

# Aanvullingsbesluit planvorming Plateelgebied

[Vastgesteld door college op 16 januari 2018, registratienummer 1410634]

<b>1. Inleiding</b>	<b>1</b>
<b>2. De noodzakelijke investeringen in infrastructuur in het Plateelgebied</b>	<b>2</b>
<b>3. Indicatie welke bouwplannen dienen bij te dragen</b>	<b>2</b>
<b>4. Investeringsplanning en bijdragen</b>	<b>3</b>
Uitvoeringsplanning investeringen versus bijdragen.....	3
Periodieke herziening investeringen .....	4
Bijdragen particuliere grondexploitanten .....	4
<b>5. Verdeelsleutel kosten</b>	<b>4</b>
Principe omslagmethode .....	4
Protocol behandeling aanvragen en berekening bijdrage.....	4

## 1. Inleiding

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

Eerder dit jaar hebben het college en de Raad het Ambitiedocument en de Grondbeleidsstrategie Wagenweggebied vastgesteld. Hierin worden de kansen en aangepaste stedenbouwkundige en programmatische randvoorwaarden vastgelegd waarbinnen private initiatieven plaats kunnen vinden. Dit document vervangt dus het in 2006 vastgestelde Stedenbouwkundige Programma van Eisen (SPvE). Onderliggend Aanvullingsbesluit vormt een actualisering van de versie uit 2012 aan de aangepaste randvoorwaarden, en vervangt dus deze eerdere versie.

In het Ambitiedocument wordt de infrastructuur gekenschetst, de ruimtelijke en functionele relatie met de te ontwikkelen bouwplannen uiteengezet, en de redenen aangegeven waarom de infrastructuur in het algemeen belang is. Onderliggend Aanvullingsbesluit voegt hieraan toe een omschrijving en kostenraming van de noodzakelijke infrastructurele investeringen (hoofdstuk 2), een indicatie welke bouwplannen dienen bij te dragen (hoofdstuk 3), een uitvoeringsplanning en aanwijzingen voor de bestedingen (hoofdstuk 4) en het protocol op basis waarvan bouwaanvragen zullen worden behandeld en de bijdrage per bouwplan berekend gaat worden (zie hoofdstuk 5). Op basis van onderliggend document worden grondexploitanten in het Plateelgebied gevraagd bij te dragen aan de kosten van noodzakelijke investeringen in infrastructuur.

## 2. De noodzakelijke investeringen in infrastructuur in het Plateelgebied

De realisatie van de door de gemeente Purmerend gewenste kwaliteit (vastgesteld in juni 2017 in het Ambitiedocument Wagenweggebied) brengt de noodzaak met zich mee om te investeren in de realisering van een aantal openbare voorzieningen. Het gaat om de volgende voorzieningen (zie kaart 1 voor de begrenzing van het plangebied):

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

De totale kosten zijn geraamd op € 10,6 miljoen (NCW 1 jan 2017: verwervingskosten € 0,91, openbare infrastructuur € 7,6 miljoen, € 1,9 miljoen plankosten en € 0,2 miljoen saneren LPG). Een nadere onderbouwing en toedeling van de investering naar partijen is uitgewerkt.

Voor een weergave van het aandeel van de kosten dat in rekening wordt gebracht aan de particuliere grondexploitanten, zie hoofdstuk 4.

Kaart 1. Begrenzing van het plangebied



## 3. Indicatie welke bouwplannen dienen bij te dragen

Alle bouwplannen welke gerealiseerd worden binnen het plangebied, in welk plandeel dan ook (zie kaarten 1 en 2), dienen bij te dragen aan de kosten. Het totaal geschatte programma welke gerealiseerd zou kunnen worden in het Plateelgebied bedraagt 109.800 vierkante meters bruto vloeroppervlakte, inclusief gebouwd parkeerruimte (bvo) (bron: middenscenario Grondbeleidsstrategie Wagenweggebied 2017). De basis voor de berekening van de bijdrage is het totaal aantal m<sup>2</sup> bvo van elk bouwplan, inclusief gebouwd parkeerruimte.

Kaart 2. Plandelen Plateel.



#### 4. Investerings en bijdragen

De afdeling grondexploitatie Wro (Grondexploitatiewet) maakt het mogelijk om van particuliere grondexploitanten een bijdrage te vragen voor de realisering van openbare infrastructuur. Met dit doel heeft de gemeenteraad het aanvullingsbesluit vastgesteld (raadsbesluit d.d. 26/1/2012, reg.nr. 634604). Bijgaand Aanvullingsbesluit vormt een actualisering van de versie uit 2012 aan de aangepaste randvoorwaarden, en vervangt dus deze eerdere versie. Op basis van dit besluit worden grondexploitanten in het gebied gevraagd bij te dragen aan de kosten van de noodzakelijke investeringen in de infrastructuur. Deze kosten zijn eerder uiteen gezet in de grondbeleidsstrategie onderdeel van het Ambitiedocument.

Dit hoofdstuk presenteert een uitvoeringsplanning en aanwijzingen voor de bestedingen uit het fonds, hoe de investeringen periodiek herzien worden en wat de bijdrage van particuliere grondexploitanten is. In hoofdstuk 5 wordt het protocol voor behandeling van bouwaanvragen en de berekening van de bijdrage uiteengezet.

##### ***Uitvoeringsplanning investeringen versus bijdragen***

In bijlage 1 van de Grondbeleidsstrategie is een inschatting gegeven van de fasering t/m 2026 van de investeringen en van de opstalontwikkeling. De totale investering in de openbare ruimte van € 10,6 miljoen (prijspeildatum 1-1-2017) zal worden gedaan door zowel de gemeente als de initiatiefnemers. Deze investering is door een externe partij berekend gelijktijdig aan het opstellen van het ambitiedocument.

Een deel van deze investering van € 10,6 miljoen heeft betrekking op de autonome investering van € 4,25 miljoen in het bestaande Wagenweggebied, investeringen die belangrijk zijn om de ruimtelijke kwaliteit in het plangebied op peil te houden. Het betreft investeringen in het Groot Onderhoud riolering, het aanpassen van de kruispunten voor de verkeersveiligheid en de langzaam verkeersroute Hoornsebrug. Deze investering zal worden gedekt uit de subsidies van de Metropoolregio Amsterdam en het Groot Onderhoud budget van de afdeling Stadsbeheer.

De overige investering van € 6,4 miljoen (prijspeildatum 1-1-2017) wordt betaald uit de bijdrage van particuliere ontwikkelaars/grondexploitanten. Daarnaast zullen toekomstige kostenstijgingen van de autonome investeringen van € 4,25 miljoen ook worden betaald uit de bijdrage van particuliere ontwikkelaars.

De investeringen worden alleen gedaan wanneer voldoende middelen/bijdragen zijn vergaard of beschikbaar komen. Een belangrijk principe is dus dat de baten (beschikbaarheid van middelen) geborgd dient te zijn alvorens de kosten voor de investeringen worden gemaakt. Er valt in dit verband ook niet uit te sluiten dat, vanwege achterliggende bijdragen, een aantal investeringen uiteindelijk uit- of afgesteld zullen worden.

### **Periodieke herziening investeringen**

De investeringen zullen niet alleen in tijd maar ook in hoogte/omvang periodiek aan de hand van de GWW index worden bijgesteld. Verder wordt de hoogte van de investering en bijdragen mede bepaald door de te ontwikkelen bouwplannen. Hierdoor zullen afwijkingen ontstaan ten opzichte van de nu geschatte planning. De periodieke herziening dient er dus voor te zorgen dat de investeringen en bijdragen in evenwicht is over de periode t/m 2026.

### **Bijdragen particuliere grondexploitanten**

De overige investering van € 6,4 miljoen zal worden bijgedragen door potentiële initiatiefnemers/ontwikkelaars. Hierbij dient te worden opgemerkt dat initiële ontwikkelaars, de zogenaamde pioniers, 10 % korting ontvangen bij het afsluiten van een anterieure overeenkomst voor 1 juli 2019. In geval alle initiatiefnemers hiervan gebruik maken zal de gemeente maximaal € 0,64 miljoen extra moeten bijdragen bovenop de € 4,25 miljoen aan autonome investeringen. Tenslotte zal op 1-7-2019 worden geëvalueerd hoeveel overeenkomsten er met de initiatiefnemers zijn afgesloten.

De onderstaande tabel geeft weer de bijdragen in de investering in de openbare ruimte door de gemeente en particuliere initiatiefnemers. De totale investering is berekend tegen de prijs per 1 januari 2017. De bijdragen van partijen variëren en zijn afhankelijk van de mate waarin de particuliere initiatiefnemers gebruik maken van de korting bij het afsluiten van een anterieure overeenkomst voor 1 juli 2019.

Totale investering openbare ruimte 1-1-2017 NCW	Bijdrage gemeente	Bijdrage initiatiefnemers
€ 10,6 miljoen	€ 4,25 - 4,9 miljoen	€ 5,7 - 6,35 miljoen

Particuliere initiatiefnemers dienen een bijdrage te leveren op basis van hun totaal te realiseren m<sup>2</sup> bvo van hun bouwplan. De bijdrage per m<sup>2</sup> bvo is aldus:

- Periode t/m juni 2019: € 5.712.843 / 109.800 m<sup>2</sup>: € 52,02/m<sup>2</sup> bvo;
- Periode vanaf juli 2019: € 6.347.603 / 109.800 m<sup>2</sup>: € 57,81 €/m<sup>2</sup> bvo.

## **5. Verdeelsleutel kosten**

### **Principe omslagmethode**

De bijdragen van particuliere 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 vloer oppervlakte (b.v.o.). Naar mate een bouwplan een hogere dichtheid realiseert, zal de bijdrage hoger zijn.

### **Protocol behandeling aanvragen en berekening bijdrage**

Bouwinitiatieven zullen als volgt worden behandeld:

- *Toets ruimtelijke inpassing en economische uitvoerbaarheid:* in de eerste plaats wordt getoetst of het voorgenomen bouwplan economisch uitvoerbaar is. Dit is onderdeel van de ruimtelijke toets, waarin tevens wordt nagegaan of het bouwplan voldoet aan de

milieu- en omgevingsfactoren, en of de bijdrage aan de kosten van openbare infrastructuur verzekerd is.

- *Berekening bijdrage*: de bijdrage is proportioneel aan het aantal m<sup>2</sup> bvo. Per m<sup>2</sup> bvo zal, voor bouwplannen waarmee gecontracteerd is t/m juni 2019, 52,02 €/m<sup>2</sup> bvo worden gevraagd, en vanaf juli 2019, tenminste 57,81 €/m<sup>2</sup> bvo.
- *Planologische inpassing*: wanneer uit de eerder omschreven toetsen blijkt dat het bouwplan ruimtelijk inpasbaar en economisch uitvoerbaar is, zal het planologisch worden ingepast (bestemmingsplanwijziging).