

Aanvullingsbesluit 'Neusje' Kop West

Burgemeester en wethouders van de gemeente Purmerend,

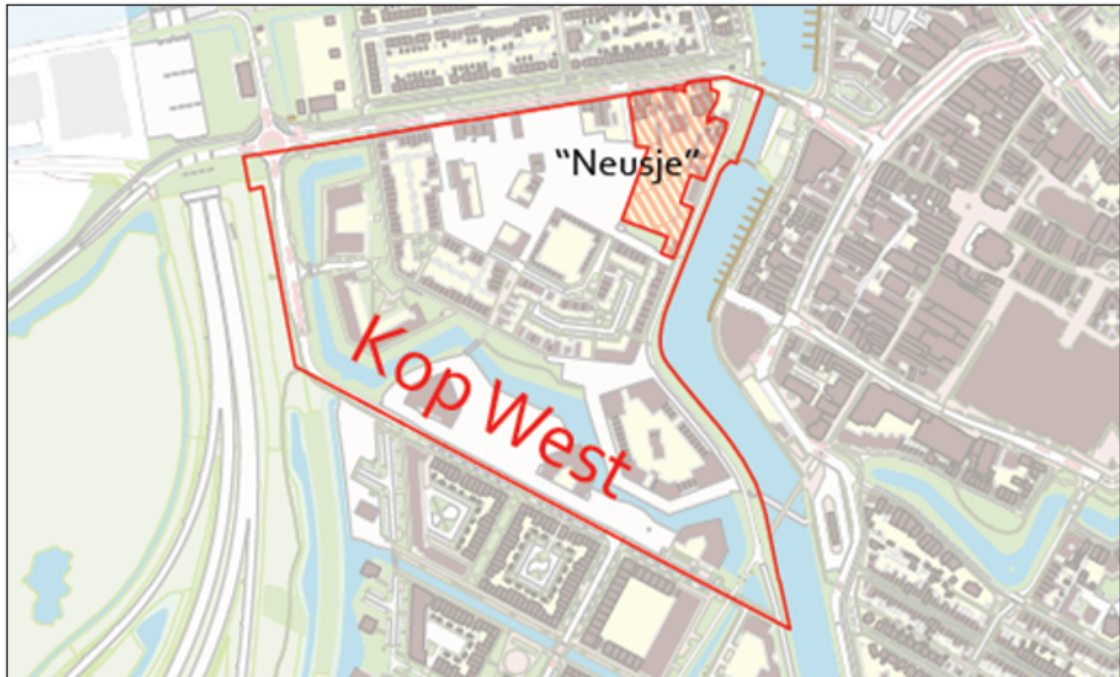
BESLUITEN:

1. Het Aanvullingsbesluit Kop West 2024 vast te stellen en hiermee het beleidsdeel van dit besluit uit 2015 te vervangen;
2. De 'Voorziening Kostenverhaal Gebiedseigen kosten Kop West (aanvullingsbesluit)' in te stellen, zodat bij ontvangst van de bijdragen deze hierin wordt gestort;
3. De raad te informeren via bijgevoegde memo.

Aanvullingsbesluit Kop West Vastgesteld door college B&W op 21 mei 2024 (registratienummer 1597804)

1. Inleiding

De gemeente heeft in 2014 het Bestemmingsplan 'Kop van West 2014' vastgesteld om dit gebied te transformeren naar woningbouw. Inmiddels heeft de gemeente via actief grondbeleid (gemeentelijke grondexploitatie) een groot deel van dit gebied ontwikkeld en alle kosten gedragen van de nodige investeringen in de openbare infrastructuur (boven- en ondergronds). Echter, een klein deel van dit gebied was niet in handen van de gemeente en om deze reden werd het buiten de gemeentelijke grondexploitatie gehouden en werd de bestemming hier ook niet gewijzigd naar wonen. Het gaat om het rechtsbovenste hoekje, genaamd 'neusje' Kop West.



Om te waarborgen dat toekomstige nieuwbouw in het 'neusje' evenredig meebetaalt aan de gemeentelijke investeringen, heeft het college op 20 januari 2015 het beleidsdeel vastgesteld van het Aanvullingsbesluit Kop van West. Hier en in het Bestemmingsplan 'Kop van West 2014' werden de volgende zaken vastgesteld:

- De nodige infrastructuur werd gekenschetst;
- De ruimtelijke en functionele relatie van deze infrastructuur met alle nieuwbouwplannen in Kop West werd toegelicht;
- Daar werd ook het algemeen belang van deze infrastructuur toegelicht;
- Daar werden tenslotte de principes van de verdeelsleutel van de kosten vastgelegd.

Hiermee werd de basis gelegd om in de toekomst, wanneer er nieuwbouwplannen komen in dit gebiedje, ontwikkelaars hier een evenredige bijdrage te vragen. Alle investeringen van de gemeente zijn namelijk ook van dienst voor deze nieuwbouwplannen, en dus op basis van wetgeving en het Purmerends kos-

tenverhaalbeleid moeten deze kosten proportioneel toegerekend worden. Echter, dit beleidsdeel AB Kop van West uit 2015 bevat de principes maar geen concrete kostenramingen noch de kostenverhaaltarieven.

In voorliggend aanvullingsbesluit wordt het document uit 2015 uitgewerkt door de gemaakte kosten uit een te zetten en op basis van een concreet en duidelijk verdeelsleutel de kostenverhaaltarieven vast te leggen. Hiermee kunnen nieuwbouwplannen in het 'neusje' om een evenredige bijdrage worden gevraagd. Voorliggend aanvullingsbesluit vervangt hiermee het beleidsdeel uit 2015.

2. Gemaakte kosten openbare infrastructuur

Hieronder wordt aangegeven hoeveel de gemeente geïnvesteerd heeft in de openbare ruimte en (onder- en bovengrondse) infrastructuur in Kop West. Ook wordt aangegeven hoeveel subsidies de gemeente heeft ontvangen t.b.v. deze infrastructuur. Het resterend bedrag (de netto kosten voor de gemeente) wordt dan de basis voor de berekening van de kostenverhaaltarieven.

Investeringskosten	
Verwervingskosten grond nodig voor openbaar gebied	€ 3.342.000
Bouwijpmaken openbaar gebied	€ 4.167.000
Woonrijp maken openbaar gebied	€ 2.565.000
Groen en water	2.241.000
Aankleing openbaar gebied (zitbank, kunstwerken e.d.)	€ 496.000
Ontwerpkosten openbare ruimte/groen	€ 195.000
VTU	€ 1.042.000
totaal	€ 14.048.000
Subsidies	
ISV	€ 1.163.000
Subsidie fietsroute	€ 235.000
totaal	€ 1.398.000
Totale kosten voor gemeente (toe te rekenen aan alle nieuwbouwplannen in Kop West)	€ 12.650.000

3. Afbakening kostenverhaalgebied

Het gebied waarbinnen de kosten worden toegerekend is het totaal plangebied Kop West (binnen rode contouren, zie kaart boven). Dit is het gebied waarbinnen nieuwbouwplannen (reeds gerealiseerd en nog te realiseren in het 'neusje') direct profijt hebben van de gedane investeringen. Deze investeringen waren ook nodig om te kunnen bouwen.

4. Betalend nieuwbouwprogramma

Hieronder het totaal nieuwbouwprogramma dat reeds gerealiseerd is in de rest van Kop West en dat nog gerealiseerd kan worden in het 'neusje'. Uitgangspunt is dat in het 'neusje' een gelijke floor space index gerealiseerd wordt dan in de rest van Kop West.

Bestemmingscategorie (zie hoofdstuk 7.1 voor de omschrijving)	M2 bvo	Wegings-factor	Gewogen eenheden
Huurwoningen gesubsidieerd (sociale huurwoningen van toegelaten instellingen)	21.814	0	0
Woningbouw commercieel	65.442	1,9	124.339
Kantoorruimte	0	0,8	0
Bedrijfsruimte	0	1,2	0
Commerciële publieke functies	0	2,6	0
Openbare en maatschappelijke, niet commerciële infrastructuur en voorzieningen	0	0	0
Gebouwde parkeerruimte	0	0	0
Totaal	87.255		124.339

5. Kostenverhaaltarieven

Door de totale kosten voor de gemeente (zie hoofdstuk 2) te delen door het totaal aantal gewogen eenheden van het nieuwbouwprogramma (reeds gerealiseerd in rest Kop West en nog te realiseren in het 'neusje', zie hoofdstuk 4), 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 7.1):

Tarief per gewogen eenheid:	[kosten]/[totaal gewogen eenh] = € 12.650.000 / 124.339 = € 101,74 per gewogen eenheid	
Bestemming	Gewichtsfactor	Tarief per m2 bvo
Huurwoningen gesubsidieerd	0	€ 0
Woningbouw commercieel	1,9	€ 193,30
Kantoorruimte	0,8	€ 81,39
Bedrijfsruimte	1,2	€ 122,09
Commerciële publieke functies	2,6	€ 264,52
Openbare en maatschappelijke, niet commerciële infrastructuur	0	€ 0
Gebouwde parkeerruimte	0	€ 0

6. Inwerkingtreding, bestemming stortingen, periodieke herziening

Nadat voorliggend aanvullingsbesluit van kracht wordt, zijn de nieuwe tarieven meteen van kracht. Bouwplannen die plaatsvinden op grond die door de gemeente is of wordt uitgegeven in Kop West zijn vrijgesteld, de tarieven zijn namelijk bedoeld voor de grondexploitant, dus de partij die de grond heeft en om een aanpassing van het planologisch regime vraagt ten einde tot herontwikkeling over te gaan. Dit leidt ertoe dat alle bouwplannen die plaatsvinden binnen de gemeentelijke grondexploitatiegrenzen vrijgesteld zijn.

De stortingen vanuit nieuwbouwplannen in het 'neusje' worden gedaan in de Voorziening Kostenverhaal Gebiedseigen kosten Kop West.

Het verwacht bouwprogramma in het 'neusje' kan in de loop der tijd anders worden dan op dit moment voorzien. Daarom zal dit aanvullingsbesluit periodiek worden geactualiseerd, hetgeen zal leiden tot aangepaste kostenverhaaltarieven.

7. Principes omslagmethode

7.1 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 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 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 publiekstroken (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).

7.2 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.

7.3 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. De initiatiefnemer wordt dan gevraagd financieel openheid van zaken te geven zodat de gemeente kan nagaan wat het feitelijk opbrengstpotentieel is van het door de initiatiefnemer gewenst bouwplan. Het is geen automatisme dat de gemeente deze korting toepast.

8. Omslagmethode (hoe wordt de bijdrage berekend)

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

8.1 Is er sprake van een 'planologische maatregel'?

In de eerste plaats wordt nagegaan 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 wordt nagegaan of er tevens sprake is van een bouwplan.

8.2 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 m² 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 m² bruto-vloeroppervlakte bedraagt;

- f) De bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1000 m² 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 m² 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 m² 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 m² 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.

8.3 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 7.1 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.

8.4 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 8.1 en 8.2), dan komt het bouwprogramma dat geen gesubsidieerde huurwoningbouw, openbare en maatschappelijke niet commerciële infrastructuur of gebouwde parkeerruimte betreft (stap 8.3) in aanmerking voor een bijdrage. De bijdrage is proportioneel aan het aantal gewogen eenheden van het bouwplan:

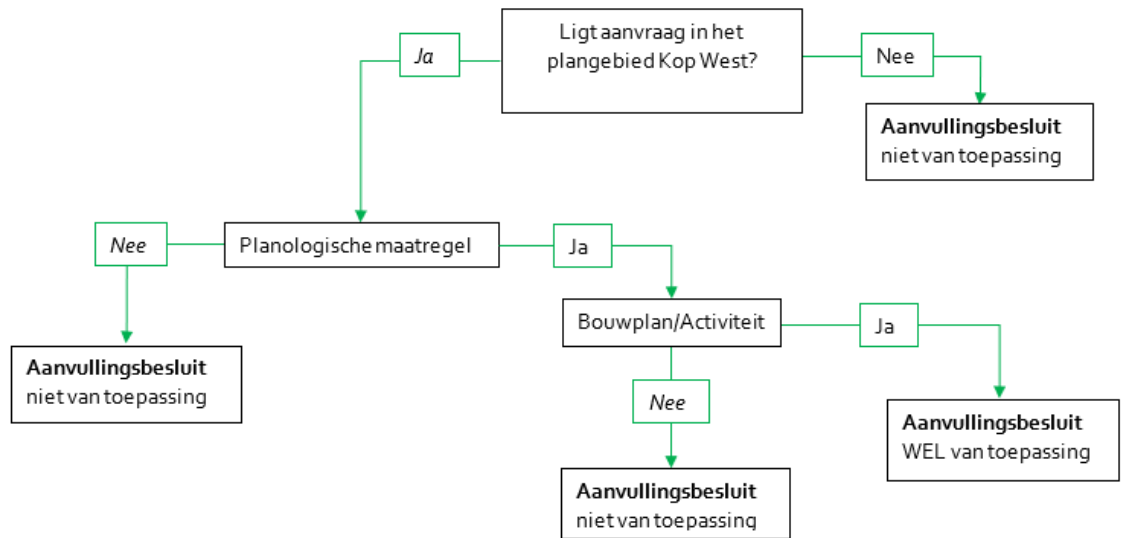
- a. Allereerst wordt gekeken hoeveel m² bvo wenst de initiatiefnemer te bouwen;
- b. Dit aantal wordt vermenigvuldigd met de gewichtsfactor van de desbetreffende bestemmingscategorie;
- c. De bijdrage die aan de initiatiefnemer dient te worden gevraagd is gelijk aan € 101,74 vermenigvuldigd met het overeenkomstig lid b berekend aantal.

8.5 Korting bijdrage vanwege 'macroaftopping'?

Om te voorkomen dat de gemeente een zodanig hoge bijdrage vraagt dat het plan hiermee financieel onhaalbaar wordt, kan de gemeente de voor het publiekrechtelijke spoor geldende principe van macroaftopping 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.

8.6 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.



Aldus vastgesteld in de vergadering d.d. 21 mei 2024

Purmerend,

burgemeester en wethouders van Purmerend,

*de secretaris,
M.H. van der Weit*

*de burgemeester,
E. van Selm*