

## Actualisatie Aanvullingsbesluit Wagenweggebied (kostenverhaal)

Burgemeester en wethouders van de gemeente Purmerend,

### BESLUITEN:

- Aanvullingsbesluit Wagenweggebied 2023 vast te stellen en hiermee het Aanvullingsbesluit Wagenweggebied uit 2020 actualiseren.
- De raad informeren middels bijgevoegde brief.

### 1. Inleiding

In 2006 legde de gemeente Purmerend in het Stedenbouwkundige Programma van Eisen (SPvE) haar voornemen vast om het Wagenweggebied te transformeren naar een woonlocatie. De grond in dit plangebied is voor het overgrote deel in private handen. Actief grondbeleid door de gemeente, waarbij de gemeente de gronden zou verwerven en exploiteren, was gelet op een, in dat geval, aanzienlijk financieel negatief eindresultaat geen optie. De gemeente besloot om voor een faciliterend grondbeleid te kiezen. Dit houdt in dat eigenaren en marktpartijen zelf de transformatie ter hand nemen en dat de gemeente dit faciliteert. Omdat de transformatie investeringen vergt in de verbetering en nieuwe aanleg van openbare infrastructuur, besloot de gemeente om deze kosten op grond van art. 6.24 Wet ruimtelijke ordening via anterieure overeenkomsten te verhalen op de particuliere grondexploitanten<sup>1</sup>. Met dit doel legde de gemeente in 2012 het Aanvullingsbesluit planvorming Plateelgebied vast. In dit Aanvullingsbesluit werden de noodzakelijke investeringen onderbouwd en de omslagmethode van de kosten tussen alle bouwplannen vastgelegd. Dit document bood een transparante basis voor het privaatrechtelijk (contractueel) kostenverhaal met particuliere grondexploitanten in het Plateelgebied.

In 2017 heeft Purmerend het Ambitiedocument Wagenweggebied vastgesteld. Hierin werden de kansen en aangepaste stedenbouwkundige en programmatische randvoorwaarden vastgelegd waarbinnen private initiatieven plaats kunnen vinden. Dit document vervangt dus het in 2006 vastgestelde Stedenbouwkundige Programma van Eisen (SPvE). In 2018 en 2020 werd ook het Aanvullingsbesluit uit 2012 geactualiseerd aan de aangepaste stedenbouwkundige randvoorwaarden. Onderliggend Aanvullingsbesluit vormt een actualisering van de versie uit 2020.

In het Ambitiedocument uit 2017 wordt de infrastructuur gekenschetst, de ruimtelijke en functionele relatie met de te ontwikkelen bouwplannen uiteengezet, en de redenen aangegeven waarom de infrastructuur in het algemeen belang is. Onderliggend Aanvullingsbesluit voegt hieraan toe:

- Stand van zaken: verantwoording bestedingen tot dus ver, nog te realiseren investeringen, dekking ervan en nog te verhalen kosten (hoofdstuk 2);
- Het gebied waarbinnen nog niet gecontracteerde grondexploitanten een bijdrage moeten betalen (hoofdstuk 3);
- De kostenverhaaltarieven die nog niet gecontracteerde grondexploitanten moeten betalen (hoofdstuk 4);
- De uitvoeringsplanning en aanwijzingen voor de bestedingen (hoofdstuk 5);
- De verdeelsleutel van de kosten, zodat duidelijk is hoeveel elk concreet bouwplan dient bij te dragen (hoofdstukken 6 en 7).

### 2. Stand van zaken Aanvullingsbesluit

#### 2.1 Verantwoording besteding tot nu toe ontvangen bijdragen

Sinds de invoering in 2012 van het aanvullingsbesluit is met verschillende bouwplannen in het Wagenweggebied een bijdrage gecontracteerd t.b.v. de noodzakelijke gebiedseigen investeringen in dit gebied. Zodra deze bijdragen worden ontvangen, worden ze gestort in de Voorziening Kostenverhaal Infrastructuur Wagenweggebied. Een deel van dit geld is reeds besteed aan de gebiedseigen investeringen in het WWG, de rest is beschikbaar voor nog te realiseren bestedingen. Zie tabel in paragraaf 2.3.

1) De mogelijkheid om kostenverhaal via anterieure overeenkomsten te regelen blijft straks overeind onder de Omgevingswet (afdeling 13.6 Omgevingswet).

## 2.2 De openbare infrastructuur

De realisatie van de door de gemeente Purmerend gewenste kwaliteit (vastgesteld in 2017 in het Ambitiedocument Wagenweggebied) brengt de noodzaak met zich mee om te investeren in de realisatie van gebiedseigen openbare infrastructuur. Het gaat om de volgende infrastructuur binnen en aan de randen van het plangebied (zie kaart 1 voor de begrenzing van het plangebied):

- i) *Ondergrondse infrastructuur*: aanleg van ondergrondse kabels en leidingen (b.v. riool) bedoeld om meerdere bouwplannen te bedienen, voor zover de kosten hiervan niet worden gedekt uit de exploitatie van deze infrastructuur.
- ii) *Openbare ruimte en wegen, hoofdaders en rand plangebied*: herinrichting van de openbare ruimte en de wegen binnen en grenzend aan het plangebied, inclusief de daarbij eventueel nodige grondverwerving.

Naast deze kosten in infrastructuur maakt de gemeente algemene plankosten ten behoeve van de gehele planvorming en -ontwikkeling. Dit zijn kosten die niet verhaald worden via de aan elke specifieke bouwplan door te rekenen plankosten, welke t.z.t. berekend zullen worden op basis van de plankostenscan uit de Regeling plankosten exploitatieplan. Het gaat hier om bijvoorbeeld stedenbouwkundige en programmatische studies voor het hele plangebied, voorliggend aanvullingsbesluit, de voorbereiding en besluitvorming over zaken die verder gaan dan specifieke bouwplannen. Specifieke bouwplannen zullen t.z.t. de plankosten worden doorberekend die de gemeente maakt specifiek voor hun concrete bouwaanvraag.



Kaart 1. Begrenzing van het plangebied

Een deel van de investeringen in gebiedseigen openbare infrastructuur en algemene plankosten zijn in vorige jaren reeds gerealiseerd, maar de meeste investeringen moeten nog komen. De totale kosten zijn gestegen t.o.v. het Aanvullingsbesluit 2020 van € 11,8 miljoen naar € 14,6 miljoen. Redenen daarvoor zijn de iets hoger dan verwachte totale algemene plankosten (van € 2 naar € 2,3 miljoen) en, vooral, de gestegen kosten van civiele werkzaamheden. Ook is nu gedetailleerder dan eerder gekeken naar de nodige openbare infrastructuur, wat nu een realistischer beeld geeft.

## 2.3 Dekking en nog te verhalen kosten

Tegenover de kosten staan subsidies van andere overheden, de bijdragen die de gemeente ter beschikking stelt en de reeds gedane kostenverhaalbijdragen vanuit de reeds gecontracteerde faciliterende plannen in het plangebied. Uiteindelijk resulteert een nog ongedekt bedrag dat verhaald wordt op alle nog niet gecontracteerde nieuwbouwplannen in het plangebied. Zie hieronder het totaal overzicht.

Investeringen	(nominaal 1-1-23)
Gemaakte kosten openbare infrastructuur (incl VTU)	€ 1.749.000
Te maken kosten openbare infrastructuur (incl VTU en nodige grondverwerving)	€ 10.562.000

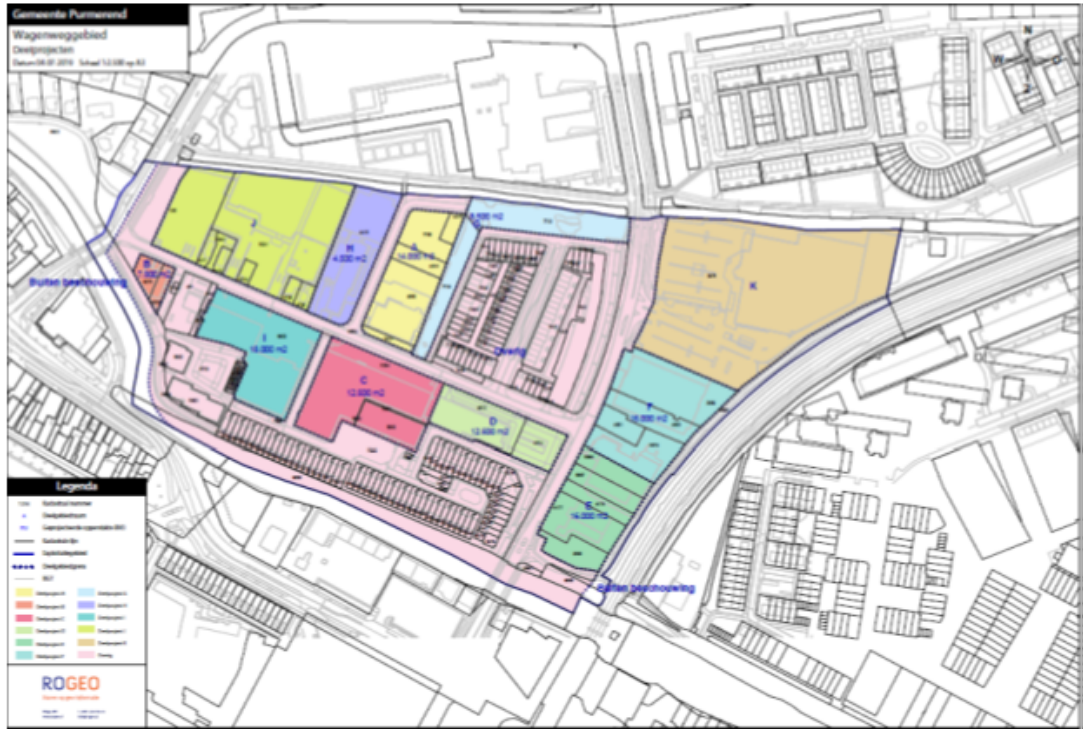
Gemaakte algemene plankosten	€ 1.720.000
Te maken algemene plankosten	€ 562.000
<b>totaal</b>	<b>€ 14.593.000</b>
<b>Subsidies</b>	
Vervoerregio Amsterdam	<b>€1.000.000</b>
<b>Bijdragen gemeente</b>	
Algemene reserve tbv 10% korting tot juli 2019	€ 167.000
Budget 'Nieuwbouwprincipe 30-30-40' programma 2 wonen	€ 133.000
Grootonderhoud	€ 3.533.000
Opbrengsten grondverkoop Dopsloot	€ 21.000
<b>totaal</b>	<b>€ 3.854.000</b>
<b>Bijdragen kostenverhaal o.b.v. Aanvullingsbesluit t/m mei 2023</b>	
Reeds ontvangen	€ 1.411.000
Reeds gecontracteerd, nog te ontvangen	€ 3.148.000
<b>totaal</b>	<b>€ 4.559.000</b>
<b>Nog te verhalen kosten op nog niet gecontracteerde nieuwbouwplannen</b>	<b>€ 5.181.000</b>

Van de totale kosten (excl. subsidies, € 13.593.000) neemt de gemeente € 3.854.000 voor haar rekening (28%). Daarnaast, daar waar de gemeente wel gronden bezit (enkele panden), zal de grondexploitant een evenredige bijdrage leveren, net zoals andere faciliterende plannen. En tenslotte draagt de gemeente het risico dat de geschatte subsidies er uiteindelijk niet komen. Faciliterende plannen (reeds gecontracteerd en nog te contracteren) hebben of zullen in totaal € 9.740.000 bijdragen (72%). Dit zijn inclusief de enkele kavels die in handen zijn van de gemeente.

### 3. Afbakening gebied kostenverhaal

Het gebied waarbinnen kostenverhaal plaatsvindt is gelijk aan het bovengenoemd plangebied. Dit is het gebied waarin alle bouwplannen een bijdrage zijn of zullen worden gevraagd aan de gebiedseigen kosten. Inmiddels is met circa de helft van de locaties een anterieure overeenkomst gesloten, en voor de andere locaties wordt verwacht dat in de komende jaren te doen:

- Locaties waarmee reeds is gecontracteerd: deelgebied A (Wagenweg 10), deelgebied B (Wagenweg 9), deelgebied E&F (BPD) en deelgebied G (Dopsloot).
- Locaties waarmee nog niet is gecontracteerd: deelgebied C&D (Lidl – Sligro), deelgebied H (Wagenweg 12), deelgebied I (Kwantum - Leen Bakker) en deelgebied J (Deka - Aldi).



Alle nog niet gecontracteerde nieuwbouwplannen binnen dit plangebied zullen een bijdrage verschuldigd zijn.

Ten opzichte van de vorige versie van dit Aanvullingsbesluit zijn wel de volgende veranderingen doorgevoerd:

- Eerder betaalden alle bestemmingen een gelijk bedrag, ongeacht hun opbrengstpotentieel. Nu betalen de verschillende bestemmingen aan de hand van hun opbrengstpotentieel, vertaald in een wegingsfactor.
- Eerder werden geen bestemmingen vrijgesteld: de verliesgevende bestemmingen sociale huurwoningen van toegelaten instellingen, gebouwde parkeerruimte en openbare en maatschappelijke, niet commerciële infrastructuur betaalden hetzelfde als kantoorruimte, bedrijfsruimte of vrije markt woningen. Nu worden genoemde drie verliesgevende bestemmingen vrijgesteld (gewichtsfactor 0).

Hieronder het totaal nog niet gecontracteerd nieuwbouwprogramma dat verwacht wordt binnen dit gebied, vertaald in gewogen eenheden:

Bestemmingscategorie (zie hoofdstuk 6 voor de omschrijving)	M2 bvo	Wegings-factor	Gewogen eenheden
Huurwoningen gesubsidieerd (sociale huurwoningen van toegelaten instellingen)	9.407	0	0
Woningbouw commercieel	37.630	1,9	71.497
Kantoorruimte		0,8	0
Bedrijfsruimte		1,2	0
Commerciële publieke functies	2.440	2,6	6.344
Openbare en maatschappelijke, niet commerciële infrastructuur en voorzieningen	320	0	0
Gebouwde parkeerruimte	9.838	0	0
<b>Totaal</b>	<b>59.635</b>		<b>77.841</b>



#### 4. Kostenverhaaltarieven

Door de totale, nog niet gedekte kosten (zie hoofdstuk 2) te delen door het totaal aantal gewogen eenheden van het nog niet gecontracteerd nieuwbouwprogramma (zie hoofdstuk 3), ontstaat de bijdrage per gewogen eenheid. Het tarief per m2 bvo voor elke uitgiftecategorie resulteert uit het vermenigvuldigen van dit tarief met het gewichtsfactor van de desbetreffende bestemmingscategorie (voor een omschrijving van deze categorieën zie hoofdstuk 6):

Tarief per gewogen eenheid:	[kosten]/[totaal gewogen eenh] = € 5.180.929 / 77.841 = € 66,56 per gewogen eenheid	
Bestemming	Gewichtsfactor	Tarief per m2 bvo
Huurwoningen gesubsidieerd	0	€ 0
Woningbouw commercieel	1,9	€ 126,46
Kantoorruimte	0,8	€ 53,25
Bedrijfsruimte	1,2	€ 79,87
Commerciële publieke functies	2,6	€ 173,05
Openbare en maatschappelijke, niet commerciële infrastructuur	0	€ 0
Gebouwde parkeerruimte	0	€ 0

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

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 het kostenverhaal, 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 afgesteld worden.

De stortingen vanuit nieuwbouwplannen worden gedaan in de Voorziening Kostenverhaal Infrastructuur Wagenweggebied.

##### 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.

##### 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. 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 zal automatisch plaatsvinden aan de hand van de GWW-index, zonder behoefte aan een collegebesluit hierover. 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 die door het college vastgesteld gaat worden. Hier zal dan opnieuw gekeken worden naar de nog actuele investeringsvoornemens en diens kostenramingen. Hoe dan ook, actuali-

sering zal lijden tot aangepaste kostenverhaaltarieven. 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 Wagenweggebied.

## 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 huuroeslag, 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 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 gebieden waar geen sprake is van doorgaand, lopend publiek, of 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.

Bestemmingscategorieën '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 nieuw 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 (hoe wordt de bijdrage berekend)

De bijdrage in specifieke bouwvoorvragen 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 ('kruimelgeval');
- d. buitenplanse afwijkingen u.h.v. artikel 2.12, lid 1, onder a, 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.

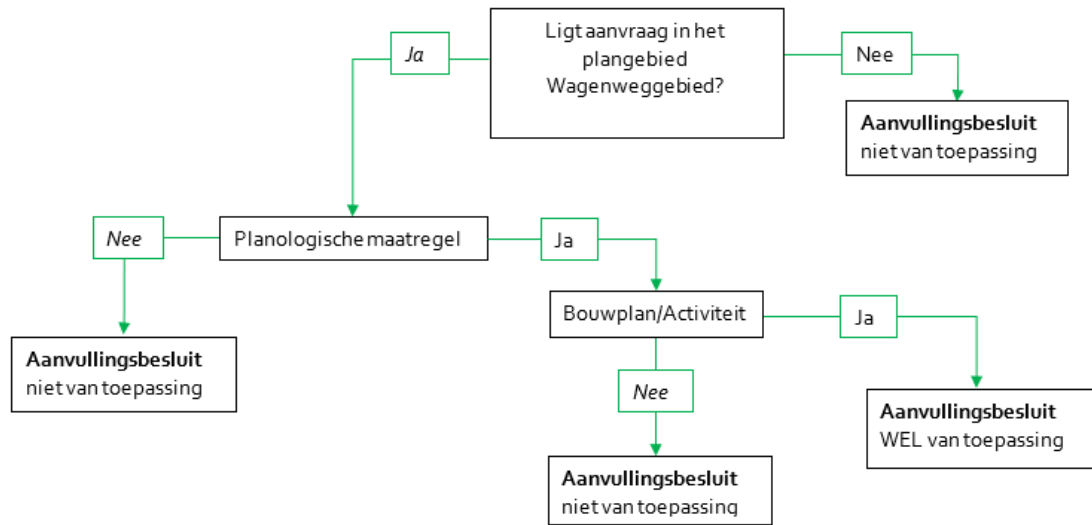
### **7.4 Hoe wordt de bijdrage berekend in een specifiek bouwplan?**

Wanneer uit eerdere stappen blijkt dat sprake is van een wettelijke plicht tot het verzekeren van de kosten van de grondexploitatie (stappen 7.1 en 7.2), dan komt het bouwprogramma dat geen gesubsidieerde huurwoningbouw, openbare en maatschappelijke niet commerciële infrastructuur of gebouwde parkeerruimte betreft (stap 7.3) 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 bestemmingscategorie;
- c. De bijdrage die aan de initiatiefnemer dient te worden gevraagd is gelijk aan € 66,56 vermenigvuldigd met het overeenkomstig lid b berekend aantal.

### 7.5 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.



*Aldus vastgesteld in de vergadering d.d. 3 oktober 2023*

*Purmerend,*

*burgemeester en wethouders van Purmerend,*

*de secretaris,  
A. Heiner*

*de burgemeester,  
E. van Selm*