



Raadsvoorstel en ontwerpbesluit



Registratienummer raad 1571099

Datum:
16 augustus 2022

Portefeuillehouder:
Thijs Kroese

Domein / Team:
RUID / ONTW

Onderwerp:
Addendum Structuurvisie Purmerend 2005-2020 Doorrekening gebiedsoverstijgende kosten 2022

Samenvatting:

Het college heeft op 16 augustus 2022 de nota Gebiedsoverstijgende kosten Purmerend (GKP) uit 2021 geactualiseerd en een Aanvullingsbesluit voor ontwikkelgebieden Waterlandkwartier, De Koog, Zuidoostbeemster en Middenbeemster vastgesteld. Hiermee wordt beoogd een evenwichtige en duurzame stadsontwikkeling door grondspeculatie en te hoge ontwikkelwinsten te bestrijden. Het doel is concreet om een evenredige financiële bijdrage van marktpartijen te waarborgen aan de investeringen in sociale woningbouw en de openbare infrastructuur en voorzieningen die nodig zijn om de nieuwbouwplannen tot 2040 maatschappelijk en ruimtelijk adequaat in te passen. Deze investeringen zijn namelijk nodige randvoorwaarden voor nieuwbouwplannen en succesvol vastgoedontwikkeling.

Om de nota GKP juridische dekking te bieden is het nodig dat een structuurvisie een basis biedt. De raad wordt gevraagd om het 'Addendum Structuurvisie Purmerend 2005-2020 Doorrekening gebiedsoverstijgende kosten 2022' vast te stellen. Deze vervangt de eerdere versie uit 2019, die een basis bood voor de vorige versie van de nota GKP. Dit addendum zal onder de Omgevingswet tijdelijk als omgevingsvisie dienen, en aldus de nota GKP, ook vanaf 1 januari 2023 als de Omgevingswet van kracht wordt, dekking bieden.

Purmerend, 16 augustus 2022

Aan de gemeenteraad van Purmerend,

Inleiding en probleemstelling:

De nieuwbouwambities tot 2040 leiden in de komende jaren tot de behoefte om te investeren in zowel gebiedsoverstijgende infrastructuur in Mobiliteit en Groen (M&G), mobiliteitsoplossingen in het Centrumgebied en sociale woningbouw, alsook in gebiedseigen infrastructuur in ontwikkelgebieden Wagenweggebied, Waterlandkwartier, De Koog, Oostflank, Zuidoostbeemster en Middenbeemster.

Deze gebiedsoverstijgende en gebiedseigen investeringen zijn nodig om de nieuwbouwambities te realiseren met behoud en waar mogelijk met verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. De investeringen zijn het middel om een evenwichtige en duurzame stadsontwikkeling te realiseren en vormen daarmee dé randvoorwaarde voor succesvol vastgoedontwikkeling in Purmerend in de komende jaren. Deze investeringen moeten nog wel grotendeels worden uitgewerkt en in de komende jaren worden opgenomen in de begroting.

Om deze investeringen te kunnen realiseren heeft het college op d.d 16 augustus (registratienummer 1571097) het beleid geactualiseerd om grondspeculatie en te hoge ontwikkelwinst tegen te gaan, om een deel van de nodige investeringen door te belasten aan de nieuwbouwplannen die gebaat zijn met deze investeringen. Concreet heeft het college twee soort instrumenten vastgesteld:

- De Nota Gebiedsoverstijgende Kosten Purmerend (GKP) uit 2021 is geactualiseerd (zie bijlage 1).
- Een Aanvullingsbesluit is vastgesteld voor ontwikkellocaties Waterlandkwartier, De Koog, Zuidoostbeemster en Middenbeemster (zie bijlagen 2 t/m 5). De Aanvullingsbesluiten voor het Wagenweggebied en Oostflank zullen in de komende tijd door het college worden vastgesteld.

Als gevolg van de vaststelling van de nota GKP 2022 en de aanvullingsbesluiten gaan de tarieven scherp omhoog die ontwikkelaars moeten betalen om hun evenredig deel van de nodige investeringen te dekken. Het college is bewust van het risico dat niet alle nieuwbouwplannen dit kunnen dragen en gaat daarom desnoods maatwerk toepassen en de implementatie monitoren en evalueren.

De nota GKP 2022 is een actualisatie van de eerder in 2021 geactualiseerde versie van een oorspronkelijke versie uit 2019 van deze nota GKP. De nota GKP 2019 vergde een aanvulling van de Structuurvisie 2005-2020 (vastgesteld door de gemeenteraad in 2006). Dat kwam omdat:

- de nota GKP 2019 had als gevolg dat de uitvoeringsparagraaf uit de Structuurvisie anders werd.
- er was een dekking vanuit de Structuurvisie nodig om een bijdrage te vragen aan ontwikkelaars die onvoldoende sociale huurwoningen realiseren.

De raad heeft toen in september 2019 de Structuurvisie aangevuld door het 'Addendum Structuurvisie Purmerend 2005-2020 Kostenverhaal gebiedsoverstijgende kosten' vast te stellen (registratienummer 1482547). Hierin werd de uitvoeringsparagraaf en de onderbouwing van de bijdrage sociale huurwoningen opgenomen.

De actualisering nu van de nota GKP vergt om de volgende redenen een wijziging van dit Addendum uit 2019:

- In de nota GKP 2022 is nog een andere investeringen opgenomen die een dekking moet hebben in een structuurvisie: tekort herstructurering Wheermolen-Oost.
- In de op 1 januari 2023 naar verwachting in werking te treden Omgevingswet zal het belang

Registratienummer: 1571099

Onderwerp: Addendum Structuurvisie Purmerend 2005-2020 Doorrekening gebiedsoverstijgende kosten 2022

toenemen van een dekking vanuit de omgevingsvisie. Dat komt omdat een groter aantal investeringen een onderbouwing nodig zal hebben in een omgevingsvisie dan onder de thans van kracht zijnde Wet ruimtelijke ordening.

Oplossingsrichtingen:

Vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet dient het 'Addendum Structuurvisie Purmerend 2005-2020 Kostenverhaal gebiedsoverstijgende kosten' uit 2019 gewijzigd te worden op de volgende punten:

- De uitvoeringsparagraaf wordt geactualiseerd aan de Omgevingswet (hoofdstuk 2 Addendum, te vinden in bijlage 6);
- Er wordt een onderbouwing opgenomen van alle investeringsvoornemens uit de nota GKP 2022, niet alleen de bijdrage sociale huurwoningen. Ook wanneer dit straks wellicht niet wettelijk verplicht is. Hiermee wordt een duidelijk en transparant kader gecreëerd. Deze onderbouwing houdt in dat de investeringsvoornemens worden omschreven, het algemeen belang en het onderliggend beleid uiteengezet, de nieuwbouwplannen die financieel moeten bijdragen opgesomd, en tenslotte wordt de ruimtelijke-functionele samenhang onderbouwd tussen de investeringen en de betalende plannen.

Structuurvisies die worden vastgesteld onder de Wro en wijzigingen daarvan blijven onder de Ow tijdelijk van kracht, totdat de gemeente één omgevingsvisie vaststelt. Daarmee biedt deze gewijzigde Addendum de nodige dekking aan de nota GKP, ook onder de Ow.

De raad wordt gevraagd om het Addendum uit 2019 te actualiseren door voorliggend 'Addendum Structuurvisie Purmerend 2005-2020 Doorrekening gebiedsoverstijgende kosten 2022' (bijlage 6) vast te stellen.

Meetbare doelstellingen:

De vaststelling van dit Addendum biedt juridische dekking aan de nota Gebiedsoverstijgende kosten Purmerend 2022 (GKP). Het creëert ook een duidelijk kader dat de gemeentelijke kostenverhaaleisen legitimeert en helpt verwezenlijken.

Financiële consequenties:

De vaststelling van dit Addendum heeft zelf geen financiële consequenties.

Communicatie:

Het 'Addendum Structuurvisie Purmerend 2005-2020 Doorrekening gebiedsoverstijgende kosten 2022' wordt gepubliceerd in Gemeenteblad en in ruimtelijkeplannen.nl. Het document zal ook geplaatst worden op de webpagina van de gemeente.

Duurzaamheid:

n.v.t.

Monitoring/evaluatie:

Nog vast te stellen uitvoeringsregelgeving van de Omgevingswet kan gevolgen hebben voor dit Addendum. De kans wordt klein geacht, maar dat zal geëvalueerd worden zodra deze uitvoeringsregelgeving vastgesteld wordt.

Registratienummer: 1571099

Onderwerp: Addendum Structuurvisie Purmerend 2005-2020 Doorrekening gebiedsoverstijgende kosten 2022

Voorstel:

- Kennis te nemen van de door het college vastgestelde nota Gebiedsoverstijgende kosten Purmerend 2022 (GKP) en Aanvullingsbesluiten Waterlandkwartier, De Koog, Zuidoostbeemster en Middenbeemster.
- Het 'Addendum Structuurvisie Purmerend 2005-2020 Doorrekening gebiedsoverstijgende kosten 2022' vast te stellen.

Burgemeester en wethouders van Purmerend

de secretaris

de burgemeester,

Bijlage(n):

1. Nota Gebiedsoverstijgende kosten Purmerend 2022 (GKP)
2. Aanvullingsbesluit Waterlandkwartier 2022
3. Aanvullingsbesluit De Koog 2022
4. Aanvullingsbesluit Zuidoostbeemster 2022
5. Aanvullingsbesluit Middenbeemster 2022
6. Addendum Structuurvisie Purmerend 2005-2020 Doorrekening gebiedsoverstijgende kosten 2022

Registratienummer: 1571099

Onderwerp: Addendum Structuurvisie Purmerend 2005-2020 Doorrekening gebiedsoverstijgende kosten 2022

Registratienummer: 1571099

Onderwerp: Addendum Structuurvisie Purmerend 2005-2020 Doorrekening gebiedsoverstijgende kosten 2022

De raad van de gemeente Purmerend,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 16 augustus 2022,

BESLUIT:

- Kennis te nemen van de door het college vastgestelde nota Gebiedsoverstijgende kosten Purmerend 2022 (GKP) en Aanvullingsbesluiten Waterlandkwartier, De Koog, Zuidoostbeemster en Middenbeemster.
- Het 'Addendum Structuurvisie Purmerend 2005-2020 Doorrekening gebiedsoverstijgende kosten 2022' vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering d.d. 15 september 2022

de griffier,

de voorzitter,

