

Aanvullingsbesluit kostenverhaal De Koog 2025

Burgemeester en wethouders van de gemeente Purmerend,

B E S L U I T E N :

Het Aanvullingsbesluit kostenverhaal De Koog 2025 vaststellen.

1. Inleiding

De gemeente verkent sinds 2017 de mogelijkheden om bedrijventerrein De Koog te transformeren naar een werk- en woongebied. 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 E|SPORTS TECH CAMPUS 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 Gebiedsvisie De Koog 2040 is op 16 februari 2023 door de raad vastgesteld. Op 26 september 2024 is de ontwikkelstrategie vastgesteld. De bijbehorende spelregelkaart is op 27 maart 2025 door de raad vastgesteld.

De transformatie vergt investeringen in de verbetering en nieuwe aanleg van openbare infrastructuur en voorzieningen met zich mee. Op basis van de 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 en hebben daarom een gebiedsoverstijgend karakter. Ze zijn goed voor De Koog maar dienen ook andere delen van de stad en worden daarom via de nota Gebiedsoverstijgende Kosten Purmerend (GKP) en diens opvolger het Programma Kostenverhaal en Financiële Bijdrage doorberekend aan de nieuwbouwplannen in alle gebieden die profijt hebben, niet alleen aan nieuwbouw in De Koog.

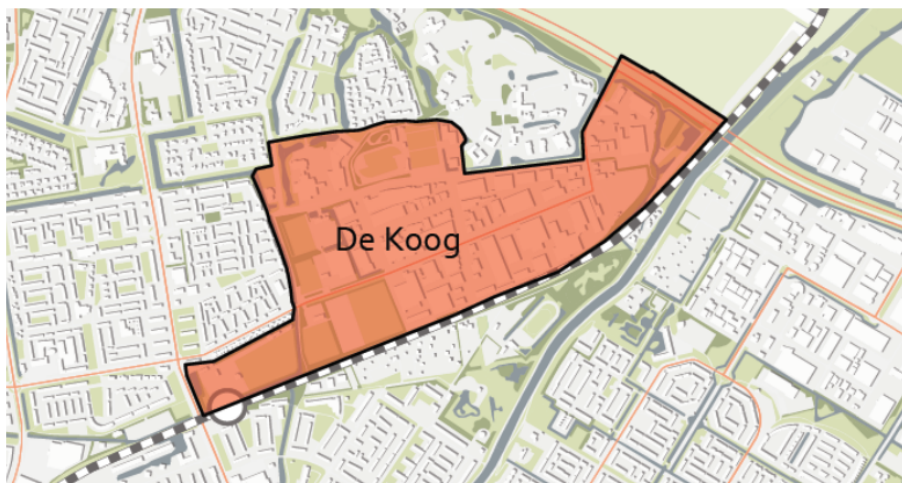
Daarnaast zijn er investeringen nodig die alleen ten dienste staan aan De Koog, zoals de herinrichting van de openbare infrastructuur binnen het transformatiegebied. Onderhavig aanvullingsbesluit heeft als doel de bekostiging te waarborgen van deze gebiedseigen infrastructuur. Hiermee ontstaat een transparant 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 Gebiedsvisie De Koog en in de uitwerking die daaraan is gegeven (waaronder de Ontwikkelingsstrategie en spelregelkaart), wordt de gebiedseigen infrastructuur gekenschetst, en de redenen aangegeven waarom deze infrastructuur in het algemeen belang is. Onderliggend aanvullingsbesluit is een actualisatie van de versie die werd vastgesteld in de zomer van 2022 (referentienr 1571097), toen deze Gebiedsvisie en uitwerking hiervan er nog niet waren. In onderhavige versie wordt concreter ingegaan dan toen op de omschrijving van deze infrastructuur en een kostenraming gemaakt. Op basis hiervan worden de nieuwe tarieven vastgesteld voor deze gebiedseigen infrastructuur in de De Koog.

Onderhavig aanvullingsbesluit legt het volgende vast: het gebied waarbinnen grondexploitanten een bijdrage moeten betalen (hoofdstuk 2), een omschrijving van de nodige gebiedseigen infrastructuur om de transformatie mogelijk te maken en de kostenraming ervan (hoofdstuk 3), het nieuwbouwprogramma dat profiteert van deze investeringen en dus er aan mee betaalt (hoofdstuk 4), de principes op basis waarvan de tarieven worden doorbelast (hoofdstuk 5), hoe dat allemaal leidt tot de tarieven gebiedseigen (hoofdstuk 6) en uiteindelijk het protocol op basis waarvan duidelijk wordt hoe de bijdrage wordt berekend voor elke concrete bouw aanvraag (hoofdstuk 7).

2. Afbakening gebied kostenverhaal

Binnen het transformatiegebied De Koog (zie kaart voor de begrenzing) zullen alle grondexploitanten een bijdrage verschuldigd zijn ten behoeve van de investeringen in nodige gebiedseigen infrastructuur. Nieuwbouwplannen op zowel private als gemeentelijke grond binnen dit transformatiegebied zullen hier gelijkwaardig aan bijdragen.



3. De nodige gebiedseigen infrastructuur

In de Ontwikkelstrategie is een concreter beeld weergegeven van de gewenste ruimtelijke kwaliteit (openbare ruimte), mobiliteit en overige relevante ingrepen. Het toevoegen van woningen in dit gebied vergt namelijk een kwalitatieve en kwantitatieve verbetering van de openbare ruimte ten opzichte van het huidige gebied als bedrijventerrein (wettelijk criterium 'toerekenbaarheid').

Er kostenramingen gemaakt van de investeringen die nodig zijn om dit gewenste eindbeeld van de ruimtelijke kwaliteit waar te maken. Deze ramingen vormen het vertrekpunt voor de gebiedseigen tarieven. In de aankomende periode wordt de openbare ruimte verder uitgewerkt in ruimtelijke- en beeldkwaliteitsplannen. Tevens wordt rekening gehouden met de hardheid van de investeringen en, op basis van de mate waarin ze profijtelijk zijn voor de nieuwbouwplannen alleen of ook voor het bestaande vastgoed in De Koog, wordt aangegeven welk deel van de kosten doorberekend wordt aan de nieuwbouw (wettelijke criteria profijt en proportionaliteit) en welk deel aan het bestaand vastgoed (dit deel is voor rekening van de gemeente).

Investeringen	totale kosten (contante waarde 1/1/12025)	% hardheid	Proportioneel deel voor rekening nieuwbouw	toerekenbaar aan nieuwbouw
-Inzaaien beplanting/bloemen in perken (minimale ingrepen in openbare ruimte)	€ 104.146	100%	100%	€ 104.146
-Veiligheidsmaatregelen en bewegwijzering	€ 800.359	100%	50%	€ 400.180
-Tijdelijke fietspaden Cantekoogweg	€ 2.749	100%	100%	€ 2.749
-Aanleg Koogpark	€ 878.796	50%	100%	€ 439.398
-Definitief maken (aanleg paden en bruggen) tijdelijke route van Station Overwhere (westzijde) naar Koogpark (verveven door tennis/honkbalvelden)	€ 529.504	100%	100%	€ 529.504
-Opwaardering voorkant de Beuk, openbare ruimte hechten bij Koogpark, plaatsen pop-up gebouw paviljoen voor de Beuk tbv placemaking	€ 372.543	100%	100%	€ 372.543
-Sportpad doortrekken van Cantekoogweg via Spinnekop/atletiek vernieuwing (noordelijke lus) door Kennisterp	€ 456.608	100%	100%	€ 456.608
-Opwaarderen plein voor H20 bij Spinnekop	€ 882.752	20%	100%	€ 176.550
-Definitieve opwaardering Cantekoogweg (hoogwaardige herinrichting straten)	€ 2.724.527	100%	100%	€ 2.724.527
-Definitieve verbinding aanleggen tussen Station Overwhere (westzijde) richting Campushart ipv tijdelijke weg.	€ 257.339	100%	100%	€ 257.339
-Afsluiting autoverkeer Van Ijsendijkstraat voor Purmersteijn	€ 51.538	100%	100%	€ 51.538
-Open maken sportterreinen	€ 300.514	100%	50%	€ 150.257
-Tweede verbindingstation Overwhere (oostzijde) aanleggen	€ 1.155.685	50%	100%	€ 577.842
-Vervangen deklaag Flevostraat 2025 (kosten verbetering t.o.v. Huidige inrichting)	€ 382.742	100%	100%	€ 382.742
-Bushaltes verbeteren	€ 154.150	100%	100%	€ 154.150
-Wateropvang verbeteren	€ 951.855	100%	100%	€ 951.855
Totaal	€ 10.005.807			€ 7.731.929
- subsidies	€ 154.150			€ 154.150
- eigen bijdragen (onderhoudsreserves)	€ 382.742			€ 382.742
Totaal toerekenbare gebiedseigen kosten	€ 9.468.915			€ 7.195.037

4. De betalende nieuwbouwplannen

Binnen het kostenverhaalgebied (zie hoofdstuk 2) wordt het volgende nieuwbouwprogramma verwacht, zowel op private alsook op gemeentelijke gronden. De wegingsfactoren van de verschillende uitgifte-

categorieën zijn gebaseerd op het financiële draagvermogen van elke categorie. Middenhuur woningen hebben bijvoorbeeld een lagere wegingsfactor dan vrije sector koopwoningen.

Uitgiftecategorie (bestemming)	wegingsfactor	Nieuwbouwprogramma	
		m2 bvo	gewogen eenheden
Woningbouw			
#Sociale huur corporaties	0	39.696	0
#Studentwoning (sober, binnen huursubsidie)	0,5	19.848	9.924
#Studentwoning (luke, boven grens huursubsidie))	1,2	19.848	23.818
#Middenhuur	0,7	13.232	9.262
#Middenkoop	1,2	13.232	15.879
#Duurkoop	2	26.464	52.928
Werk/zorg/maatschappelijk			
#Kantoor (campusfunctie hoogwaardig)	1	39.607	39.607
#Bedrijven (overige bedrijvencategorieën)	1,5	0	0
#Short stay	2	4.500	9.000
#Cultuur/Zorg	0,4	6.216	2.486
#Supermarkt	4	500	2.000
#Horeca	2,5	3.521	8.803
#Retail	2,5	2.864	7.160
#Openbaar niet commercieel	0	13.136	0
Totaal		202.665	180.867

5. Principes omslagmethode

5.1 Inwerkingtreding

Nadat voorliggend aanvullingsbesluit van kracht wordt, zijn de nieuwe tarieven meteen van kracht. Met een uitzondering: wanneer in een concept anterieure overeenkomst het kostenverhaal reeds is uitonderhandeld blijven de oude tarieven van kracht. Ook vallen reeds vastgestelde gemeentelijke grondexploitaties onder de oude tarieven.

Ook zijn private bouwplannen vrijgesteld die plaatsvinden op grond die zich bevindt binnen gemeentelijke grondexploitaties. De gebiedseigen tarieven zijn dan reeds in de uitgifteprijs begrepen.

5.2 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.

5.3 Enkele functies worden vrijgesteld

De volgende uitgiftecategorieën zijn vrijgesteld van bijdrage:

- Reguliere sociale huurwoningen van corporaties: 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 en het zelfstandige woonruimtes betreft van minimaal 40 m² gebruiksoppervlakte;
- Publiek niet commercieel: het gaat om zowel nutsvoorzieningen als onderwijs, sport en andere maatschappelijk relevante, niet commerciële infrastructuur.
- Gebouwde parkeerruimte in of onder het gebouw waar de functies zijn die deze parkeerruimte bedient. Ook aparte parkeergarages zijn vrijgesteld.

6. De tarieven gebiedeigen kosten

Door de totale, aan nieuwbouwplannen toe te rekenen gebiedseigen kosten (zie hoofdstuk 3) te delen door het totaal aantal gewogen eenheden in alle nieuwbouwplannen (zie hoofdstuk 4), ontstaat het tarief per gewogen eenheid. De bijdrage per m2 bvo voor elke uitgiftecategorie resulteert uit het vermenigvuldigen van dit tarief met het gewichtsfactor van de desbetreffende uitgiftecategorie. De tarieven gaan van € 15,91 per m2 bvo cultuur/zorg tot € 159,12 per m2 bvo supermarkt. De weergegeven tarieven kennen een prijspeil van 1 januari 2025 en worden aan de hand van de CBS consumentenprijsindex (CPI 2015=100) geïndexeerd. Gemiddeld zijn ze lager dan in de vorige versie van dit aanvullingsbesluit, die een vast tarief had van € 80 per m2 bvo.

TARIEVEN GEBIEDSEIGEN KOSTEN	
Per gewogen eenheid	€ 39,78
Woningbouw per m2 bvo	
#Sociale huur corporaties	€ 0,00
#Studentwoning (sober, binnen huursubsidie)	€ 19,89
#Studentwoning (luke, boven grens huursubsidie))	€ 47,74
#Middenhuur	€ 27,85
#Middenkoop	€ 47,74
#Duurkoop	€ 79,56
Werk/zorg/maatschappelijk per m2 bvo	
#Kantoor (campusfunctie hoogwaardig)	€ 39,78
#Bedrijven (overige bedrijvencategorieen)	€ 59,67
#Short stay	€ 79,56
#Cultuur/Zorg	€ 15,91
#Supermarkt	€ 159,12
#Horeca	€ 99,45
#Retail	€ 99,45
#Openbaar niet commercieel	€ 0,00

Sociale huurwoningen van woningcorporaties en niet commerciële openbare voorzieningen, alsook gebouwde parkeerruimte onder of in het gebouw worden vrijgesteld omdat ze niet winstgevend zijn.

De bijdragen van nieuwbouwplannen worden gestort in de Voorziening Kostenverhaal Gebiedseigen kosten De Koog.

7. Protocol berekening bijdrage per nieuwbouwplan

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

7.1 Nieuwe tarieven van toepassing op gaande plannen?

In de eerste plaats wordt nagegaan of de tarieven van toepassing zijn op plannen die reeds in de planontwikkeling zijn:

- Particuliere plannen waarin het kostenverhaal is uit onderhandeld in een (concept) anterieure overeenkomst wanneer dit programma wordt vastgesteld vallen nog steeds onder de oude tarieven. Ook als deze anterieure overeenkomst nog niet is getekend.
- Reeds vastgestelde gemeentelijke grondexploitaties idem dito.
- Partijen die bouwen op uitgiftekavels van gemeentelijke grondexploitaties zijn uitgezonderd van deze tarieven, hier wordt het kostenverhaal namelijk in de uitgifteprijs begrepen.

Op de rest van gevallen zijn de nieuwe gebiedseigen tarieven in principe van toepassing, mits aan de volgende eisen wordt voldaan.

7.2 Is er sprake van een 'planologische maatregel'?

In de tweede plaats moet nagegaan worden of het door de grondexploitant gewenste initiatief moet worden ingepast middels een 'planologische maatregel'. Onder de Omgevingswet gaat het, op gemeentelijk niveau, om een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) en een nieuw omgevingsplan.

Als er geen sprake is van een BOPA of nieuw omgevingsplan, dan zijn de gebiedseigen tarieven van dit aanvullingsbesluit niet van toepassing. Is er daar wel sprake van, dan dient nagegaan te worden of er tevens sprake is van een 'activiteit'.

7.3 Is er sprake van een 'activiteit'?

In artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit wordt de definitie gegeven van 'activiteiten' (onder de Wro ging het om 'bouwplannen'):

- 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 woonfuncties 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 'activiteit', dan zijn de gebiedseigen tarieven niet van toepassing. Als er zowel sprake is van 'planologische maatregel' alsook van 'activiteit', dan is er sprake van wettelijke plicht om de kosten van de grondexploitatie te verzekeren en is dus zijn de gebiedseigen tarieven uit onderhavig aanvullingsbesluit van toepassing.

Er worden dan de volgende stappen genomen.

7.4 Is er sprake van vrijstelling vanwege reguliere sociale huur van corporaties, openbaar niet commercieel of gebouwde parkeerruimte?

Wanneer sprake is van reguliere sociale huur van corporaties, openbaar niet commercieel en gebouwde parkeerruimte, dan wordt de bijdrage vrijgesteld die hoort bij deze ruimte (overige programmaonderdelen worden echter niet vrijgesteld).

7.5 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, dan komt het bouwprogramma dat geen reguliere sociale corporatiehuur, openbare niet commerciële voorzieningen of gebouwde parkeerruimte betreft in aanmerking voor een bijdrage. De bijdrage is proportioneel aan het aantal m² bvo van het bouwplan:

- a. Allereerst wordt gekeken hoeveel m² bvo de initiatiefnemer wenst te bouwen per uitgiftecategorie;
- b. De bijdrage die aan de initiatiefnemer dient te worden gevraagd is gelijk aan het tarief van de desbetreffende uitgiftecategorie vermenigvuldigd met het overeenkomstig lid a berekend aantal.

TARIEVEN GEBIEDSEIGEN KOSTEN	
Per gewogen eenheid	€ 39,78
Woningbouw per m2 bvo	
#Sociale huur corporaties	€ 0,00
#Studentwoning (sober, binnen huursubsidie)	€ 19,89
#Studentwoning (luke, boven grens huursubsidie))	€ 47,74
#Middenhuur	€ 27,85
#Middenkoop	€ 47,74
#Duurkoop	€ 79,56
Werk/zorg/maatschappelijk per m2 bvo	
#Kantoor (campusfunctie hoogwaardig)	€ 39,78
#Bedrijven (overige bedrijvencategorieen)	€ 59,67
#Short stay	€ 79,56
#Cultuur/Zorg	€ 15,91
#Supermarkt	€ 159,12
#Horeca	€ 99,45
#Retail	€ 99,45
#Openbaar niet commercieel	€ 0,00

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.

Aldus vastgesteld in de vergadering d.d. 24 juni 2025

Purmerend,

burgemeester en wethouders van Purmerend,

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

*de burgemeester,
E. van Selm*