parkeerruimte betreft (stap 3) in aanmerking voor een bijdrage. De bijdrage is proportioneel aan het aantal gewogen eenheden van het bouwplan:

- a. Allereerst wordt gekeken hoeveel m<sup>2</sup> bvo wenst de initiatiefnemer te bouwen;
- b. Dit aantal wordt vermenigvuldigd met de gewichtsfactor van de desbetreffende uitgiftecategorie;
- c. De bijdrage die aan de initiatiefnemer dient te worden gevraagd is gelijk aan € 60,08 vermenigvuldigd met het overeenkomstig lid b berekend aantal.

### **7.5 Anterieuere overeenkomst**

Als onderdeel van het onderzoek naar de economische en ruimtelijke inpasbaarheid van het bouwplan wordt met de initiatiefnemer gesproken over hoe de bijdrage, samen met andere kosten van de grondexploitatie, verzekerd kunnen worden in een anterieuere overeenkomst.