

Omgevingsprogramma Kostenverhaal en financiële bijdragen Gemeente Opmeer 2024

Vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van Opmeer in haar vergadering van: 17 december 2024.

Samenvatting

Stap 1	Gebiedsoverstijgende kosten (mln)	bruto investering	netto investering
Bepalen net-to investe-ringsopgave.	1. Opmeer/Spanbroek	€ 6,52	€ 4,74
	2. Hoogwoud	€ 21,92	€ 4,27
	3. Aartswoud	n.v.t.	n.v.t.
	4. De Weere	n.v.t.	n.v.t.
	5. Buitengebied O/S	n.v.t.	n.v.t.
	6. Buitengebied H	n.v.t.	n.v.t.
	7. Buitengebied DW	n.v.t.	n.v.t.
	Gemeente Opmeer	€ 28,44	€ 9,01

Stap 2	Functie	WOZ-waarde
Bepalen kerngegevens Opmeer.	Woning	€ € 377.302
	100 m2 bvo horeca, detailhandel, of commercieel maatschappelijk	€ 2.750
	1.000 m2 bedrijventerrein	€ 400
	1.000 m2 bedrijventerrein	€ 350

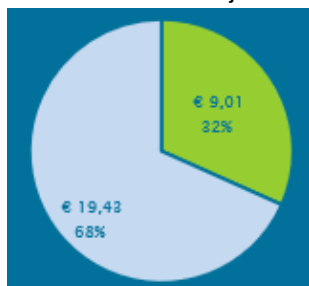
Stap 2	WOZ-waarde (mln)	Bestaande dorp	Nieuwe dorp
Bepalen toe-rekenbare kosten.	1. Opmeer/Spanbroek	948	165
	2. Hoogwoud	477	483
	3. Aartswoud	76	0
	4. De Weere	134	0
	5. Buitengebied O/S	75	0
	6. Buitengebied H	102	0
	7. Buitengebied DW	15	0
	Gemeente Opmeer	1.827	648
	Aandeel in procenten	74%	26%
	Toerekening investering	€ 6,64	€ € 2,36

Stap 4	Functie	WOZ-waarde
Vaststellen basis-eenheden.	Sociale woningen	0,6 gbe
	Middeldure woningen	1,0 gbe
	Dure woningen	va. 1,2 gbe
	100 m2 bvo horeca en detailhandel	0,7 gbe
	1.000 m2 bedrijventerrein	1,1 gbe
	1.000 m2 recreatieterrein	0,9 gbe

Stap 5

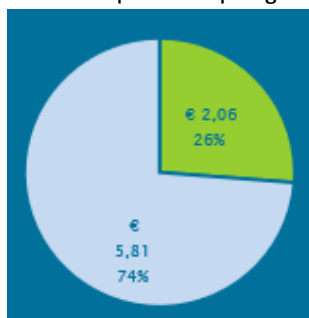
Vaststellen afdwingbare financiële bijdrage.	Gbe bouwprogramma	1.718 gbe
	Toerekenbare investeringen	€ 2,36 mln
	Toerekenbare kosten Hoogwoud-Oost	€ 1,24 mln

Gemeente Opmeer kent de komende jaren een investeringsopgave van € 28,44 miljoen om een aantrekkelijk dorp te blijven. Het betreft investeringen in infrastructuur, verduurzaming en stedelijke vernieuwing. Omdat nog niet alle investeringen nu al zijn opgenomen in de gemeentelijke begroting of anderszins zijn voorzien, wordt in dit programma gerekend met een investering van € 9,01 miljoen. Dit bedrag wordt de komende jaren steeds concreter.



Van de € 9,01 miljoen aan investeringen is 74% toerekenbaar aan de bestaande dorpsstructuur en wordt de resterende 26% toegerekend aan het nieuwe dorp. Op basis van het huidige bouwprogramma leidt dat tot een bijdrage per vastgestelde eenheid. Naast de investeringen in infrastructuur, landschap en stedelijke vernieuwing dragen plannen bij indien deze niet voldoende sociale huurwoningen en of parkeerplaatsen kunnen realiseren.

De woningbouw in Hoogwoud-Oost wordt ook belast met een bovenwijkse bijdrage, wat gemiddeld uitkomt op €11.244 per gbe.



Kostenverhaal en Financiële bijdragen:

Bovenwijkse bijdrage Hoogwoud-Oost per gbe.	Afdwingbare financiële bijdrage per gbe.	Bijdrage sociale woningbouw.	Gebiedseigen kosten.
€ 15.242	€ 722 / € 1.373	n.t.b.	Maatwerk

Alle bedragen zijn prijspeil 1-1-2024 exclusief belastingen.

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Opmeer wil een **gezonde en inclusieve gemeente** zijn en blijven¹. Een gemeente met levendige kernen waar jong en oud door elkaar heen wonen en waar de goede voorzieningen bijdragen aan de leefbaarheid en sociale cohesie. Daarom wordt er in Opmeer flink gebouwd, zowel voor starters als gezinnen alsook voor jongeren en senioren. Om deze gezonde en inclusieve gemeente te blijven zijn ambities geformuleerd. Gelijktijdig met het stimuleren van woningbouw, detailhandel en bedrijventerreinen zet de gemeente in op veilige, duurzame en toegankelijke mobiliteit en verbetering van het iconische West-Friese landschap. Om het centrum van Opmeer dé centrale ontmoetingsplek voor inwoners in dorp en regio te laten zijn, zijn diverse aanpassingen nodig. Deze structurele aanpak, is onder andere geformuleerd.

1) Toekomstvisie Opmeer 2023 Thuis in Opmeer

leerd in de 'Centrumvisie Opmeer-Spanbroek' en in de gebiedsvisie voor Hoogwoud-Oost waar de gemeente nog hard aan werkt.

Om al deze ambities te realiseren voert de gemeente Opmeer situationeel grondbeleid²; faciliteren waar het kan, actief waar nodig. De keuze voor welke vorm van grondbeleid wordt toegepast per ontwikkellocatie hangt af van de maatschappelijke- en beleidsdoelen van de locatie, belangstelling van de marktpartijen voor de locatie, financiële ruimte en risico's en of de gemeente zelf al grondposities heeft. De afweging die de gemeente Opmeer hierbij maakt en welke instrumenten zij daarbij inzet, is nader uitgewerkt en vastgelegd in de nota Grondbeleid.

1.2 Doel van dit programma

In voorliggende Omgevingsprogramma Kostenverhaal en financiële bijdrage legt de gemeente vast welke investeringen nodig zijn om de gewenste **groei van Opmeer mogelijk te maken** en welke kosten daarmee gemoeid zijn. Er wordt gestreefd naar een evenwichtige verdeling van kosten over zowel de huidige gebruikers als de nieuwe gebruikers van de Opmeer. De kosten die worden toegerekend aan het huidige dorp, komt voor rekening van de gemeente. Het doel van dit programma is zowel intern als extern gericht:

- **Intern:** dit programma geeft het kader voor het verhalen van kosten bij ontwikkelende partijen die daadwerkelijk tot ontwikkeling willen overgaan en geeft aan wat de toerekenbare kosten en financiële bijdragen zijn voor ontwikkellocaties.
- **Extern:** met dit programma wordt aan initiatiefnemers duidelijk gemaakt hoe de gemeente Opmeer omgaat met kostenverhaal en financiële bijdragen, zodat helder is wat deze marktpartijen kunnen verwachten. Zo is het voor een initiatiefnemer van een bouwplan duidelijk welke kosten de gemeente op hen gaat verhalen en hoe de hoogte van de financiële bijdrage wordt bepaald.

1.4 Reikwijdte van het programma

Dit programma is een **openbaar beleidsdocument** dat dient als onderbouwing van de functionele samenhang en de toegepaste en cumulatief werkende toetsingscriteria. Het karakter van het omgevingsprogramma is een intern en extern werkend document. Het programma wordt gepubliceerd, maar kent geen rechtstreekse mogelijkheid tot inspraak, zienswijze of beroep.

Gebiedsontwikkeling is een dynamisch proces. Er komen bouwplannen bij en woningenbouwplannen wijzigen. Hetzelfde geldt voor noodzakelijke investeringen. Daarom is deze nota niet een eenmalige analyse, maar een vertrekpunt van goed proces tot kostenverhaal. De komende jaren zal deze nota periodiek worden herzien. Dit kan zowel op een vast moment per boekjaar of zodra dit noodzakelijk wordt gevonden vanuit de woningbouwprognose of investeringsopgave.

1.5 Leeswijzer

Na deze algemene inleiding wordt in hoofdstuk twee en drie respectievelijk het wettelijk kader als het beleidskader van Opmeer geschetst. In hoofdstuk vier en vijf wordt vervolgens het kostenverhaal en de financiële bijdrage in Opmeer beschreven, inclusief de toelichting op de toerekenbaarheid en de functionele samenhang tussen de voorzieningen en de ontwikkellocaties. Hoofdstuk zes biedt ten slotte de toelichting op de wijze waarop dit omgevingsprogramma is ingebed in de gemeentelijke organisatie. De inhoud van het programma is verder onderbouwd met drie bijlagen.

2 Wettelijk kader

2.1 Omgevingswet

Sinds de invoering van de Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 is de gemeente verplicht om haar grondexploitatiekosten te verhalen op particuliere initiatiefnemers. Sinds 1 januari 2024 is deze verplichting overgegaan in de Omgevingswet. De Omgevingswet maakt onderscheid tussen gebiedseigen kosten en gebiedsoverstijgende kosten. Het wettelijk kostenverhaal beperkt zich in basis tot de gebiedseigen kosten en de toerekenbare gebiedsoverstijgende kosten. Het is een bevoegdheid van de gemeente om het kostenverhaal verder aan te vullen met een vrijwillige financiële bijdrage aan verdere maatschappelijke doelen.

Gebiedseigen kosten

Dit zijn de grondexploitatiekosten die voor een exploitatiegebied worden gemaakt. Deze kosten gaan onder andere over het bouw- en woonrijp maken van het exploitatiegebied, de gemeentelijke plankosten en eventuele kosten voor nadeelcompensatie. Ook de compenserende bijdrage voor bijvoorbeeld parkeren of sociale woningbouw behoren tot de gebiedseigen kosten.

2) Grondbeleid 2024, vastgesteld door de gemeenteraad op 16 mei 2024

De gebiedseigen kosten kunnen ook worden gemaakt buiten het exploitatiegebied, bijvoorbeeld voor noodzakelijke verkeersmaatregelen of natuurcompensatie. Indien de gebiedseigen kosten toerekenbaar zijn aan meerdere ontwikkellocaties, noemen we dit bovenwijkse kosten, welke kosten proportioneel worden verdeeld.

Een overzicht van de toerekenbare kostensoorten is samengevat in Bijlage II van dit programma. De gebiedseigen kosten dienen altijd te voldoen aan de cumulatieve criteria: profijt, toerekenbaarheid, proportionaliteit, waarbij de gebiedseigen kosten binnen het exploitatiegebied feitelijk 100% toerekenbaar zijn.

1. *Profijt*: de ontwikkellocatie moet nut ondervinden van de aan te leggen voorziening. Dit is een absoluut criterium, ja of nee.
2. *Toerekenbaarheid*: wordt een ontwikkellocatie (mede) mogelijk gemaakt door de voorziening? Er moet een causaal verband bestaan tussen de ontwikkelingslocatie en te treffen voorziening. Ook hier is sprake van een absoluut criterium, ja of nee.
3. *Proportionaliteit*: als de ontwikkellocatie zowel profijt heeft van de voorziening en de voorziening ook is toe te rekenen aan de locatie, dan geeft het criterium 'proportionaliteit' uitsluitend over de mate waarin de locatie moet bijdragen aan de voorziening. Als meerdere locaties profijt hebben van een werk, maatregel of voorziening worden de kosten verdeeld. Uit het proportionaliteitsbeginsel volgt een percentage van de investering dat aan een locatie is toe te rekenen.

Voor investeringen die niet aan de hiervoor genoemde toetsingscriteria voldoen, kan de gemeente een financiële bijdrage in rekening brengen. Voor een afdwingbare bijdrage moet er sprake zijn van een functionele samenhang.

Gebiedsoverstijgende kosten

Dit is een verzamelnaam voor twee verschillende kostensoorten die van nut zijn voor meerdere exploitatiegebieden en het bestaande dorp, namelijk:

1. *Afdwingbare financiële bijdrage (art. 13.23 Ow)*. Dit zijn de bijdragen ter verbetering van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving op de structuur van het landschap, de aanleg of wijziging van groenstructuren of natuurgebieden, infrastructurele vervoerssystemen, realisatie van sociale woningbouw en stedelijke herstructurering. De functionele samenhang dient te worden onderbouwd. Een ontwikkellocatie dient nut te ondervinden van de ontwikkeling omdat de bewoners gebruik zullen maken van de ontwikkeling omdat de kwaliteit van de fysieke leefomgeving verbetert en positief uitstraalt naar de ontwikkellocatie. Dan wel omdat de ontwikkellocaties ongeveer dezelfde functie hebben; nieuwe woningbouw draagt bij aan sociale woningbouw en nieuw bedrijventerrein draagt bij aan de revitalisering van bestaand terrein. De functionele samenhang dient te worden vastgesteld in een omgevingsvisie of omgevingsprogramma.
2. *Vrijwillige financiële bijdrage gebiedsontwikkeling (art 13.22 Ow)*: Zijn de financiële bijdragen aan de ontwikkeling van een gebied ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit of de realisatie van maatschappelijke functies. De bijdrage dient te zijn onderbouwd in een omgevingsvisie of omgevingsprogramma.

Samenvattend :

Gebiedseigen kosten Op basis van PTP-toets	Gebiedsoverstijgende kosten Uit omgevingsvisie- of programma
• Sloop- en saneringskosten • Plankosten • Bouw- en woonrijp • Nadeelcompensatie • Bijdrage parkeren/ sociale woningbouw • Bovenwijkse Voorzieningen	• Afdwingbare bijdrage in fysieke leefomgeving op basis van functionele samenhang. • Vrijwillige financiële bijdrage aan maatschappelijke functies

Tabel 1| Gebiedseigen kosten en gebiedsoverstijgende kosten

2.2 Grondhouding

De gemeente kan deze kosten zowel verhalen op haar eigen grondexploitaties (actief grondbeleid) als verhalen via privaatrechtelijke overeenkomsten of publiekrechtelijke kostenverhaal in het Omgevingsplan via kostenverhaalsregels (faciliterend grondbeleid). Het privaatrechtelijke kostenverhaal heeft daarbij de voorkeur boven het publiekrechtelijke kostenverhaal.

- *Privaatrechtelijk kostenverhaal*: hierbij sluiten de gemeente en de initiatiefnemer van de ontwikkellocatie een overeenkomst tot kostenverhaal, voordat de gemeente besluit tot wijziging van de functie van de grond. Voordeel hiervan is de ruime mate van contractvrijheid. In de overeenkomst

kunnen afspraken op maat worden gemaakt; beperkt tot de beginselen van redelijkheid en billijkheid.

- *Publiekrechtelijk kostenverhaal*: als het niet mogelijk is om een overeenkomst af te sluiten met een marktpartij, dan wordt het publiekrechtelijke kostenverhaal toegepast. Er worden dan regels over het kostenverhaal opgenomen in een omgevingsplan of voorschriften gehecht aan een omgevingsvergunning. Bij het publiekrechtelijke kostenverhaal kan de vrijwillige financiële bijdrage niet meer worden verhaald.

2.3 Aangewezen bouwplan

Niet voor alle ontwikkellocaties is kostenverhaal en een (afdwingbare) financiële bijdrage aan de orde. Er moet wel sprake zijn van een aangewezen bouwplan. In Bijlage III van dit programma is aangegeven welke criteria hiervoor gelden.

2.4 Afzien van kostenverhaal

De gemeente kan op grond van artikel 8.14 Omgevingsbesluit afzien van het kostenverhaal indien:

1. het totaal van de verschuldigde geldsommen minder bedraagt dan €10.000,- en
2. er geen sprake is van verhaalbare kosten in het openbaar gebied of
3. de verhaalbare kosten beperkt zijn tot de aansluiting van de ontwikkellocatie op de openbare ruimte.

2.5 Macroaftopping

De uiteindelijk te contracteren of te verhalen bijdrage is afhankelijk van het opbrengstpotentieel van het plan. Wanneer er sprake is van kostenverhaal via een kostenverhaalsbeschikking gelden de macroaftoppingsregels. Dat wil zeggen dat de gemeente slechts kosten kan verhalen tot ten hoogste het bedrag van de opbrengsten van het plan. Bovendien is er dan sprake van een eindafrekening. In het omgevingsplan wordt in dat geval vastgelegd wanneer deze eindafrekening plaats vindt. De gemeente geeft echter de voorkeur aan kostenverhaal via privaatrechtelijke overeenkomsten. De macro-aftoppingsregels gelden niet voor deze overeenkomsten. Een initiatiefnemer zal echter geen overeenkomst sluiten op basis van een onhaalbare businesscase.

2.6 Prijspeil

Alle bedragen in dit programma hebben prijspeil 1-1-2024 en zijn exclusief btw. Indexatie van de afdwingbare financiële bijdrage tot betaling, dient plaats te vinden op basis van de GWW-totaal index, zoals gepubliceerd door het Centraal bureau voor de Statistiek.

3 Beleid Opmeer

3.1 Beleidsdocumenten

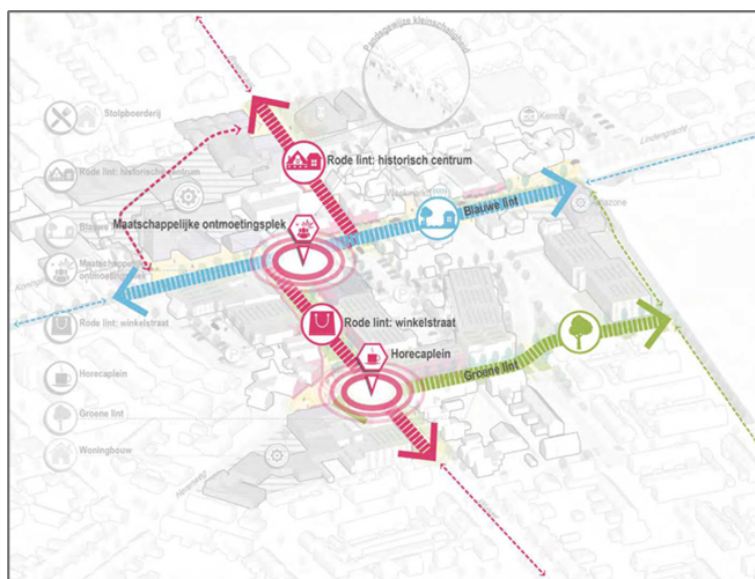
De gemeente heeft haar beleidsdoelen en ambities met betrekking tot de fysieke leefomgeving vastgelegd in diverse documenten. Mede door een groeiend aantal bewoners en veranderende omstandigheden is het noodzakelijk dat er wordt geïnvesteerd in de openbare ruimte om aan de beleidsdoelstellingen en de ambities invulling te geven. Opmeer streeft er voorts naar om uiterlijk 2026 de Omgevingsvisie klaar te hebben. Deze visie gaat de huidige Structuurvisie Opmeer 2025 vervangen en gaat over alle beleidsterreinen in de fysieke leefomgeving. De investeringen in deze beleidsdocumenten zullen bij een volgende herziening van dit programma worden ingevoegd. Voorliggend programma gaat thans in op de investeringen vanuit het Centrumplan van Opmeer-Spanbroek en de ontwikkeling van Hoogwoud Oost.

3.2 Centrumvisie

Ruimtelijke ambitie

Het centrum van de gemeente Opmeer is dé centrale ontmoetingsplek voor inwoners in dorp en regio. Hoewel het centrum van oudsher een sterke positie heeft, staat het toekomstperspectief onder druk. Met de gebiedsvisie voor het centrum van Opmeer-Spanbroek is perspectief geboden om het centrum klaar te maken voor de toekomst. Uit de centrumvisie blijken investeringen in de openbare ruimte noodzakelijk om de centrumfunctie duurzaam te kunnen behouden. Met de nieuwe centrumstructuur van linten en ontmoetingsplekken krijgt het centrum van Opmeer een duidelijke hoofdstructuur. Het rode lint, het blauwe lint en het groene lint vormen de structuurdragers. Daarnaast wordt de komende jaren ingezet op de klimaatadaptatie en energietransitie. De investeringen zijn vastgelegd in de gebiedsvisie³ zoals vastgesteld door de gemeenteraad. De investeringen hebben een functionele samenhang met de integrale groei-ambitie van Opmeer.

3) Gebiedsvisie Centrumplan Opmeer-Spanbroek, vastgesteld 22 juni 2023



Figuur 1| Ambities Linten Centrumplan (Gebiedsvisie BRO)

Ambitie Blauwe lint

Binnen het Blauwe lint is het de ambitie om de Wijzend, weer terug te brengen in het straatbeeld. Doordat de Wijzend nu ondergronds ligt is een van de belangrijkste cultuurhistorische identiteitsdragers van Opmeer verdwenen. Dit vertaalt zich in de volgende investeringen:

- Wijzend waar mogelijk terugbrengen in straatbeeld;
- 'Shared space' inrichting met minder parkeerplaatsen;
- Verblijfsplekken aan het water;
- Weekmarkt (deels) verplaatsen naar dit gebied;
- Geen laden en lossen in dit gebied.

Ambitie Rode lint

Binnen het Rode lint is het de ambitie om de inrichting van het centrum aan te sluiten bij de centrum-functie. Dit vertaalt zich in de volgende investeringen:

- Herinrichting Breestraat;
- Reconstructie Wuiver;
- Reconstructie Burgemeester de Leeuwplein;
- Realisatie van duidelijke centrumtree 's.

Ambities groen lint

Binnen het groene lint is het de ambitie om het centrum klimaat adaptief te maken. Dit vertaalt zich in de volgende investeringen:

- Vergroenen Gruttostraat/ Kievitstraat.
- Vergroenen Herenweg;
- Vergroenen bestaande parkeerplaatsen.

3.3 Verkeerscirculatieplan

De ambitie om van het centrumgebied een belangrijke ontmoetingsplek te maken wordt niet alleen gerealiseerd door herontwikkeling en investeringen in het openbaar gebied. Een belangrijk speerpunt is gerelateerd aan de verbetering van de verkeersveiligheid en het vinden van een betere balans tussen enerzijds de ruimte voor de auto en anderzijds de ruimte voor fietsers en voetgangers. Zo is er de wens het centrum autovrij te maken. In het verkeerscirculatieplan worden keuzes gemaakt om de doorstroming van het verkeer beter te maken of aan te passen. Het voorliggend verkeerscirculatieplan geeft de voorwaarden om het centrum van Opmeer autovrij maken. De bereikbaarheid en doorstroming van het centrumgebied vormt een belangrijk onderdeel van de herontwikkeling.



Figuur 2| Mobiliteitsplan Centrumplan (Verkeerscirculatieplan Movares)

Ambitie verkeerscirculatieplan

Aanvullend op de ambitie vanuit de centrumvisie gaat het bij de realiseren van de nieuwe verkeersstructuur om de volgende investeringen:

- De aanleg van een verbinding Breestraat / Koninginneweg;
- Realisatie veilige schoolroute Noord-Zuid (naar Kindcentrum Opmeer – Spanbroek).

3.4 Hoogwoud Oost

Samen met bewoners en bedrijven werkt de gemeente aan de ontwikkeling van Hoogwoud-Oost. Hierbij is het ruimtelijke raamwerk een belangrijk uitgangspunt voor verdere uitwerking. Om de extra verkeersbewegingen niet tot verdere overlast te laten zorgen voor de omgeving, dient uiteindelijk in de toekomst een nieuwe gebiedsontsluitingsweg te worden aangelegd. Het definitieve tracé is nog niet bekend, maar er zijn wel ontwerpprincipes vastgesteld.



Figuur 3| Ontwerpprincipes verkeer (gebiedsvisie BRO)

3.5 Sociale woningbouw

Bij de realisatie van ontwikkellocaties kan het voorkomen dat het minimale aandeel sociale huurwoningen - thans 30% - in het kader van de ruimtelijke ontwikkeling ter plaatse niet mogelijk is en/of ruimtelijk niet gewenst is. In het belang van de ontwikkellocatie en de ruimtelijke ontwikkeling van heel Opmeer, dient er beleidsruimte te zijn om per project gemotiveerd af te kunnen wijken. De gemeenteraad van Opmeer zal worden gevraagd om hiertoe een separate verordening vast te stellen waarin tevens concrete afspraken en regels kunnen worden geformuleerd over het bijdragen aan en het onttrekken van bijdragen uit de bestemmingsreserve. Dit raadsbesluit zal later worden opgenomen in dit programma.

3.6 Parkeren

Bij de realisatie van ontwikkellocaties, zeker in het centrumgebied, kan het voorkomen dat het ter plaatse niet mogelijk is en/of ruimtelijk niet gewenst is de parkeeropgave (volledig) op eigen terrein te realiseren. In het belang van de ruimtelijke ontwikkeling van heel Opmeer, is er beleidsruimte om per project gemotiveerd af te kunnen wijken. Deze beleidsruimte is geformuleerd in de Nota Parkeernormen gemeente Opmeer 2016⁴. Voorwaardelijk kan het college van burgemeester en wethouders afwijken van de parkeereis. De consequentie is dat alle ruimtelijke, financiële en maatschappelijke consequenties voor rekening komen van de ontwikkellocatie.

4 Kostenverhaal

4.1 Gebiedseigen kosten binnen het exploitatiegebied

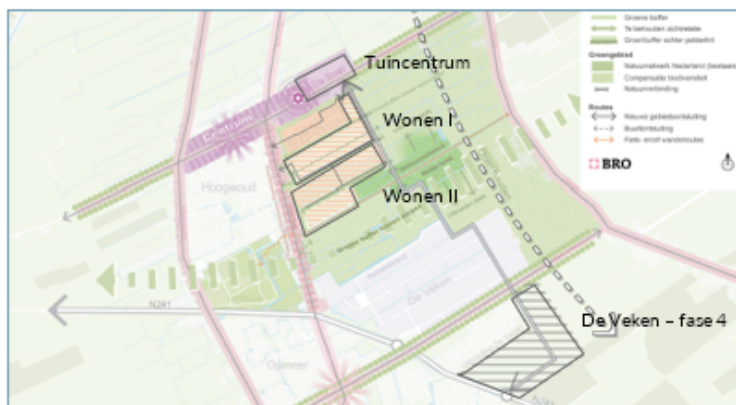
De gebiedseigen kosten die nodig zijn om het exploitatiegebied van een ontwikkeling mogelijk te maken zijn volledig toerekenbaar aan de ontwikkeling. Het betreft onder andere het bouw- en woonrijp maken van het gebied, de gemeentelijke plan- en apparaatskosten, de eventuele onderzoeken en nadeelcompensatie, alsmede een bijdrage indien niet voldoende parkeerplaatsen of sociale huurwoningen worden gerealiseerd. De kostensoorten zijn opgenomen in bijlage II.

Als de ontwikkeling op grondeigendom van en door derden plaatsvindt, verhaalt de gemeente haar kosten op deze derden. De verhaalbare kosten zijn in ieder geval de gemeentelijke plan- en apparaatskosten. Voor het overige is het maatwerk en zal bepaald moeten worden welke kosten verhaald dienen te worden. De kosten worden geraamd door de gemeente na het sluiten van de intentieovereenkomst. Bij het ondertekenen van de intentieovereenkomst wordt een voorschot betaald.

4.2 Gebiedseigen kosten buiten het exploitatiegebied

Hoogwoud voorziet enkele majeure ontwikkelingen met een forse verkeersaantrekkende werking. Een nieuwe randweg wordt als oplossing gezien. De voorziene kostenverhaalsgebieden: **Wonen I** (eerste 300 woningen), **Wonen II** (500-600 woningen fase 2), **De Veken, fase 4** en uitbreiding tuincentrum **de Boet** hebben allemaal *profijt* van deze nieuwe randweg.

Aanpassingen zijn immers mede noodzakelijk omdat de verkeersintensiteit in de autonome situatie al leidt tot een zwaardere verkeersdruk op de wegen dan wenselijk is. De nieuwe randweg zal de verkeersstructuur weer in balans brengen, nieuwe ontwikkelingen mogelijk maken en de verdere autonome groei van Hoogwoud niet meer belemmeren. Daarmee heeft naast de genoemde ontwikkelingen ook het bestaande dorp Hoogwoud profijt van de randweg. Het verkeer op de huidige wegen wordt immers rustiger en veiliger.



Figuur 4| Kostenverhaalsgebieden (presentatie BRO)

Er wordt een causaal verband aangetoond met zowel beide woningbouwplannen als de uitbreiding van het tuincentrum. Het causale verband wordt nog niet gezien met de uitbreiding van Bedrijventerrein de Veken 4. Deze ontwikkeling is wel substantieel, maar deze ontwikkeling ligt direct aan de provinciale weg en kent daarmee een zelfstandige en goede ontsluitingsmogelijkheid. De randweg zou niet aan de orde zijn geweest als alleen de Veken 4 zou worden gerealiseerd en is daarmee niet *toerekenbaar*.

De verkeersaantrekkende werking van beide woningbouwplannen en de uitbreiding van het tuincentrum is substantieel, zeker ten opzichte van het huidige verkeerssysteem in Hoogwoud en de daarop geba-

4) Vastgesteld door de gemeenteraad op 5 januari 2017

seerde weginrichting. De randweg is daarmee *toerekenbaar* aan beide woningbouwontwikkelingen, het tuincentrum en het bestaande dorp.

Op basis van verschillende verkeersanalyses⁵ blijkt de verkeersaantrekkende werking per bouwplan. De autonome verkeersbewegingen en de verkeersbewegingen voor Wonen I zijn aangegeven in de verkeersanalyse van Movares. De verkeersbewegingen Wonen II zijn naar rato berekend. De verkeersbewegingen voor De Boet zijn aangegeven in de verkeersanalyse van GoudAppel Coffeng. Hiermee is de mate van de toerekenbaarheid aan te duiden; de proportionaliteit. De resultaten van de PTP-toets zijn in onderstaande tabel samengevat.

Omschrijving	Wonen I	Wonen II	Detailhandel	Hoogwoud
Uitbreiding	300 wo	550 wo	11.500 m ²	
Gewogen basiseenheden	344 gbe	575 gbe	84 gbe	
Verkeersbewegingen/etm.	2.743	5.029	1.531	12.565
Profijt	ja	ja	ja	ja
Toerekenbaarheid	ja	ja	ja	ja
Proportionaliteit	21,8%	40,0%	12,2%	26,0%
Totaal	€ 4.784.150	€ 8.770.942	€ 2.670.264	€ 5.689.644

Tabel 2| Kostenverhaal en financiële bijdrage randweg

De ontwikkelingen dragen € 16,2 miljoen bij aan de randweg Hoogwoud-Oost. De resterende € 5,7 komt voor rekening van de gemeente Opmeer. Deze bijdrage is van nut voor zowel het bestaande als nieuwe overige dorp. Daarom wordt de resterende bijdrage verder verhaald als financiële bijdrage op het overige bouwprogramma in Opmeer.

5 Financiële bijdrage

Omdat verschillende doelgroepen profijt hebben van de investeringen in de fysieke leefomgeving, dient inzichtelijk te worden gemaakt welk deel van de investering toerekenbaar is aan de ontwikkello-caties. Omdat de kosten van de investeringen zowel worden verdeeld over het bestaande als het nieuwe dorp, is het aandeel van de gemeente het grootst. Ter bepaling van de afdwingbare financiële bijdrage worden de volgende stappen doorlopen.

5.1 Stap 1: Bepalen netto investeringsopgave

De investeringsopgave van alle gebiedsoverstijgende kosten zijn per dorpskern geïnventariseerd. De kernen en buitengebieden zijn schetsmatig weergegeven in de kaart zoals opgenomen in Bijlage I.

De investeringsbedragen zijn gebaseerd op een kostenraming. Deze raming bevat de eventuele verwer-vingskosten, sloopkosten, de aanlegkosten, de plankosten en VTU-kosten (voorbereiding, toezicht en uitvoering). De investeringsbedragen betreffen netto bedragen, exclusief btw. Dit betekent dat eventue-ele subsidies, bijdrage van derden en bijdragen uit een onderhoudsfonds in mindering zijn gebracht op het investeringsbedrag.

De uitvoerbaarheid van de investeringen in dit programma is verantwoord aan de hand van de mate van zekerheid van de besteding. Op deze wijze wordt geborgd dat alleen bestedingen verhaald worden die uiteindelijk gerealiseerd worden.

1. *Zekere bestedingen*: de investering is reeds gedaan of reeds opgenomen in de gemeentelijke begroting, waardoor het met zekerheid kan worden gesteld dat ze daadwerkelijk gerealiseerd zijn of gerealiseerd zullen worden. Het uitgangspunt hierbij is dat 100% van deze bestedingen daad-werkelijk zijn of zullen worden gemaakt.
2. *Bijna zekere bestedingen*: de besteding is nog niet specifiek opgenomen in de begroting, maar de financiën zijn al wel verwoord in beleidsdocumenten en eventueel al verwerkt in een algemene post in de begroting. In principe zijn er geen redenen om te veronderstellen dat ze niet zullen worden gerealiseerd, maar er is geen zekerheid over uitstel of afstel de komende jaren. Het uit-gangspunt hier is dat 75% van deze bestedingen daadwerkelijk zal worden gerealiseerd.
3. *Waarschijnlijke bestedingen*: de besteding is nog niet opgenomen in de gemeentelijke begroting of gemeentelijk beleid, maar de wenselijkheid ervan is wel vastgesteld. De kans dat ze in de ko-

5) Verkeersanalyse de Boet, Goudappel Coffeng, d.d. 17 juli 2018 en Verkeersanalyse Hoogwoud-Oost, Movares, d.d. 20 juni 2024

mende periode worden opgenomen in de gemeentelijke begroting is groot. Het uitgangspunt hier is dat 50% van deze bestedingen daadwerkelijk zal worden gerealiseerd.

In Opmeer zijn de investeringen per kern en buitengebied inzichtelijk gemaakt. Dit leidt samengevat tot het volgende overzicht aan bruto en netto bedragen.

Investeringen	Bruto investering (mln)	Netto investering (mln)
1. Opmeer/Spanbroek	€ 6,52	€ 4,74
2. Hoogwoud	€ 21,92	€ 4,27
3. Aartswoud	n.v.t.	n.v.t.
4. De Weere	n.v.t.	n.v.t.
5. Buitengebied Opmeer/ Spanbroek	n.v.t.	n.v.t.
6. Buitengebied Hoogwoud	n.v.t.	n.v.t.
7. Buitengebied De Weere	n.v.t.	n.v.t.
Totaal Opmeer	€ 28,44	€ 9,01

Tabel 3| Bruto en netto investeringsopgave per kern

5.2 Stap 2: Bepalen kerngegevens Opmeer

Om uiteindelijk de wegingsfactor van de verschillende functies in Opmeer te kunnen onderscheiden, zijn de WOZ-waarden van Opmeer geanalyseerd. Deze analyse heeft geleid tot de volgende kerngegevens.

Type	WOZ-waarde
Woning	€377.302
100 m2 bvo horeca, detailhandel of commercial maatschappelijk	€ 2.750
1.000 m2 bedrijventerrein	€ 400
1.000 m2 recreatieterrein	€ 350

Tabel 4| Kerngegevens gemeente Opmeer

5.3 Stap 3: Bepalen toerekenbare kosten

De ontwikkellocaties voor de komende jaren zijn in zekere mate bekend. Dit blijkt onder andere uit de centrumplannen, gebiedsvisies en de provinciale website www.plancapaciteit.nl. Deze ontwikkelingen zijn vertaald naar een toekomstige WOZ-waarde. Omdat de woningen in Hoogwoud niet aanvullend via een financiële bijdrage meebetalen aan de randweg, is een programma bepaald, inclusief en exclusief de woningen in Hoogwoud Oost.

Dit leidt samengevat tot het volgende overzicht.

WOZ-waarde	Bestaande dorp (mln)	Nieuwe dorp compleet (mln)
1. Opmeer/Spanbroek	948	165
2. Hoogwoud	477	483
3. Aartswoud	76	0
4. De Weere	134	0
5. Buitengebied Opmeer/ Spanbroek	75	0
6. Buitengebied Hoogwoud	102	0

7. Buitengebied De Weere	15	0
Totaal	1.827	648

Tabel 5| Toerekenbare kosten

Uit de analyse blijkt dat de WOZ-waarde van Opmeer met € 648 miljoen zal toenemen, wat neerkomt op 26% van de uiteindelijke totale WOZ-waarde van de gemeente. Hierdoor wordt ook 26% van de netto investeringskosten toegerekend aan de verschillende ontwikkellocaties, wat neerkomt op een bedrag van € 2,36 miljoen aan toerekenbare kosten. Omdat de woningen in Hoogwoud Oost niet nogmaals worden belast met een bijdrage voor de randweg, zijn de toerekenbare kosten voor Hoogwoud Oost beperkt tot € 1,24 miljoen.

5.4 Stap 4: Vaststellen basiseenheden

Voor een eerlijke toerekening van kosten naar de verschillende ontwikkellocaties, is het totale bouwprogramma vertaald naar gewogen basiseenheden. Hierbij is de gemiddelde WOZ-waarde van een woning in Opmeer gesteld als 1,0 gewogen basiseenheid (gbe). De rest van het programma is op basis van de WOZ-waarde vertaald naar gewogen basiseenheden. Dit leidt tot de volgende basiseenheden.

Gemiddelde WOZ-waarde	WOZ-waarde	Gbe
Sociale woningen	€ 224.500	0,6 gbe
Middeldure woningen	€ 390.000	1,0 gbe
Dure woningen	€ 450.000	va. 1,2 gbe
100 m2 bvo horeca en detailhandel	€ 275.000	0,7 gbe
1.000 m2 bedrijventerrein	€ 400.000	1,1 gbe
1.000 m2 recreatieterrein	€ 350.000	0,9 gbe

Tabel 6| Basiseenheden per functie

Het totale bouwprogramma met een WOZ-waarde van totaal € 648 miljoen leidt tot een totaal van 1.718 gewogen basiseenheden.

5.5 Stap 5: vaststellen afdwingbare financiële bijdrage

De totale, toerekenbare netto investering aan de woningbouw ontwikkeling in Hoogwoud-Oost, leidt tot een afdwingbare financiële bijdrage van: € 722 per gbe. De totale, toerekenbare netto investering aan alle overige ontwikkellocaties in Opmeer, leidt tot een afdwingbare financiële bijdrage van: € 1.373 per gbe. Deze financiële bijdrage wordt in rekening gebracht voor planologisch toegevoegd programma.

5.6 Vrijwillige financiële bijdrage

In Opmeer is thans geen sprake van financiële bijdragen aan de ontwikkeling van een gebied ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit of de realisatie van maatschappelijke functies.

6 Implementatie

6.1 Bestemmingsreserves

Bestaande bestemmingsreserve

De bijdrage gebiedsoverstijgende kosten is een vervanging voor de bijdrage bovenwijkse voorzieningen. Deze huidige bestemmingsreserve bovenwijkse voorzieningen van Opmeer blijft daarom bestaan en wordt enkel hernoemd tot:

- Bestemmingsreserve Gebiedsoverstijgende kosten
Deze reserve heeft een specifieke bestedingsfunctie en kan – zonder expliciete besluitvorming door de gemeenteraad - niet voor andere doeleinden worden ingezet. In de reserve worden zowel de bijdragen vanuit private initiatiefnemers als vanuit gemeentelijke grondexploitatieprojecten gestort. Deze bijdragen zorgen voor de voeding van de reserve. De onttrekkingen uit de reserve vinden plaats op basis van een dekkingsvoorstel dat hoort bij een investeringsbesluit voor een van de Gebiedsoverstijgende Voorziening.

Nieuwe bestemmingsreserves

In dit programma worden twee nieuwe soorten gebiedsoverstijgende kosten geïntroduceerd. De gemeenteraad kan hiervoor aanvullende regels voor inning en onttrekking instellen. Het gaat over sociale woningbouw en parkeren.

6.2 Sparen

De gemeenteraad is bevoegd om kredieten beschikbaar te stellen in verband met de uitvoering van werken en werkzaamheden. In deze nota wordt geen besluit genomen over de verschillende investeringen en de financiering en dekking daarvan. De raad besluit hier later pas expliciet over wanneer gebieden en voorzieningen verder worden uitgewerkt. Dit investeringsbesluit kan via de begroting of via een apart raadsbesluit. In het besluit wordt opgenomen:

- het krediet dat wordt aangevraagd voor de investering;
- het aandeel van de investering dat is toe te rekenen aan derden of de gemeentelijke grondexploitatie en uit de bestemmingsreserve wordt onttrokken.
- het aandeel van de investering dat gerelateerd is aan het bestaande dorp dat door de algemene dienst beschikbaar wordt gesteld.

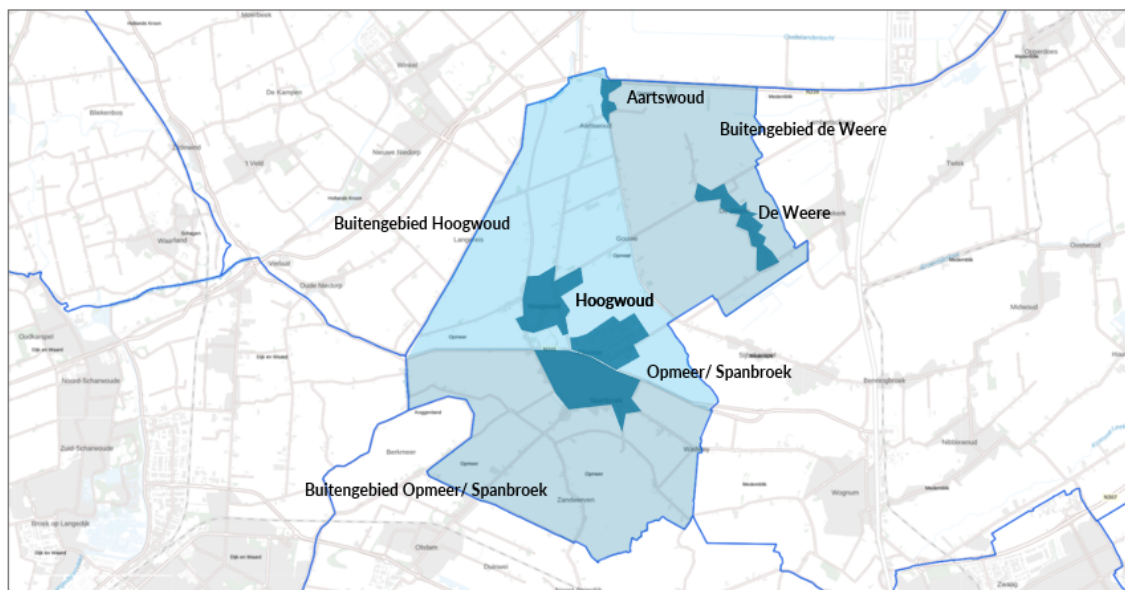
6.3 Actualisatie

Vanwege het dynamische karakter van zowel de investeringen in gebiedsoverstijgende kosten als van de ontwikkellocaties moet er periodiek een actualisatie plaats vinden. Onderdeel van deze actualisatie is:

1. de lijst van investeringsprojecten actualiseren, gerealiseerde investeringen afvoeren, nieuwe investeringen toevoegen en ramingen aanpassen;
2. de mate van waarschijnlijkheid van de uitvoering van de investeringen, actualiseren door een verandering in de planvormingsfase, uitwerking van de investering en/of zekerheid van de realisatie ervan;
3. het voorgenomen te realiseren bouwprogramma actualiseren;
4. het prijspeil van het programma, inclusief nieuwe WOZ-analyse.

Vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van Opmeer in haar vergadering van: 17 december 2024.

Bijlage I: Kernen en buitengebieden



Bijlage II: Kostensoorten

De grondexploitatiekosten zoals bedoeld in artikel 13.11 Omgevingswet zijn limitatief opgenomen in Bijlage IV van het Omgevingsbesluit. Het maakt hierbij niet uit of de kosten volledig of proportioneel toerekenbaar zijn aan een ontwikkellocatie of kostenverhaalsgebied. Wel is het van belang of sprake is van kostenverhaal met of zonder tijdvak. De kostensoorten zijn hieronder verkort weergegeven:

Kostensoorten met of zonder tijdvak

1. De kosten voor het omgevingsplan of bopa inclusief het daarvoor benodigde onderzoek.
2. De waarde van de gronden die worden gebruikt voor openbaar gebied;
3. De kosten om de gronden als bedoeld onder 2 vrij te maken van rechten en lasten.
4. Het tijdelijk beheer van de gronden, verminderd met de tijdelijke opbrengsten;
5. De kosten van het slopen, verwijderen en verplaatsen van opstallen, funderingen, kabels en leidingen op de gronden, bedoeld onder 2.
6. De kosten van bodemsaneringswerkzaamheden en grondwerkzaamheden op de gronden, bedoeld onder 2.
7. De kosten van de noodzakelijke compensatie van natuurwaarden, groenvoorzieningen en watervoorzieningen
8. De kosten van de aanleg of wijziging van wegen, infrastructuur en openbaarvervoersvoorzieningen, groenvoorzieningen en openbare niet-commerciële sportvoorzieningen, openbare verlichting, straatmeubilair, speeltoestellen, sierende elementen, kunstobjecten en afrasteringen in de openbare ruimte, distributienetwerken voor elektriciteit, warmte, gas en water, inclusief bijbehorende werken en bouwwerken; en riolering, inclusief bijbehorende werken en bouwwerken.
9. De kosten van werken, werkzaamheden en maatregelen die noodzakelijk zijn voor het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit
10. De kosten van voorbereiding en toezicht op de uitvoering van bedoelde werken, werkzaamheden en maatregelen, inclusief het daarvoor benodigde onderzoek
11. Nadeelcompensatie
12. Niet-terugvorderbare BTW, niet-gecompenseerde compensabele BTW
13. De rente, verminderd met renteopbrengsten
14. De kosten van andere door of in opdracht van het bestuursorgaan te verrichten werkzaamheden, voor zover die werkzaamheden rechtstreeks verband houden met de in deze bijlage bedoelde werken, werkzaamheden en maatregelen

Aanvullende kostensoorten bij kostenverhaal met tijdvak

1. De waarde van de gronden van bouwactiviteiten zullen worden verricht
2. De kosten om de gronden als bedoeld onder 1 vrij te maken van rechten en lasten.
3. De kosten van het slopen, verwijderen en verplaatsen van opstallen, funderingen, kabels en leidingen op de gronden, bedoeld onder 1.
4. De kosten van bodemsaneringswerkzaamheden en grondwerkzaamheden op de gronden, bedoeld onder 1.

Bijlage III: Aangewezen bouwplannen en activiteiten

Bouwactiviteiten

Niet alle bouwplannen van Opmeer zijn aangewezen bouwactiviteiten waar kostenverhaal verplicht is. Op grond van artikel 8.13 Ob wordt bij aangewezen bouwactiviteiten kostenverhaal toegepast. De tekst hieronder is toegepast. De wettekst blijft steeds leidend.

- a. de bouw van een of meer gebouwen met een woonfunctie;
- b. de bouw van een of meer hoofdgebouwen;
- 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 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.

Overige activiteiten

Bij de volgende activiteiten kan de gemeente Opmeer een financiële bijdrage overeenkomen. De tekst hieronder is toegepast op basis van artikel 8.20 Ob. De wettekst blijft steeds leidend.

- a. de hiervoor bedoelde bouwactiviteiten.
- b. de bouw van een bouwwerk geen gebouwen zijnde, voor:
 - 1. land- of tuinbouw, voor zover de oppervlakte ten minste 100 m² bedraagt;
 - 2. opwekking of winning, omzetting of transport van energie of van gasvormige, vloeibare of vaste stoffen als energiedrager;
 - 3. infrastructuur, voor zover het gaat om wegen, vaarwegen, spoorwegen of telecommunicatie-infrastructuur;
 - 4. handelsreclame; of
 - 5. recreatie; en
- c. andere activiteiten met het oog op het gebruik op grond van een nieuw toegedeelde functie, voor zover het gaat om het gebruik van:
 - 1. een of meer bestaande gebouwen, niet zijnde recreatiewoningen, mits de bruto-vloeroppervlakte ten minste 1.500 m² bedraagt;
 - 2. gronden, mits de grondoppervlakte van het nieuw toegelaten gebruik ten minste 1.000 m² bedraagt; of
 - 3. een of meer bestaande recreatiewoningen voor permanente bewoning.