

Nota toerekening van bovenwijkse kosten en financiële bijdragen actualisatie 2026

Besluit

1. De Nota toerekening van bovenwijkse kosten en financiële bijdragen actualisatie 2026 vast te stellen;
2. De Nota toerekening van bovenwijkse kosten en financiële bijdragen uit 2024 in te trekken.

1. Uitwerking van de toerekening van bovenwijkse kosten en financiële bijdragen

In de Nota kostenverhaal en financiële bijdragen zijn de beleidsregels vastgelegd voor het verhalen van de kosten volgens de kostenverhaalsregeling en regeling financiële bijdragen. In deze notitie worden de toe te rekenen bedragen van bovenwijkse voorzieningen en financiële bijdragen horende bij de beleidsregels in de Nota Kostenverhaal benoemd en toegelicht. In het vervolg zullen de bijdragen per kern en per bovenwijkse voorziening bij de Grondprijzenbrief worden geactualiseerd.

Voor het verhalen van de kosten gelden de criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit (de PTP-criteria). Dat wil kortgezegd zeggen dat, als kosten ook voor een ander gebied profijt hebben, de kosten proportioneel aan de profiterende gebieden worden toegerekend (naar de mate van profijt). Als meer gebieden profijt hebben, wordt met een praktijkterm gesproken over bovenwijkse kosten. Als er profijt is voor gebieden met bestaande bebouwing, kan het deel dat daaraan wordt toegerekend niet meer feitelijk worden verhaald op basis van de kostenverhaalsregeling. De gemeente moet voor dat deel naar andere dekking zoeken, bijvoorbeeld in de vorm van subsidies, die daarmee niet ten goede komen van ontwikkelaars.

Nu kunnen er zich situaties voordoen waarin de ontwikkeling deze bedragen niet kan dragen; bij een financieel niet-sluitende business case. De oorzaak daarvan kan zijn dat er relatief weinig grondopbrengsten zijn en/of relatief veel kosten, bijvoorbeeld van bouwrijp maken of vanwege hoge inbrengwaarden. In de wettelijke regeling rond kostenverhaal en financiële bijdragen is daarin voorzien door hantering van het principe van de macro-aftopping. Dat betekent dat er niet meer kosten verhaald kunnen worden dan het niveau van de geraamde grondopbrengsten toelaat. Dat principe geldt voor het publiekrechtelijke spoor van kostenverhaal. De gemeente past dit principe ook toe bij anterieure overeenkomsten als het gaat om bovenwijkse kosten en financiële bijdragen.

Wanneer een initiatiefnemer aangeeft dat de door hem voorgestelde ontwikkeling de toe te rekenen bedragen niet kan dragen, dient hij dit met een exploitatieopzet te onderbouwen. De gemeente toetst die exploitatieopzet om deze te beoordelen. Als de gemeente aan de hand van die beoordeling (ook) tot de conclusie komt dat de ontwikkeling de toe te rekenen bedragen niet kan dragen, dan worden deze kosten in rekening gebracht tot het niveau dat de ontwikkeling ze wel kan dragen. Er wordt dus niet zonder meer afgezien van kostenverhaal. In het kader van deze beoordeling verwacht de gemeente van de initiatiefnemer dat hij de beschikking omtrent de WOZ-waarden van zijn gronden (met eventuele opstellen) aan de gemeente overlegt. Voor de inbrengwaarden gaat de gemeente, bij haar beoordeling, uit van de WOZ-waarden conform die beschikking.

Actualisatie 2026

In 2025 zijn verschillende programma's en visies vastgesteld die directe gevolgen hebben voor de investeringsagenda van de gemeente Medemblik. Veel investeringen hebben een directe link met de nieuwbouwplannen. Daarom is er voor gekozen om de nota toerekening te actualiseren en opnieuw door het college te laten vaststellen.

In deze geactualiseerde versie zijn de bovenwijkse voorzieningen 7 t/m 10 toegevoegd:

Omklappen Hoornseweg in Wognum
Omklappen en herinrichting Hoornseweg-Oosteinderweg in Wognum en Nibbixwoud
Diverse aanpassingen aan Nieuweweg in Wognum
Aanleg van rotonde Kerkstraat/Kerkweg in Wognum

Van de reeds opgenomen bovenwijkse voorzieningen zijn de kosten geïndexeerd. Waar het om vaststaande gemeentelijke bijdragen gaat (zoals de Westfrisiaweg) is geen indexatie toegepast. Er is een nieuwe berekening gemaakt voor de financiële bijdrage aan de MFA Nibbixwoud. Deze is berekend op basis van het gekapitaliseerd tekort voor het restant van de looptijd (15 jaar vanaf start bouw) in plaats van het gesubsidieerd tekort van slechts een jaar.

Bij de voorgaande Nota toerekening was geen aparte categorie opgenomen voor goedkope koopwoningen. Voor deze categorie is nu een aparte wegingsfactor bepaald (0,78), zodat ook voor deze categorie specifieke bijdragen kunnen worden berekend per kern die lager zijn dan die voor een betaalbare koopwoning.

Bij de herberekening is tevens gebruik gemaakt van de nieuwste cijfers ten aanzien van de bestaande woningvoorraad. Het nieuwbouwprogramma is geactualiseerd met de minimale variant uit de gebiedsvisie Wognum Nibbixwoud. Dat is inclusief het daarin opgenomen programma voor bedrijventerreinen. De nieuwbouw van Onderdijk onderdeel is geworden van Wervershoof. Hiervoor is gekozen omdat in de CBS-cijfers de huidige woningvoorraad van Onderdijk niet apart wordt vermeld. Dit betekent dat de bovenwijkse bijdrage voor Wervershoof ook van toepassing is op nieuwbouw in Onderdijk.

De laatste wijziging betreft de bedrijventerreinen/agrarische bedrijven; deze categorie is verbreed naar 'niet-wonen'. In de bijlage zijn enkele definities opgenomen ter bevordering van eenduidige toepassing van deze nota. In het kader daarvan is ook onderstaande van belang:

Indien een kostenverhaalsplichtige ontwikkeling niet eenduidig onder één van de categorieën woningbouw, niet-woningbouw of logiesvoorzieningen valt, wordt de categorie toegepast die naar objectieve maatstaven het meest aansluit bij de aard, het gebruik en de ruimtelijke impact van de ontwikkeling. De bovenwijkse bijdrage wordt in dat geval berekend op basis van deze categorie. Hiermee wordt voorkomen dat ontwikkelingen die feitelijk een beroep doen op bovenwijkse voorzieningen buiten de bijdrageplicht vallen, terwijl tegelijkertijd rechtszekerheid en consistentie worden geborgd.

De geactualiseerde versie gaat in vanaf 1 juni 2026 en vervangt de Nota uit 2024. Voor gevallen waarin al voorafgaand aan 14 april 2026 door de gemeente een voorstel voor een financiële bijdrage over bovenwijkse kosten is gedaan, blijft dit voorstel staan om de lopende onderhandelingen over de Anterieuere Overeenkomst niet te frustreren. De onderhandelingen moeten uiterlijk 1 januari 2027 zijn afgerond (dan moet er een handtekening staan onder de Anterieuere Overeenkomst).

2. Toerekening van bovenwijkse kosten en financiële bijdragen

Voor de toerekening van de kosten van openbare voorzieningen met een bovenwijkse karakter gaat de gemeente uit van aantallen woningen en m² niet-wonen om te bepalen welk profijt enerzijds wordt toegerekend aan ontwikkellocaties en anderzijds aan bestaand bebouwd gebied. Is het aandeel voor de ontwikkellocaties bepaald, dan worden de kosten voor de ontwikkellocaties daarbinnen verdeeld naar draagkracht op basis van wegingsfactoren.

De volgende openbare voorzieningen en categorieën van financiële bijdragen komen voor kostenverhaal in aanmerking. Van elk van die voorzieningen en categorieën is aangegeven voor welke kernen deze profijt hebben:

Openbare voorzieningen, toe te rekenen aan bestaande en toekomstige woningen en overige functies:

1. Westfrisiaweg € 10.572.027 (alle kernen)
2. Doortrekken Markerwaardweg € 519.000 (Medemblik en Opperdoes)
3. Ronde Nieuweweg/A.C. de Graafweg Wognum € 2.052.033 (Wognum; onderverdeeld in noordelijk en zuidelijk Wognum, zie figuur 1)
4. Verkeersontsluiting bij Agriport € 375.000 (alle kernen)
5. Financiële bijdrage aan recreatieve routes en fiets- en wandelverbindingen (alleen woningen in Medemblik)
6. Financiële bijdrage Multifunctionele Accommodatie Nibbixwoud (alleen woningen in Nibbixwoud)
7. Hoornseweg € 5.365.954 (Wognum, Nibbixwoud en Zwaagdijk-West)
8. Hoornseweg-Oosteinderweg € 5.135.324 (Wognum en Nibbixwoud)
9. Nieuweweg € 1.042.065 (Wognum en Nibbixwoud)
10. Ronde Kerkstraat/Kerkweg € 1.061.425 (Wognum)

Daarnaast heeft de gemeente beleid vastgesteld om de volgende bijdragen onder voorwaarden in rekening te kunnen brengen:

- A. Compensatie ontbrekende sociale huurwoningen (alle kernen)
- B. Compensatie tekort groene openbare ruimte (alle kernen)
- C. Bijdrage Stedelijke herstructurering (alle kernen)

Voor de kostendragers wordt als uitgangspunt genomen het vastgestelde woningbouwprogramma 2023-2029, geëxtrapoleerd naar 15 jaar. Het nieuwbouwprogramma is geactualiseerd met de minimale variant uit de Gebiedsvisie Wognum Nibbixwoud.

In onderstaande tabel wordt weergegeven hoeveel is toe te rekenen aan bestaande bebouwing en hoeveel aan de nieuwbouw per kern en in totaal. Het totaal over alle kernen is berekend om het aandeel kostendragers voor de Westfrisiaweg en de ontsluiting Agriport te berekenen (zie tabel 1). De diverse subtabellen onder tabel 1 zijn opgenomen ten behoeve van de toerekening van kosten voor overige kostendragers. In Tabel 3 is een uitsplitsing gemaakt in noordelijk en zuidelijk Wognum op basis van de kaart in figuur 1.

Kern	Aantal woningen	m2 bedrijven	woning nieuw	m2 bedrijven nieuw	woningen totaal	m2 bedrijven totaal	eenheden	bestaand	nieuw	aandeel	woningen
Abbekerk	944		133		1.077	-	1.077	944	133	12,35%	12,35%
Andijk	3.025	356.920	597		3.622	356.920	6.001	5.404	597	9,95%	16,48%
Benningbroek	306		45		351	-	351	306	45	12,82%	12,82%
Hauwert	280		41		321	-	321	280	41	12,77%	12,77%
Lambertschaag	75		11		86	-	86	75	11	12,79%	12,79%
Medemblik	3.954	388.775	795		4.749	388.775	7.341	6.546	795	10,83%	16,74%
Midwoud	1.125		165		1.290	-	1.290	1.125	165	12,79%	12,79%
Nibbixwoud	1.035	266.683	153		1.188	266.683	2.966	2.813	153	5,16%	12,88%
Oostwoud	374		56		430	-	430	374	56	13,02%	13,02%
Oppeendoes	792		122		914	-	914	792	122	13,35%	13,35%
Sjibekarspel	376		56		432	-	432	376	56	12,96%	12,96%
Twisk	479		71		550	-	550	479	71	12,91%	12,91%
Wervershoof incl. Onderdijk	3.590	110.410	687		4.277	110.410	5.013	4.326	687	13,70%	16,06%
Wognum	2.477		962	172.000	3.439	172.000	4.586	2.477	2.109	45,98%	27,97%
Zwaagdijk-Oost	473	862.933	71		544	862.933	6.297	6.226	71	1,13%	13,05%
Zwaagdijk-West	240		34		274	-	274	240	34	12,41%	12,41%
Totaal	19.545	1.985.721	3.999	172.000	23.544	2.157.721	37.929	32.783	5.146	13,57%	16,99%

Tabel 1: Toerekening bestaande en nieuwe bebouwing

Kern	Aantal woningen	m2 bedrijven	woning nieuw	m2 bedrijven nieuw	woningen totaal	m2 bedrijven totaal	eenheden	bestaand	nieuw	aandeel	woningen
Medemblik	3.954	388.775	795	-	4.749	388.775	7.341	6.546	795	10,83%	16,74%
Oppeendoes	792	-	122	-	914	-	914	792	122	13,35%	13,35%
Totaal	4.746	388.775	917	-	5.663	388.775	8.255	7.338	917	11,11%	16,19%

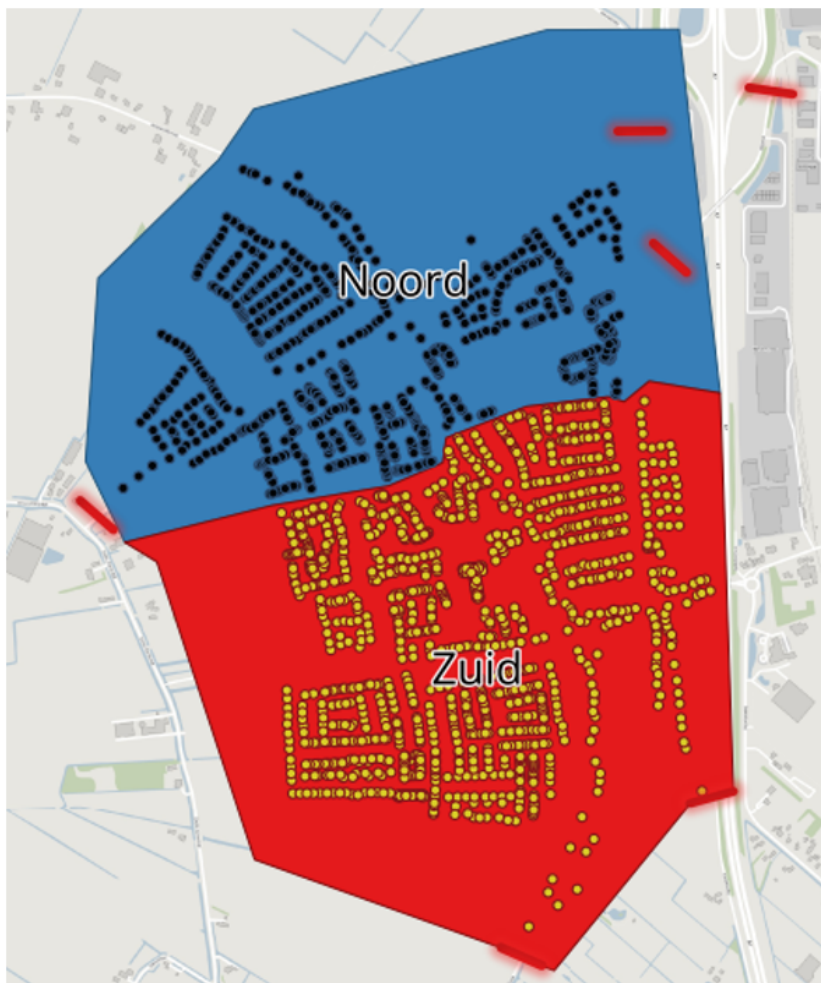
Kern	Aantal woningen	m2 bedrijven	woning nieuw	m2 bedrijven nieuw	woningen totaal	m2 bedrijven totaal	eenheden	bestaand	nieuw	aandeel	woningen
Nibbixwoud	1.035	266.683	153	-	1.188	266.683	2.966	2.813	153	5,16%	12,88%
Wognum	2.477	-	962	172.000	3.439	172.000	4.586	2.477	2.109	45,98%	27,97%
Zwaagdijk-West	240	-	34	-	274	-	274	240	34	12,41%	12,41%
Totaal	3.752	266.683	1.149	172.000	4.901	438.683	7.826	5.530	2.296	29,34%	23,44%

Kern	Aantal woningen	m2 bedrijven	woning nieuw	m2 bedrijven nieuw	woningen totaal	m2 bedrijven totaal	eenheden	bestaand	nieuw	aandeel	woningen
Wognum	2.477	-	962	172.000	3.439	172.000	4.586	2.477	2.109	45,98%	27,97%
Zwaagdijk-West	240	-	34	-	274	-	274	240	34	12,41%	12,41%
Totaal	2.717	-	996	172.000	3.713	172.000	4.860	2.717	2.143	44,09%	26,82%

Kern	Aantal woningen	m2 bedrijven	woning nieuw	m2 bedrijven nieuw	woningen totaal	m2 bedrijven totaal	eenheden	bestaand	nieuw	aandeel	woningen
Nibbixwoud	1.035	266.683	153	-	1.188	266.683	2.966	2.813	153	5,16%	12,88%
Wognum	2.477	-	962	172.000	3.439	172.000	4.586	2.477	2.109	45,98%	27,97%
Totaal	3.512	266.683	1.115	172.000	4.627	438.683	7.552	5.290	2.262	29,95%	24,10%

Tabel 2: Subtabellen uit tabel 1 ten behoeve van toerekening diverse bovenwijkse voorzieningen

Ten behoeve van de toerekening van rotonde Nieuweweg/A.C. de Graafweg is een onderverdeling gemaakt in noordelijk en zuidelijk Wognum. Voor het noordelijke deel geldt dat verkeersafwikkeling bij voorkeur via die rotonde gaat, terwijl het zuidelijke deel minder afhankelijk is van de rotonde. Het noordelijke deel telt dan ook twee keer zwaarder mee dan het zuidelijke deel.



Figuur 1: Verdeling noordelijk en zuidelijk Wognum

Kern	Aantal woningen	m2 bedrijven	woning nieuw	m2 bedrijven nieuw	woningen totaal	m2 bedrijven totaal	eenheden	bestaand	nieuw	aandeel	woningen
Noordelijk Wognum	940	-	792	172.000	1.732	172.000	2.879	940	1.939	67,35%	45,73%
Zuidelijk Wognum	1.537	-	170	-	1.707	-	1.707	1.537	170	9,96%	9,96%
Totaal	2.477	-	962	172.000	3.439	172.000	4.586	2.477	2.109	45,98%	27,97%

Tabel 3: Toerekening bestaande en nieuwe bebouwing Noordelijk en Zuidelijk Wognum

Iedere 150 m² niet-wonen wordt meegerekend als 1 woning. Het gaat hierbij om de hoogste waarde van m² maaiveld en m² bvo. Wanneer we Andijk als voorbeeld nemen wordt het aandeel kostendragers als volgt berekend:

Andijk heeft 3.025 bestaande woningen en er worden naar verwachting 597 nieuwe woningen gerealiseerd. In totaal zijn dit 3.622 eenheden. Daarnaast heeft deze kern 356.920 m² bestaand bedrijventerrein. Aangezien 150 m² gelijk is gesteld aan één woning, staat dit gelijk aan 2.379 eenheden. Het totaal aantal eenheden bedraagt dan 6.001. Het aandeel nieuwe woningen in het totaal aantal eenheden bedraagt dan $(597/6.001) = 9,95\%$ (zie tabel 1).

Voor de toerekening van de Westfrisiaweg wordt een onderscheid gemaakt in drie categorieën kernen, op basis van reistijd (gemeten in autominuten) vanaf de Westfrisiaweg. Vanaf de kernen in categorie 1 (Wognum, Zwaagdijk-Oost en -West) bedraagt de reistijd maximaal 4 minuten, de kernen in categorie 2 (5-8 minuten) en in categorie 3 9-12 minuten. Op basis van de reistijd tellen de eenheden in de eerste categorie 3 keer zo zwaar mee, in de tweede categorie 2 keer zo zwaar en in de derde categorie tellen de eenheden enkel mee.

Autominuten	Categorie	Kernen
0-4 minuten	1	Wognum, Zwaagdijk-Oost, Zwaagdijk-West
5-8 min	2	Benningbroek, Hauwert, Lambertschaag, Nibbixwoud, Oostwoud, Wervershoof
9-12 min	3	Abbekerk, Andijk, Medemblik, Midwoud, Opperdoes, Sijbekarspel, Twisk

Tabel 4: Categorisering kernen ten behoeve van toerekening Westfrisiaweg

Uit de bovenstaande berekeningen resulteert dat de kosten als volgt worden omgeslagen over het nieuwbouwprogramma:

Nr.	Bovenwijkse voorziening	Kern	Kosten	Aandeel bestaand	Aandeel kostendragers	Te verdelen
1	Westfrisiaweg	Wognum, Zwaagdijk-Oost, Zwaagdijk-West	€ 10.572.027	38,65%	9,57%	€ 1.011.525
		Benningbroek, Hauwert, Lambertschaag, Nibbixwoud, Oostwoud, Wervershoof		23,55%	2,86%	€ 302.498
		Abbeker, Andijk, Medemblik, Midwoud, Opperdoes, Sijbekarspel, Twisk		22,57%	2,79%	€ 295.339
		Medemblik en Opperdoes		88,89%	11,11%	€ 57.654
2	Doortrekken Markerwaardweg	Medemblik en Opperdoes	€ 519.000	88,89%	11,11%	€ 57.654
3	Ronde Nieuweweg/A.C de Graafweg Wognum	Noordelijk Wognum	€ 1.582.759	32,65%	67,35%	€ 1.021.153
		Zuidelijk Wognum	€ 469.274	90,04%	9,96%	€ 1.963
4	Verkeersontsluiting bij Agriport	Alle	€ 375.000	86,43%	13,57%	€ 50.875
5	Financiële bijdrage aan recreatieve routes en fiets- en wandelverbindingen	Medemblik	€ 3.444.480	83,26%	16,74%	€ 576.619
6	Financiële bijdrage MFA De Dres Nibbixwoud	Nibbixwoud	€ 740.243	87,12%	12,88%	€ 95.334
7	Hoornseweg	Wognum, Zwaagdijk-West, Nibbixwoud	€ 5.365.954	70,66%	29,34%	€ 1.574.131
8	Hoornseweg- Oosteinderweg	Wognum, Nibbixwoud	€ 5.135.324	70,05%	29,95%	€ 1.538.014
9	Nieuweweg (Verlengde kerkweg-Wijzend-Oosteinderweg)	Wognum, Nibbixwoud	€ 1.042.065	70,05%	29,95%	€ 312.095
10	Ronde Kerkstraat- Westeinderweg-Kerkweg	Wognum	€ 1.061.425	54,02%	45,98%	€ 488.084

Tabel 5: Investerings omgeslagen naar nieuwbouwprogramma

Vervolgens wordt het nieuwbouwprogramma omgeslagen naar gewogen eenheden. 150 m² kavel of bvo niet-wonen is gelijk gesteld aan wegingsfactor 1. Op basis van de gemiddelde grondwaarde per woningtype wordt het programma 'gewogen'. Zodoende dragen functies met hoge grondwaarden meer bij aan bovenwijkse voorzieningen dan functies met lagere grondwaarden. De uitkomst wordt weergegeven in tabel 6.

Type/segment m2 kavel of m2 bvo	Programma	wegingsfactor	Gewogen programma
150 m2 niet-wonen	1.147	1,00	1.147
woningbouw sociale huur	1.400	0,57	805
woningbouw goedkope koop	400	0,78	311
woningbouw middenhuur / betaalbare koop	1.000	1,91	1.910
woningbouw dure huur / vrije sector koop	1.200	3,73	4.474
Totaal	5.146		8.646

Tabel 6: Wegingsfactor per categorie

Er zijn in totaal 8.646 gewogen eenheden gepland op de kostendragende locaties. Enkele kostenvragers worden over een selectie van kostendragende locaties verdeeld, namelijk als niet alle kernen meeprofiten van de voorziening (zie tabel 7). Per kostenvrager komt het gewogen programma en de bijdrage per eenheid hierop neer:

nr.	Item	Kern	Toerekening	Te verdelen	Aantal gewogen eenheden	Bijdrage per gewogen eenheid
1	Westfrisiaweg cat. 1	Wognum, Zwaagdijk-Oost, Zwaagdijk-West	Alle functies	€ 1.011.525	2.214	€ 456,95
1	Westfrisiaweg cat. 2	Benningbroek, Hauwert, Lambertschaag, Nibbixwoud, Oostwoud, Wervershoof	Alle functies	€ 302.498	993	€ 304,63
1	Westfrisiaweg cat. 3	Abbekerkerk, Andijk, Medemblik, Midwoud, Opperdoes, Sijbekarspel, Twisk	Alle functies	€ 295.339	1.939	€ 152,32
2	Doortrekken Markerwaardweg	Medemblik en Opperdoes	Alle functies	€ 57.654	1.720	€ 33,52
3	Rotonde Nieuweweg/A.C de Graafweg Wognum cat. A	Noordelijk Wognum	Alle functies	€ 1.021.153	1.469	€ 695,05
3	Rotonde Nieuweweg/A.C de Graafweg Wognum cat. B	Zuidelijk Wognum	Alle functies	€ 1.963	315	€ 6,22
4	Verkeersontsluiting bij Agriport	Alle	Alle functies	€ 50.875	8.646	€ 5,88
5	Financiële bijdrage aan recreatieve routes en fiets- en wandelverbindingen	Medemblik	Wonen	€ 576.619	1.491	€ 386,74
6	MFA De Dres Nibbixwoud	Nibbixwoud	Wonen	€ 95.334	287	€ 332,24
7	Hoornseweg	Wognum, Zwaagdijk-West, Nibbixwoud	Alle functies	€ 1.574.131	2.143	€ 734,66
8	Hoornseweg-Oosteinderweg	Wognum, Nibbixwoud	Alle functies	€ 1.538.014	2.262	€ 680,04
9	Nieuweweg (Verlengde kerkweg-Wijzend-Oosteinderweg)	Wognum, Nibbixwoud	Alle functies	€ 312.095	1.939	€ 160,98
10	Rotonde Kerkstraat-Weststeinderweg-Kerkweg	Wognum	Alle functies	€ 488.084	2.109	€ 231,47

Tabel 7: Bijdrage per eenheid per voorziening

Doordat niet alle kernen in gelijke mate profiteren van de bovenwijkse voorzieningen zijn de bijdragen per kern ook verschillend. In onderstaande tabel wordt de bijdrage per (deel)kern per gewogen eenheid en functie weergegeven:

Kern	Bijdrage per gewogen eenheid
Abbekerkerk, Andijk, Midwoud, Sijbekarspel, Twisk	€ 158,20
Medemblik (niet-wonen), Opperdoes	€ 191,72
Benningbroek, Hauwert, Lambert-schaag, Oostwoud, Wervershoof	€ 310,51
Zwaagdijk-Oost	€ 462,83
Medemblik (wonen)	€ 578,47
Zwaagdijk-West	€ 1.197,49
Nibbixwoud (niet-wonen)	€ 1.886,19
Nibbixwoud (wonen)	€ 2.218,44
Zuidelijk Wognum	€ 2.276,20
Noordelijk Wognum	€ 2.965,02

Tabel 8: Bijdrage per gewogen eenheid per (deel)kern

Ter illustratie worden hieronder een drietal voorbeeldberekeningen opgesteld:

1. Voor de aanleg van de Westfrisiaweg is de bijdrage voor de kern Andijk € 152,32 per gewogen eenheid (Westfrisiaweg cat. 3, zie tabel 7). Voor een sociale huurwoning bedraagt de wegingsfactor 0,57. Per woning uit deze categorie wordt dan de onderstaande bijdrage gevraagd:

$$€ 152,32 \times 0,57 = € 86,80$$

2. Een betaalbare koopwoning in noordelijk Wognum heeft een wegingsfactor van 1,91. Voor noordelijk Wognum zijn zeven verschillende bijdragen per eenheid van toepassing:
 - De bijdrage voor de aanleg van de Westfrisiaweg van € 456,95.
 - De bijdrage voor de aanpassing rotonde Nieuweweg/A.C. De Graaffweg van € 695,05.
 - De bijdrage voor verkeersontsluiting rondom Agriport van € 6,22.
 - De bijdrage voor de omlegging van de Hoornseweg € 734,66

- De bijdrage voor aanpassingen aan de Hoornseweg-Oosteinderweg € 680,04
- De bijdrage voor aanpassingen aan de Nieuweweg € 160,98
- De bijdrage voor aanleg van de rotonde Kerkstraat/Kerkweg € 231,47

In totale bijdrage per gewogen eenheid voor Noordelijk Wognum bedraagt € 2.965,02. Vermenigvuldigd met een wegingsfactor van 1,91 komt de bijdrage voor een betaalbare koopwoning in Wognum-Noord uit op € 5.663,28.

3. Voor een facilitair project in Wervershoof worden 8 sociale huurwoningen verwacht. De bijdrage per gewogen eenheid voor Wervershoof bedraagt:

€ 304,63 (Westfrisiaweg) + € 6,22 (Agriport) = € 310,51.

De totale bijdrage voor de bovenwijkse voorzieningen bedraagt dan:

$8 \times 0,57 \times € 310,51 = € 1.428.$

3. Samenhang financiële bijdragen te ontwikkelen gebieden

Samenhang:

Hierna worden voor de categorieën van gebiedsontwikkelingen de samenhang benoemd met de daar genoemde ontwikkellocaties.

Multifunctionele accommodatie Nibbixwoud

Deze multifunctionele accommodatie is bedoeld voor diverse ontspanningsfuncties voor de inwoners van Nibbixwoud en komt ten goede aan de hele kern.

Compensatie sociale woningbouw

In de Woonvisie 2024 is het percentage sociale huurwoningen bepaald dat gerealiseerd dient te worden. Wanneer aan dit beleidspercentage op een bepaalde locatie niet wordt voldaan moet er op andere locaties gecompenseerd worden om – over de hele gemeente gezien - dit beleidspercentage wel te kunnen realiseren. De uitwerking van de compensatie is vastgelegd in de Verordening verevening betaalbare woningbouw Gemeente Medemblik 2024.

Compensatie tekort groene openbare ruimte

In het groenstructuurplan zijn normen vastgesteld voor de hoeveelheid m² en type groenvoorzieningen in nieuwbouwontwikkelingen. Wanneer aan deze norm niet kan worden voldaan moet er op andere locaties gecompenseerd worden om dit beleidspercentage wel te kunnen realiseren. Het compensatiebedrag bedraagt € 60 per m².

Financiële bijdrage recreatieve routes en fiets- en wandelverbindingen (Medemblik)

In het programma Toekomst Stadsplan Medemblik zijn investeringen vastgelegd in de aanleg van recreatieve routes en fiets- en wandelverbindingen. Deze kosten worden via een financiële bijdrage omgeslagen naar de woningbouwlocaties.

Bijdrage Stedelijke herstructurering

Wanneer er stedelijke herstructurering plaatsvindt (zoals opgenomen in het programma Toekomstvisie Stadsplan Medemblik) kan een financiële bijdrage worden gevraagd voor de onrendabele onderdelen van de herstructurering. De hoogte van de bijdrage hangt af van de specifieke kavel binnen het totaal van herstructureringsopgaaf. De bijdrage kan in beginsel voor alle kernen gelden, mits in een programma of Omgevingsplan of -visie opgenomen.

Aldus vastgesteld in de vergadering van burgemeester en wethouders van de gemeente Medemblik, gehouden op 14 april 2026

*De secretaris,
De burgemeester,*

Bijlage: Definities

Niet-wonen:

Onder de categorie Niet-wonen vallen alle niet residentiële ruimtelijke ontwikkelingen die primair gericht zijn op productie, opslag, distributie, verwerking, dienstverlening of agrarische bedrijfsvoering. Hieronder worden in ieder geval begrepen: agrarische bedrijven, glastuinbouw, veehouderijen, bedrijfsgebouwen, bedrijfsverzamelgebouwen, logistieke functies, productiebedrijven en overige bedrijventerreinfuncties. Deze functies kennen een andere ruimtelijke impact en een ander gebruik van bovenwijkse voorzieningen dan residentiële ontwikkelingen, waardoor een afzonderlijke categorie gerechtvaardigd is.

Woningbouw:

Onder de categorie Woningbouw vallen alle ruimtelijke ontwikkelingen die voorzien in het duurzaam verblijf van personen in zelfstandige of onzelfstandige woonruimten. Hieronder worden onder meer verstaan: reguliere woningen, appartementen, woon zorgvormen en overige residentiële functies die primair gericht zijn op permanente bewoning. Deze ontwikkelingen doen in belangrijke mate een beroep op bovenwijkse voorzieningen en dragen overeenkomstig bij.

Logiesvoorzieningen:

Naast reguliere woningbouw wordt een afzonderlijke categorie onderscheiden voor Woningbouw – Logiesvoorzieningen. Deze categorie omvat ruimtelijke ontwikkelingen die voorzien in het tijdelijk, middellang of seizoensgebonden verblijf van personen, waaronder (grootschalige) logiesvoorzieningen, huisvesting voor arbeidsmigranten en overige verblijfsfuncties die naar aard, gebruik en ruimtelijke impact vergelijkbaar zijn met woonfuncties. Dergelijke voorzieningen genereren, net als reguliere woningbouw, een substantiële vraag naar bovenwijkse voorzieningen en leveren daarom een evenredige bijdrage.

Met deze categorie wordt geborgd dat ook grootschalige logiesvoorzieningen op een transparante en redelijke wijze bijdragen aan de bovenwijkse infrastructuur en voorzieningen waarvan zij feitelijk gebruikmaken.

Logiesvoorzieningen maken onderdeel uit van de categorie wonen. De segmentering wordt per casus bepaald.