

Nota Bovenwijkse voorzieningen

Gemeente Uitgeest 2021-2025

Vastgesteld door het college van burgemeester & wethouders van de gemeente Uitgeest op 4 mei 2021
na instemming door de gemeenteraad van Uitgeest op 22 april 2021.



Gemeente Uitgeest



INHOUD

Voorwoord.....	3
----------------	---

DEEL A:

Inleiding.....	5
1.1 Aanleiding.....	5
1.2 Doel van deze nota.....	5
1.3 Reikwijdte van de nota.....	6
1.4 Leeswijzer.....	6
2 Wettelijk kader.....	7
2.1 Kostenverhaal binnen de Wet ruimtelijke ordening.....	7
2.2 Kostenverhaal binnen de Omgevingswet.....	7
2.3 Planoverschrijdende kostensoorten.....	8
2.4 Systematiek kostenverhaal.....	9
2.5 Aangewezen bouwplannen.....	10
2.6 Cumulatieve toetsingscriteria (ppt).....	10

DEEL B:

3 Ontwikkellocaties.....	13
3.1 Basisgegevens.....	13
3.2 Ontwikkellocaties.....	13
4 Bovenwijkse Voorzieningen.....	15
4.1 Bovenwijkse voorzieningen.....	15
4.3 Herinrichting Geesterweg.....	16
4.4 Verlegging Castricummerweg/ Prinses Irenelaan.....	17
4.5 Realisatie dorpspark.....	17
4.6 Proportionaliteit.....	18
5 Bestemmingsreserve.....	19
5.1 Beheer bestemmingsreserve tot 1-1-2021.....	19
5.2 Verdere verloop bestemmingsreserve.....	19

Bijlagen:

- I. overzicht te verhalen kosten bij particuliere zelfrealisatoren
- II. kaart met ontwikkellocaties en bovenwijkse voorzieningen
- III. matrix met ontwikkellocaties en bovenwijkse voorzieningen



VOORWOORD

Een mooi, gezond en duurzaam Uitgeest betekent naast voldoende en betaalbare woningen voor de juiste doelgroep, ook een toegankelijke en veilige openbare ruimte. Iedere nieuwe woning in Uitgeest dient in bepaalde mate financieel bij te dragen aan deze gewenste ruimtelijke kwaliteit. Dit geldt zowel in de directe omgeving van het bouwplan (met bijvoorbeeld de juiste uitstraling en voldoende parkeergelegenheid), als elders in het dorp wegens een toename in de verkeersintensiteit.

In voorliggende Nota Bovenwijkse voorzieningen geeft het college van burgemeester en wethouders van Uitgeest aan op welke manier zij de ruimtelijke en financiële kaders van de gemeenteraad rondom de bovenwijkse voorzieningen, een plek geven in zowel onze eigen administratie, maar met name ook hoe deze kaders worden opgenomen in overeenkomsten met particuliere zelfrealisatoren. Omdat de ontwikkeling van woningbouw steeds vaker wordt gevoerd door private partijen en de gemeente dus steeds minder profiteert van de grondwaardestijging om voorzieningen te kunnen realiseren, is het nodig om het kostenverhaal anders in te richten. Deze nota biedt een transparante onderbouwing van deze kostenverdeling.

Nog niet alle onderdelen zijn tot op het laatste detailniveau uitgewerkt; soms omdat de gegevens nog niet bekend zijn en soms omdat we onderdelen nog willen bespreken met de direct belanghebbenden. De gegevens moeten dus worden gezien als de best beschikbare informatie op dit moment. Omdat de aard en omvang van gebiedsontwikkeling dynamisch is, zullen wij Deel B van deze nota periodiek blijven actualiseren.

J. (Jelle) Brouwer,
RO, Wonen, Klimaatverandering, Circulaire economie

Namens het college van burgemeester & wethouders



DEEL A

Theoretisch kader

Dit gedeelte van de nota betreft de achtergrond van de wet- en regelgeving en wordt geactualiseerd bij relevante wets- of beleidswijzigingen

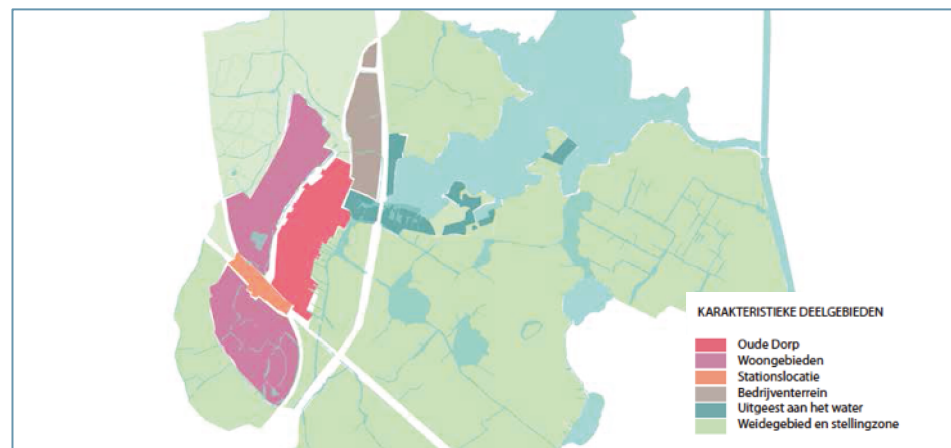


INLEIDING

1.1 Aanleiding

De gemeenteraad van Uitgeest heeft op 27 juni 2019 de Omgevingsvisie Uitgeest 2030 vastgesteld. De visie beschrijft de koers en ambitie van de gemeente voor haar hele woon-, werk- en leefomgeving tot 2030. De omgevingsvisie is al een instrument uit de aankomende Omgevingswet. Zolang de Omgevingswet nog niet in werking is getreden, geldt deze visie nog als en structuurvisie onder de Wet ruimtelijke ordening.

In de visie heeft Uitgeest vier kernopgaven benoemd die als overkoepelende thema's gelden bij beslissingen over de fysieke leefomgeving. Het gaat daarbij op (1) het versterken van de ruimtelijke kwaliteit van de gemeente, (2) een gezonde, sociale en vitale leefomgeving, (3) een gevarieerd woningbestand dat aansluit bij de vraag, goed bereikbaar is en met goede voorzieningen rond het centrum en het station, en (4) de transitie naar een duurzame, energiezuinige en klimaatbestendige gemeente per 2050. De gebiedsgerichte benadering in de omgevingsvisie houdt voorts rekening met de identiteit en ruimtelijke karakteristiek per deelgebied. Uitgeest maakt onderscheid in zes deelgebieden, welke tevens voor deze nota als uitgangspunt dienen.



Figuur 1: Diverse karakteristieke deelgebieden in Uitgeest

De Omgevingsvisie sluit af met een agenda waarin de verschillende opgaven worden genoemd die een bijdrage leveren aan het verwezenlijken van het vastgesteld beleid. Deze uitvoeringsagenda vormt een basis voor deze nota en voor het bepalen van de bijdrage per bouwplan aan bovenwijkse voorzieningen. Het zijn investeringen die voor meerder bouwlocaties nut hebben en dus op een eerlijke wijze moeten worden verdeeld over meerdere initiatiefnemers. Omdat de dynamiek rondom de bovenwijkse voorzieningen enerzijds en gebiedsontwikkeling anderzijds groot is, wordt deel B van deze nota regelmatig geactualiseerd.

1.2 Doel van deze nota

In voorliggende nota worden de bovenwijkse voorzieningen beschreven, toegelicht en omgeslagen naar de bouwplannen die hier in bepaalde mate profijt van ondervinden. De nota biedt hiermee een transparante onderbouwing van de beleidskeuzes over de verdeling van deze kosten over de verschillende grondexploitaties en anterieure overeenkomsten.



1.3 Reikwijdte van de nota

Deze nota is een openbaar beleidsdocument dat dient als onderbouwing van de toegepaste en nog toe te passen toetsingscriteria bij het verhalen van bijdragen aan voorzieningen met een bovenwijkse karakter. Het is mogelijk om beargumenteerd aanvullende of afwijkende afspraken te maken in anterieure overeenkomsten. De nota kent geen rechtstreekse mogelijkheid tot inspraak, zienswijze of beroep. Als onderdeel van een toekomstig exploitatieplan ontstaat er wel een mogelijkheid voor zienswijze en beroep bij de Raad van State.

1.4 Leeswijzer

Deze nota is opgesplitst in een technisch inhoudelijk gedeelte (deel A) en een gedeelte dat eenvoudig periodiek kan worden herzien (deel B).

Deel A betreft samen met deze algemene inleiding de theorie achter bovenwijkse voorzieningen, de methodiek van toerekening en een uitleg over wetgeving. Hierbij wordt aangesloten op de wettelijk verplichting tot kostenverhaal voor de gemeente. Dit deel van de nota - inclusief de kostensoortenlijst in bijlage I - geeft uitleg over de verschillende grondexploitatiekostensoorten die de gemeente dient te verhalen op initiatiefnemers. Dit deel van de nota is toelichtend van aard en wordt geactualiseerd bij relevante wets- of beleidswijzigingen.

Deel B is het dynamische deel van de nota dat periodiek kan worden herzien als besluitvorming door zowel het college als de gemeenteraad hiertoe noopt. In de hoofdstukken drie, vier en vijf worden respectievelijk de ingrediënten voor de bovenwijkse voorzieningen in Uitgeest benoemd, wordt toegelicht op welke wijze de toetsingscriteria zijn toegepast en wordt de bestemmingsreserve toegelicht. Dit deel van de nota – inclusief bijlage II en III - zal periodiek worden geactualiseerd naar aanleiding van wijzigingen in het bouwprogramma of de bovenwijkse voorzieningen.



Onderdeel van het exploitatieplan kunnen ook bovenwijkse voorzieningen zijn. Deze bijdrage dient te worden vastgesteld op basis van de cumulatieve toetsingscriteria: profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit. Ook al wordt het exploitatieplan gezien als vangnet, de basis voor het kostenverhaal wordt hier wel gevormd en heeft een doorwerking op de argumentatie in deze nota.

2.5 Aangewezen bouwplannen

Uitgangspunt in de wetgeving is dat de gemeente bij het nemen van het ruimtelijke besluit¹ ten gunste van een aangewezen bouwplan, verplicht is om kosten te verhalen. Aangewezen bouwplannen zijn conform artikel 6.2.1 Bro:

- de bouw van één of meer woningen;
- de bouw van één of meerdere hoofdgebouwen;
- uitbreiding van een gebouw met 1.000 m² bvo of met een of meer woningen;
- de bouw van ten minste 1.000 m² bvo kassen;
- de verbouwing van een of meerdere gebouwen waarbij ten minste 10 woningen worden gerealiseerd of 500 m² bvo aan nieuwe functies wordt gerealiseerd.

Slechts indien de kosten voor het opstellen van een exploitatieplan niet opwegen tegen de te verhalen kosten, het bepalen van een fasering en het stellen van locatie-eisen niet nodig is, kan worden afgeweken van het verplichte kostenverhaal. In dergelijke gevallen kan de gemeente volstaan met alleen kostenverhaal in 'enge zin' (sec leges) of kostenverhaal via de kruimelgevallenregeling. Onder een planologisch Kruimelgeval wordt verstaan (artikel 6.2.1a Bro):

- het totaal van de exploitatiebijdragen (plankosten, planschade, locatiegerichte kosten en bovenwijkse kosten) is minder dan: €10.000,-;
- er zijn geen verhaalbare kosten voor een vijftal aangewezen kostensoorten op de kostensoortenlijst. Dit betreft kosten van:
 - (1) bodemsanering en grondwerkzaamheden,
 - (2) de kosten van aanleg van voorzieningen,
 - (3) de kosten van maatregelen, plannen, besluiten en rechtshandelingen,
 - (4) toerekenbare kosten buiten het exploitatiegebied en
 - (5) kosten die gemaakt worden voor exploitatie van toekomstige ontwikkeling van bouwplannen
- de bovenstaande verhaalbare kosten hebben uitsluitend betrekking op het aansluiten van een bouwperceel op de openbare ruimte of de aansluiting op nutsvoorzieningen.

2.6 Cumulatieve toetsingscriteria (ppt)

Voor bovenwijkse voorzieningen zijn in een exploitatieplan de criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit van toepassing; de ppt-criteria (6.13, lid 6 Wro). Deze criteria zijn strikt genomen alleen van toepassing bij het exploitatieplan en de eventuele posterieure overeenkomst, maar kennen een nadrukkelijke schaduwwerking binnen het anterieure spoor. Deze criteria moeten objectiveerbaar toegepast worden. Dit betekent dat de toepassing onderbouwd moet zijn en dat deze motivatie traceerbaar en herkenbaar is. De criteria worden hierbij op planniveau beoordeeld en dus niet op perceel niveau.

Profijt

De locatie dient nut van de aan te leggen voorziening te hebben. Het gaat hierbij vooral om het fysieke nut van die werken, werkzaamheden en maatregelen voor een locatie. Aangevoerd moet worden dat het exploitatiegebied in enige mate profijt heeft van de betreffende werken, maatregelen of voorzieningen. Dit is een absoluut criterium, ja of nee.

¹ bestemmingsplan, projectafwijking, uitwerkingsplan of wijzigingsbevoegdheid of straks het omgevingsplan, omgevingsvergunning voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit of het projectbesluit, waarmee nieuwe aangewezen bouwplannen/activiteiten mogelijk worden gemaakt.



2 WETTELIJK KADER

Grondbezit en grondexploitatie spelen een cruciale rol bij locatie- en gebiedsontwikkeling. In de onteigeningswetgeving is het recht op zelfrealisatie stevig verankerd. Als een grondeigenaar een door een gemeente gewenste bestemmingswijziging zelf wenst te realiseren en hij is daartoe bereid en in staat, dan mag hij het plan zelf realiseren. Gemeenten en grondeigenaar maken vooraf wel afspraken over het verhalen van kosten. Deze nota spitst zich toe op bovenwijkse voorzieningen.

2.1 Kostenverhaal binnen de Wet ruimtelijke ordening

Het toerekenen van bovenwijkse voorzieningen aan verschillende locaties vindt op moment van vaststellen van deze nota haar wettelijke basis nog in de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Op grond van de Wro heeft de gemeente de verplichting om kosten te verhalen bij particuliere zelfrealisatoren. Dit kan via het vrijwillige, privaatrechtelijke spoor (anterieure overeenkomst) of het dwingende publiekrechtelijke spoor (exploitatieplan). De wet omschrijft welke kosten de gemeente kan verhalen. Daarmee biedt de wet een kader voor een financiële bijdrage door de initiatiefnemer als deze een anterieure overeenkomst sluit met de gemeente. Slechts als het kostenverhaal met alle grondeigenaren is verzekerd én het stellen van locatie-eisen niet nodig is, dan kan de gemeenteraad - bij besluit - afzien van het publiekrechtelijk instrumentarium. In bijlage I van deze nota is een overzicht opgenomen welke kostensoorten de gemeente dient te verhalen bij particuliere zelfrealisatoren.

Een eventueel exploitatieplan wordt gelijktijdig met een bestemmingsplan vastgesteld. In het exploitatieplan is een exploitatieopzet opgenomen die uitgaat van de fictie dat de gemeente optreedt als enige exploitant. Onderdeel van het exploitatieplan kan een bijdrage aan een 'bovenwijkse voorzieningen' zijn. De bijdrage dient te worden vastgesteld op basis van de cumulatieve toetsingscriteria: profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit. Het bepaalde in het exploitatieplan biedt de basis voor posterieure overeenkomsten of financiële bepaling via de omgevingsvergunning.

2.2 Kostenverhaal binnen de Omgevingswet

Naar verwachting treedt op 1 januari 2022 de Omgevingswet in werking. Binnen de Omgevingswet wordt een nieuw stelsel voor kostenverhaal geïntroduceerd via het aanvullingsspoor. De Aanvullingswet Grondeigendom voegt verschillende grondbeleidsinstrumenten samen en zorgt voor de afstemming daartussen. De wetgever beoogt daarmee meer flexibiliteit aan te brengen bij kostenverhaal.

Naast de huidige praktijk van kostenverhaal bij integrale gebiedsontwikkeling met een afgekaderd tijdvak en eindbeeld, ontstaat straks tevens de mogelijkheid om gebieden organisch te ontwikkelen. Bij deze organische vorm van gebiedsontwikkeling is vooraf nog geen tijdvak en eindbeeld bekend. De systematiek van de vrijwillige, anterieure overeenkomsten als basis voor kostenverhaal blijft, evenals het dwingend kostenverhaal via posterieure overeenkomst na vaststelling van het omgevingsplan. Tot slot kan het kostenverhaal lopen via een 'beschikking bestuursrechtelijke geldschuld' als er geen overeenkomst is gesloten.

Het publiekrechtelijke kostenverhaal is in de Omgevingswet eveneens beperkt tot aangewezen kosten en er dient voor bovenwijkse voorzieningen nog steeds te worden aangetoond dat er een causaal verband is tussen de investeringen en een bouwplan. De toetsingscriteria uit de Wro (hierna) blijven hiervoor het uitgangspunt.



Het exploitatieplan verdwijnt als planfiguur, maar het omgevingsplan kan worden voorzien van exploitatieregels en zal daarmee fungeren als grondslag voor het kostenverhaal.

De kostensoortenlijst verdwijnt, maar de werken, werkzaamheden en maatregelen blijven in basis gehandhaafd. Deze lijst wordt voorbereid op de verduurzamingsopgave van de fysieke leefomgeving. Zo kan straks nadrukkelijke rekening worden gehouden met warmtenetwerken, gebouwde fietsenstallingen en ondergrondse afvalinzameling.

In de nieuwe kostenverhaalsregeling is zowel ruimte voor bovenwijkse voorzieningen als voor de bijdrage aan ruimtelijke ontwikkeling. De mogelijkheid voor verevening van bovenplanse kosten vervalt. Op het moment van schrijven van dit algemene deel van de nota (februari 2021) ligt het 'Ontwerpbesluit voor publiekrechtelijk afdwingbare financiële bijdrage' ter inzage. Als deze regeling op de voorgestelde wijze in het Omgevingsbesluit landt, dan krijgen gemeenten in de toekomst ruimere mogelijkheden om kosten te verhalen voor activiteiten die niet vallen onder het verplichte kostenverhaal en niet voldoen aan de 'ppt-criteria', maar waarvan wel een functionele samenhang met het aangewezen bouwplan kan worden aangetoond.

2.3 Planoverschrijdende kostensoorten

De Wro (en straks de Omgevingswet) maakt onderscheid in gebiedseigen kosten en kosten met een planoverschrijdende functie. De exploitatiegrens speelt daarbij een essentiële rol. De gebiedseigen kosten, zijn de kosten die uitsluitend van dienst zijn voor de ontwikkeling van het exploitatiegebied. De kosten van een planoverschrijdende functie dienen meerdere te ontwikkelen plangebieden en mogelijk bestaande gebieden. Deze kosten wil de gemeente op een rechtmatige wijze toedelen aan de verschillende bouwplannen. De planoverschrijdende kosten worden in drie categorieën ingedeeld, namelijk:

- bovenplanse kosten;
- bijdrage ruimtelijke ontwikkelingen;
- bovenwijkse voorzieningen;

Deze nota gaat enkel in op de laatste categorie. De gebiedseigen kosten, bovenplanse kosten en ruimtelijke ontwikkelingen vallen buiten deze scope en worden verhaald op basis van de wettelijke uitgangspunten.

Voor de volledigheid worden alle categorieën hierna gedefinieerd en is in bijlage I een overzicht opgenomen.

Bovenplanse kosten (art 6.13 Wro)

Met bovenplanse verevening kunnen vanuit winstgevende plannen, bijdragen worden verlangd om tekorten op verliesgevende locaties (deels) te dekken. In de structuurvisie moet een basis gelegd zijn voor bovenplanse verevening door benoeming van ruimtelijke ontwikkelingen met een functionele en ruimtelijke samenhang. De criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit gelden hierbij en moeten geobjectiveerd worden. Deze vorm van kostenverhaal komt binnen de Omgevingswet niet meer terug.

Bijdrage ruimtelijke ontwikkeling (art. 6.24 lid 1 onder a Wro)

Een bijdrage ruimtelijke ontwikkeling is een bijdrage die de gemeente en de initiatiefnemer overeenkomen op basis van vrijwilligheid en niet afdgedwongen kan worden via een exploitatieplan. De bijdrage is vrijwillig en de criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit gelden hier in beginsel niet. Het gaat hierbij om investeringen in belangrijke fysieke maatschappelijke functies als bijvoorbeeld natuur, waterberging, recreatie, infrastructuur, culturele en maatschappelijke voorzieningen. De investeringen kunnen gelegen zijn buiten het betreffende exploitatiegebied. Vereist is dan wel dat het verband tussen de bestemmingswijziging en de ruimtelijke ontwikkeling gemotiveerd en inzichtelijk zijn gemaakt in de structuurvisie.

Bovenwijkse voorzieningen (art. 6.13 lid 6 Wro)

Bovenwijkse voorzieningen zijn fysieke ingrepen die van nut zijn voor meerdere exploitatiegebieden. Rotondes, rondwegen en parken zijn bekende voorbeelden. Deze voorzieningen hebben veelal profijt voor de nieuwe exploitatiegebieden als voor bestaande wijken. Vanwege de toerekenbaarheid naar rato van



profijt, is het nagenoeg onontkoombaar om deze bijdrage aan de kosten met een nota bovenwijkse voorzieningen in het gemeentelijk beleid vast te leggen. De bovenwijkse voorzieningen zijn zowel vrijwillig via een anterieure overeenkomst verhaalbaar alsook afdwingbaar via een exploitatieplan. De drie toetsingscriteria zijn hierop van toepassing.

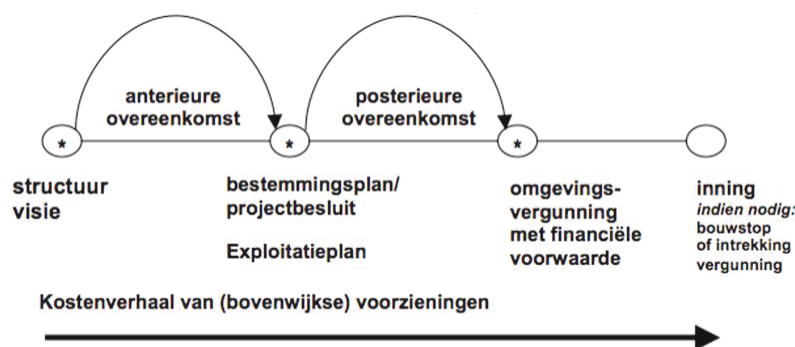
Al deze locaties (zowel nieuwe bouwplannen als bestaande woningen) worden meegenomen in de verdeling en toerekening van de bovenwijkse voorzieningen. We spreken in de praktijk van een bovenwijkse voorziening als een exploitatiegebied profijt heeft van een voorziening, de voorziening daaraan ook toe te rekenen valt en het proportionaliteitsaandeel niet uitkomt op 100% maar op een lager percentage. Bij een bovenwijkse voorziening moet het gaan om een nieuwe voorziening of om een aanpassing van een bestaande voorziening, niet zijnde onderhoud. De situatie kan zich voordoen dat voor de aanleg van voorzieningen subsidies en/of andere bijdragen beschikbaar zijn. Subsidies en/of andere bijdragen moeten als een opbrengst worden aangemerkt en komen in mindering op de kosten voor de aanleg van de voorzieningen.

Voor deze voorzieningen worden deels exploitatiebudgetten ingezet. Daarom vindt het verhaal van deze bijdrage plaats via een bestemmingsreserve.

2.4 Systematiek kostenverhaal

Als de gemeente zelf eigenaar is van een ontwikkellocatie, is het kostenverhaal verzekerd door gronduitgifte. Zodra het bouwplan concreet genoeg is opent de gemeenteraad hiertoe een grondexploitatiecomplex, waarbij de locatiegerichte kosten zoals genoemd op de kostensoortenlijst voor 100% kunnen worden geactiveerd. De kosten voor bovenwijkse voorzieningen worden proportioneel toegerekend.

Als een ontwikkelaar eigenaar is van de grond, kan het kostenverhaal worden geregeld met twee typen overeenkomsten, namelijk: anterieure overeenkomsten en posterieure overeenkomsten. Een anterieure overeenkomst wordt gesloten in de beginfase van een project, voor het vaststellen van een bestemmingsplan en exploitatieplan. Bij een anterieure overeenkomst hebben partijen veel onderhandelingsruimte. Daarbij dient te worden opgemerkt dat in de praktijk de onderhandelingsruimte veelal wordt beperkt door de schaduwwerking van het exploitatieplan. De posterieure overeenkomst wordt gesloten nadat een exploitatieplan is vastgesteld. Bij deze overeenkomst is de onderhandelingsruimte beperkt tot de mogelijkheden binnen de Wro en de bepalingen van het exploitatieplan. Dit proces kan als volgt worden verbeeld.



Figuur 2: Schematische weergave grondexploitiewet

Een exploitatieplan wordt gelijktijdig met een bestemmingsplan vastgesteld als het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd of als het nodig is om locatie-eisen te stellen. In het exploitatieplan is een exploitatieopzet opgenomen die uitgaat van de fictie dat de gemeente optreedt als enige exploitant.



Onderdeel van het exploitatieplan kunnen ook bovenwijkse voorzieningen zijn. Deze bijdrage dient te worden vastgesteld op basis van de cumulatieve toetsingscriteria: profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit. Ook al wordt het exploitatieplan gezien als vangnet, de basis voor het kostenverhaal wordt hier wel gevormd en heeft een doorwerking op de argumentatie in deze nota.

2.5 Aangewezen bouwplannen

Uitgangspunt in de wetgeving is dat de gemeente bij het nemen van het ruimtelijke besluit¹ ten gunste van een aangewezen bouwplan, verplicht is om kosten te verhalen. Aangewezen bouwplannen zijn conform artikel 6.2.1 Bro:

- de bouw van één of meer woningen;
- de bouw van één of meerdere hoofdgebouwen;
- uitbreiding van een gebouw met 1.000 m² bvo of met een of meer woningen;
- de bouw van ten minste 1.000 m² bvo kassen;
- de verbouwing van een of meerdere gebouwen waarbij ten minste 10 woningen worden gerealiseerd of 500 m² bvo aan nieuwe functies wordt gerealiseerd.

Slechts indien de kosten voor het opstellen van een exploitatieplan niet opwegen tegen de te verhalen kosten, het bepalen van een fasering en het stellen van locatie-eisen niet nodig is, kan worden afgeweken van het verplichte kostenverhaal. In dergelijke gevallen kan de gemeente volstaan met alleen kostenverhaal in 'enge zin' (sec leges) of kostenverhaal via de kruimelgevallenregeling. Onder een planologisch Kruimelgeval wordt verstaan (artikel 6.2.1a Bro):

- het totaal van de exploitatiebijdragen (plankosten, planschade, locatiegerichte kosten en bovenwijkse kosten) is minder dan: €10.000,-;
- er zijn geen verhaalbare kosten voor een vijftal aangewezen kostensoorten op de kostensoortenlijst. Dit betreft kosten van:
 - (1) bodemsanering en grondwerkzaamheden,
 - (2) de kosten van aanleg van voorzieningen,
 - (3) de kosten van maatregelen, plannen, besluiten en rechtshandelingen,
 - (4) toerekenbare kosten buiten het exploitatiegebied en
 - (5) kosten die gemaakt worden voor exploitatie van toekomstige ontwikkeling van bouwplannen
- de bovenstaande verhaalbare kosten hebben uitsluitend betrekking op het aansluiten van een bouwperceel op de openbare ruimte of de aansluiting op nutsvoorzieningen.

2.6 Cumulatieve toetsingscriteria (ppt)

Voor bovenwijkse voorzieningen zijn in een exploitatieplan de criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit van toepassing; de ppt-criteria (6.13, lid 6 Wro). Deze criteria zijn strikt genomen alleen van toepassing bij het exploitatieplan en de eventuele posterieure overeenkomst, maar kennen een nadrukkelijke schaduwwerking binnen het anterieure spoor. Deze criteria moeten objectiveerbaar toegepast worden. Dit betekent dat de toepassing onderbouwd moet zijn en dat deze motivatie traceerbaar en herkenbaar is. De criteria worden hierbij op planniveau beoordeeld en dus niet op perceel niveau.

Profijt

De locatie dient nut van de aan te leggen voorziening te hebben. Het gaat hierbij vooral om het fysieke nut van die werken, werkzaamheden en maatregelen voor een locatie. Aangevoerd moet worden dat het exploitatiegebied in enige mate profijt heeft van de betreffende werken, maatregelen of voorzieningen. Dit is een absoluut criterium, ja of nee.

¹ bestemmingsplan, projectafwijking, uitwerkingsplan of wijzigingsbevoegdheid of straks het omgevingsplan, omgevingsvergunning voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit of het projectbesluit, waarmee nieuwe aangewezen bouwplannen/activiteiten mogelijk worden gemaakt.



Toerekenbaarheid

Er moet een causaal verband zijn tussen de ontwikkellocatie en de werken, werkzaamheden en maatregelen. De investering zou niet aan de orde zijn zonder dat plan. Wanneer uitgaven langs andere weg gedekt dan wel gefinancierd worden, bijvoorbeeld door subsidie of vanuit onderhoud- en beheerbudgetten, zijn deze kosten niet toerekenbaar. Ook hier is sprake van een absoluut criterium, ja of nee.

Proportionaliteit

Als de locatie zowel profijt heeft van de voorziening en de voorziening ook is toe te rekenen aan de locatie, dan geeft het criterium 'proportionaliteit' uitsluitel over de mate waarin de locatie moet bijdragen aan de voorziening. Indien meerdere gebieden profijt hebben van werken, werkzaamheden en maatregelen moeten deze naar evenredigheid worden verdeeld.

De ontwikkeling die het meeste gebaat is, krijgt ook de meeste kosten toegerekend. Bij voorzieningen die een groot deel van de gemeente bestrijken is dan ook het merendeel van de voorziening aan de bestaande wijken toe te rekenen. Het gevolg hiervan is dat een klein(er) gedeelte van een dergelijke investering aan de nieuwe locaties is toe te rekenen, de rest wordt toegerekend aan de gemeentelijke exploitatiebudgetten, al dan niet onder aftrek van bijdragen van derden. Uit het proportionaliteitsbeginsel volgt een percentage van de investering dat aan een locatie is toe te rekenen. Deze verdeling moet expliciet gemaakt worden. Dat betekent dat transparant moet worden aangegeven langs welke criteria deze kosten zijn verdeeld.

De gemeente Uitgeest heeft de wettelijke verplichting om kostenverhaal toe te passen. De intentie is dat de gemeente met een initiatiefnemer van een bouwplan een anterieure overeenkomst sluit over de financiële aspecten van de grondexploitatie, waartoe zowel de gebiedseigen kosten als de plan overschrijdende kosten behoren. De gemeente Uitgeest zet conform grondbeleid in op maximaal kostenverhaal voor het realiseren van een mooi, gezond en duurzaam Uitgeest.



DEEL B

Toerekening 2021 en verder

Omdat de werkelijke kosten van investeringen pas gedurende de looptijd van deze nota bekend worden en bouwprogramma's wijzigen, wordt de nota periodiek geactualiseerd.

In dit dynamische deel wordt periodiek de nota bijgesteld naar de actuele realiteit.



3 ONTWIKKELLOCATIES

3.1 Basisgegevens

Aantal huishoudens

Per 1-1-2020 heeft gemeente Uitgeest volgens de het Centraal Bureau voor Statistiek het volgende aantal inwoners en huishoudens. Het aantal huishoudens wordt gebruikt om het proportionaliteitsvraagstuk van de verschillende bovenwijkse investeringen te beantwoorden.

Onderdeel	Aantal
Inwoneraantal Uitgeest ²	13.666
Aantal huishoudens ³	5.701

Prijspeil

Alle bedragen in deze nota zijn exclusief belastingen en hebben prijspeil 1-1-2020. Indexatie vindt plaats op basis van de CBS GWW-totaalindex.

3.2 Ontwikkellocaties

In Uitgeest zijn de onderstaande ontwikkellocaties en inbreidingslocaties bekend. De globale ligging van de ontwikkellocaties en de afbakening van de deelgebieden is nader geduid in de **bijlage I** van deze nota.

Relevante ontwikkellocatie	Deelgebied	Woningen
Centrumplan – Bibliotheek	Het oude dorp	40
Centrumplan – De Meet	Het oude dorp	30
Centrumplan – Geesterheem/Gemeentehuis	Het oude dorp	20
Centrumplan – Molenhoek	Het oude dorp	30
Centrumplan – Vrijburg	Woongebied De Koog	30
Herstructurering de Oude werf	Het oude dorp	150
Stationsontwikkeling	Stationsomgeving	200
Inbreidingslocaties	Woongebieden de Kleis	83
Inbreidingslocaties	Het oude dorp	50
Inbreidingslocaties	Woongebied De Koog	60
Inbreidingslocaties	Weidegebieden	10

Tabel 1 Relevante ontwikkellocaties

² Cbs: Bevolking op 1 januari en gemiddeld; geslacht, leeftijd en regio

³ Cbs: Huishoudens, samenstelling, grootte, regio, 1 januari



Causaal verband inbreidinglocaties

Gelet op het toerekenbaarheidsbeginsel dient er een causaal verband te bestaan tussen de ontwikkellocatie en de bovenwijkse voorziening. Beoordeeld wordt of een bovenwijkse voorziening aan de orde is als gevolg van het betreffende bouwplan. Dit causale verband kan over het algemeen niet tot nauwelijks worden aangetoond voor kleinere inbreidingsplannen, zoals bijvoorbeeld de inbreiding van een of enkele woningen in het bestaande lint. Het ontbreken van grote uitleglocaties en een relatief hoog aantal kleinschaligere inbreidingen in Uitgeest, leidt tot ongelijke toerekening. Voor een zuivere kostenverdeling zijn de op het moment van vaststellen van de nota bekende inbreidingslocaties geconsolideerd beschouwd met nog onbekende inbreidingen op basis van historische gegevens. Op deze manier ontstaat een systematiek die zorgt voor een gelijke toerekening tussen kleine en grote inbreidingen en kan worden geanticipeerd op nieuwe initiatieven. Deze inbreidingslocaties zijn per deelgebied geclusterd om de toetsingscriteria zo zuiver mogelijk toe te passen.



4 BOVENWIJKSE VOORZIENINGEN

Om Uitgeest mooi, gezond en duurzaam te houden wordt niet alleen gewerkt aan een gevarieerd woningbestand dat aansluit bij de vraag. Er wordt gelijktijdig ook hard gewerkt aan een aantal infrastructurele- en groenprojecten.

4.1 Bovenwijkse voorzieningen

Uitgeest transformeert de komende tijd op meerdere onderdelen. Zonder grote uitbreidingslocaties, wordt juist binnenstedelijk een groot aantal woningen toegevoegd. Om Uitgeest daarbij mooi, gezond en duurzaam te houden, wordt onder andere het open stationsgebied veranderd in een reis- en verblijfsgebied dat een brug slaat tussen het Oude dorp en de wijken De Kleis en Waldijk. Omdat het drukker wordt in Uitgeest en er meer oost-west bewegingen plaatsvinden, transformeert de Geesterweg in een groene parkroute met verkeersveilige oversteekplaatsen en wordt de entree naar het oude Centrum verbeterd. Tot slot wordt het nu besloten gelegen IJsbaanterrein getransformeerd tot een openbaar toegankelijk en multifunctioneel gebied waar jong en oud elkaar kunnen ontmoeten.

In deze nota is uitgegaan van de onderstaande bovenwijkse voorzieningen (**tabel 2**). De globale ligging van deze voorzieningen is geduid in de **bijlage II**. In de paragrafen hierna zijn de bovenwijkse investeringen per stuk beschouwd en beoordeeld. Per bovenwijkse voorziening wordt zowel de gemeentelijke ambitie globaal beschouwd als de PTP-criteria concreet toegepast. In **bijlage III** van deze nota zijn de investeringen in geld omgeslagen naar de ontwikkel- en inbreidingslocaties in Uitgeest.

Bovenwijkse Voorziening	Investering
Kruispuntoplossingen Geesterweg	€ 893.000
Verlegging Castricummerweg-Prinses Irenelaan	€ 797.500
Realisatie dorpspark met openbare sport- en spelvoorzieningen	€ 250.000
Totaal	€ 1,94 mln

Tabel 2 **Bovenwijkse voorzieningen**

Op basis van deze toekomstige investeringen en de eerdergenoemde bouwplannen, is de gemiddelde bijdrage voor bovenwijkse voorzieningen €2.486 per woning. In het oude dorp loopt de bijdrage op tot €5.298 per woning.



4.3 Herinrichting Geesterweg

Ambitie Omgevingsvisie

In Uitgeest vormen de doorgaande wegen fysieke barrières. Hierdoor is er zowel ruimtelijk als sociaal weinig samenhang tussen de verschillende dorpsdelen. De Geesterweg vormt een obstakel tussen de Woongebied De Koog en de voorzieningen in het Oude Dorp en andersom. Deze barrière wordt verder versterkt na de herverdeling van de schoollocaties. Uitgeest wil de kwaliteit van het dorp in ruimtelijke, culturele, sociale en economische zin versterken met goede veilige routes en oversteekplekken tussen de verschillende dorpsdelen. Daarom is de ambitie gesteld om de Geesterweg te transformeren tot een groene verbinding die makkelijk en veilig oversteekbaar is, zeker voor langzaam verkeer.



Figuur 3: Herinrichting Uitgeesterweg tot groene route door het dorp

Concrete oplossing

Binnen de uiteindelijk gewenste groene verbinding zijn inmiddels zijn twee concrete oplossingen benoemd. Het gaat enerzijds om het verbeteren van de oversteekbaarheid van de Geesterweg ter hoogte van de Castricummerweg en anderzijds om het kruispunt ter hoogte van de Populierenlaan. Voor beide kruispunten geldt dat geïnvesteerd wordt in het verbeteren van de huidige verkeersveiligheid en wordt geanticipeerd op de infrastructurele inrichting om de verkeersveiligheid per 2030 op peil te houden.

Als gevolg van de toenemende bevolkingsgroei en nieuwbouw verslechtert de oversteekbaarheid van de Geesterweg. In de periode 2018-2020 is onderzoek gedaan naar een diversiteit aan kruispuntoplossingen voor zowel het kruispunt met de Populierenlaan als het kruispunt met de Castricummerweg. Dit onderzoek is gebaseerd op zowel de autonome groei van Uitgeest als de geplande nieuwbouw. De voorkeursoplossing voor beide kruispunten is een rotonde. De investering voor beide rotondes is civieltechnisch begroot.

**Totale investering Bovenwijkse Voorziening per 1-1-2021:
€893.000,- voor beide kruispuntoplossingen na aftrek van 50% subsidie van
zowel provincie als rijk**

Profijt en toerekenbaarheid

Zowel het bestaande dorp als alle geplande nieuwbouw hebben *profijt* van de verbeterde en veiligere oversteekbaarheid van de Geesterweg. Beide rotondeoplossingen zouden echter niet noodzakelijk zijn geweest, of nader zijn onderzocht en uitgewerkt, als Uitgeest niet meer verder zou willen of kunnen groeien ten noorden van de provinciale weg. Met name de herontwikkeling van bestaande functies tot nieuwe woningbouw leidt tot extra druk op de beperkte oversteekbaarheid van de Geesterweg. De investering kent daarmee een causaal verband met het bestaande dorp en de ontwikkel- en inbreidingslocaties binnen de deelgebieden: Het oude dorp en Woongebied De Koog. Ook als de bouwplannen ten zuiden van de provinciale weg en rondom het stationsgebied geen doorgang zouden vinden, is opwaardering van de oversteekbaarheid van de Geesterweg noodzakelijk. De investering is daarmee *toerekenbaar* aan: het bestaande dorp en de nieuwbouw ten noorden van de provinciale weg.



4.4 Verlegging Castricummerweg/ Prinses Irenelaan

Ambitie gebiedsvisie

De Castricummerweg is vanaf de Geesterweg dé entree van het dorpscentrum. Zowel de hervormde kerk als de katholieke kerk zijn belangrijke pijlers in het ontwerp van de nieuwe stedenbouwkundig structuur zoals vastgelegd in de Gebiedsvisie voor het centrumplan. In deze visie wordt daarom voorgesorteerd in een verlegging van de Castricummerweg en Prinses Irenelaan. Gelijktijdig wordt hiermee de 'versteende' omgeving met brede straten getransformeerd tot een omgeving van smallere dorpsstraten en groengebieden passend bij het gewenste dorpse karakter. Het gebied krijgt daarmee een inrichting die past bij een dorpscentrum.

Concrete oplossing

Het ruimtelijk uitgangspunt is om de Castricummerweg met een soepele bocht te verbinden met de Dokter Brugmanstraat, welke verderop in het dorp uitkomt in de as van de katholieke kerk. In de kromming van deze ontstaat zo ruimte om een zichtlijn op te nemen vanuit en naar de protestantse kerk. Op deze manier worden de twee meest beeldbepalende gebouwen van het oude dorp verbonden. De herinrichting van het wegvak Castricummerweg, Prinses Irenelaan is civieltechnisch begroot.

Totale investering Bovenwijkse Voorziening per 1-1-2021:

€797.500,-

Profijt en toerekenbaarheid

Deze bovenwijkse voorziening vindt haar aard en oorsprong in een stevige stedenbouwkundige randvoorwaarde. De omgeving en ontsluiting wordt esthetisch aangepast, maar er is geen fysiek nut voor deze wegomlegging voor het bestaande dorp en de ontwikkellocaties buiten Het oude dorp. Er ontstaat geen betere of veiligere ontsluiting. Het nut van deze stedenbouwkundige randvoorwaarde zit in het opwaarderen van de exploitatiemogelijkheden van de ontwikkellocaties in Het oude dorp. Daarom heeft enkel de geplande nieuwbouw in Het oude dorp *profijt* van deze voorziening.

De gewenste zichtlijn en wegomlegging is direct verbonden met het gedeelte van het Centrumplan dat inmiddels nader is uitgewerkt. Hierbij wordt bedoeld op de Bibliotheek- en de Meetlocatie, de directe spin-off projecten daaruit in de vorm van de herontwikkeling van het dorpsbepalende pand aan de Hogeweg 8 (het Witte gebouw) en locatie De Berk. Indirect is de wegomlegging ook verbonden aan de mogelijk nog te ontwikkelen locaties Geesterheem en het Gemeentehuis, alsmede andere inbreidingen in Het oude dorp. De investering kent geen verband met andere ontwikkelingen in Uitgeest. De investering voor deze wegomlegging is daarmee enkel *toerekenbaar* aan voornoemde onderdelen van het Centrumplan en de beoogde inbreidingen in Het oude dorp.

4.5 Realisatie dorpspark

Ambitie Omgevingsvisie

In een gezond dorp is volgens de Omgevingsvisie van Uitgeest de openbare ruimte een belangrijke plek voor inwoners om te bewegen en elkaar te ontmoeten. De veranderende samenleving stelt andere eisen aan de buitenruimte. Vooral in het oude dorp is weinig samenhang in de inrichting en de auto domineert op straat waardoor de toegankelijkheid voor ouderen beperkt is. Uitgangspunt is dat bewoners zo lang mogelijk en zo goed mogelijk zelfstandig thuis kunnen blijven wonen en deel kunnen nemen aan activiteiten in de maatschappij (zingeving). Dit vergt een aantrekkelijke openbare ruimte die ook uitnodigt tot bewegen en ontmoeten.

Concrete projecten

De vervangende sportzaal De Meet, inclusief bijbehorende parkeeropgave is geprojecteerd op de westzijde van het huidige Ijsbaanterrein. Op het resterende deel van het Ijsbaanterrein zal de bestaande Jeu de boules club en Ijsbaanvereniging worden ingepast en aanvullend worden ingericht als een centrale en



multifunctionele ontmoetingsplek; als een nieuw dorpspark met openbare voorzieningen die de functie van de nieuwe sportzaal verder zullen ondersteunen.

Op dit moment wordt verder onderzocht op welke wijze de nieuwbouw van de sportzaal (separate financiering) aansluiting zal vinden bij de herinrichting van het dorpspark en de inpassing van de bestaande functies. Uitgangpunt is een unieke en groene ontmoetingsplek voor elke leeftijdscategorie. De investering om het op dit moment gesloten IJsbaan in te richten als openbaar dorpspark komt voor rekening van de gemeente en wordt anderszins gerealiseerd. Om dit dorpspark vervolgens als gevolg van de nieuwbouw en uitbreiding van Uitgeest verder mee te laten groeien tot de gewenste multifunctionele groene long in het centrum van Uitgeest, is €250.000,- geraamd.

**Totale investering Bovenwijkse Voorziening per 1-1-2021:
€250.000,-**

Profijt en toerekenbaarheid

Alle nieuwbouw en het bestaande dorp hebben *profijt* van een centrale en openbare ontmoetingsplek in Uitgeest. Omdat het openbare terrein multifunctioneel wordt met een uniek aantal verschillende faciliteiten, geldt dit profijtbeginsel ook voor de ontwikkelingen ten zuiden van de Spoorlijn. Als Uitgeest niet verder zou uitbreiden, zou verdere transformatie van het openbare dorpspark niet aan de orde zijn. De inrichting van de multifunctionele groene long is daardoor *toerekenbaar* aan alle nieuwbouwlocaties in Uitgeest.

4.6 Proportionaliteit

Voor zowel de kruispuntoplossingen voor de Geesterweg als de reconstructie van de Castricummerweg en de realisatie van het dorpspark geldt dat iedere nieuw gebouwde woning in Uitgeest, in gelijke mate bijdraagt aan de belasting van de openbare ruimte. Het zij in verkeersbewegingen over de Geesterweg, dan wel in het gebruik maken van fysieke voorzieningen zoals het nieuwe dorpspark of dorpsentree. Het aantal nieuwe huishoudens kan daarmee worden vergeleken met het aantal huishoudens in het bestaande dorp. Op basis hiervan is de proportionaliteit bepaald.

De proportionaliteitstoerekening is het beste uitlegbaar in twee stappen. In eerste instantie wordt bepaald welk aandeel een ontwikkellocatie en het bestaande dorp hebben in het geheel. Dit vindt plaats op basis van het aantal toekomstige huishoudens. Vervolgens wordt het geheel aan toerekenbare elementen - per voorziening - bij elkaar opgeteld en gelijkgesteld aan 100%, zodat de bijdrage per ontwikkellocatie in beeld kan worden gebracht.

In **bijlage III** aan deze nota is de toetsing van de PTP-criteria uitgewerkt in een overzichtelijke matrix. Deze bedragen kunnen in anterieure overeenkomsten en exploitatieplannen worden overgenomen. Naast het verhaal van deze bovenwijkse kosten worden in anterieure overeenkomsten ook afspraken gemaakt over gebiedseigen kosten die volledig toerekenbaar zijn aan de zelfrealisator en worden afspraken gemaakt over een bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen (**bijlage I**).



5 BESTEMMINGSRESERVE

De planning ter realisatie van de ontwikkellocaties en de realisatietermijn van de bovenwijkse voorzieningen loopt niet parallel en is stelselmatig aan wijzigingen onderhevig. De bestemmingsreserve bovenwijkse voorzieningen vormt hierin de verbindende schakel.

5.1 Beheer bestemmingsreserve tot 1-1-2021

Het saldo van de bestemmingsreserve 'Bovenwijkse Voorzieningen' bedraagt: € 100.820 positief per eind 2020. Deze reserve is nodig voor de bovenwijkse voorzieningen die niet geheel kunnen worden toegerekend aan bouwplannen of pas later worden gerealiseerd.

5.2 Verdere verloop bestemmingsreserve

Realisatie van de genoemde bovenwijkse voorzieningen dient onder andere plaats te vinden vanuit deze bestemmingsreserve. De bestemmingsreserve mag niet negatief zijn. Voorstellen voor onttrekkingen aan deze reserve komen uit het domein met een raadsvoorstel en -besluit.

Het totaal aan investeringen aan bovenwijkse voorzieningen bedraagt €1,9 miljoen. Hiervan is €0,8 miljoen toerekenbaar aan de ontwikkellocaties zoals opgenomen in deze nota. De overige €1,1 miljoen draagt de gemeente zelf. Per actualisatie van deze nota zal het verloop van de bestemmingsreserve nauwkeuriger in beeld worden gebracht.



5 BESTEMMINGSRESERVE

De planning ter realisatie van de ontwikkellocaties en de realisatietermijn van de bovenwijkse voorzieningen loopt niet parallel en is stelselmatig aan wijzigingen onderhevig. De bestemmingsreserve bovenwijkse voorzieningen vormt hierin de verbindende schakel.

5.1 Beheer bestemmingsreserve tot 1-1-2021

Het saldo van de bestemmingsreserve 'Bovenwijkse Voorzieningen' bedraagt: € 100.820 positief per eind 2020. Deze reserve is nodig voor de bovenwijkse voorzieningen die niet geheel kunnen worden toegerekend aan bouwplannen of pas later worden gerealiseerd.

5.2 Verdere verloop bestemmingsreserve

Realisatie van de genoemde bovenwijkse voorzieningen dient onder andere plaats te vinden vanuit deze bestemmingsreserve. De bestemmingsreserve mag niet negatief zijn. Voorstellen voor onttrekkingen aan deze reserve komen uit het domein met een raadsvoorstel en -besluit.

Het totaal aan investeringen aan bovenwijkse voorzieningen bedraagt €1,9 miljoen. Hiervan is €0,8 miljoen toerekenbaar aan de ontwikkellocaties zoals opgenomen in deze nota. De overige €1,1 miljoen draagt de gemeente zelf. Per actualisatie van deze nota zal het verloop van de bestemmingsreserve nauwkeuriger in beeld worden gebracht.



BIJLAGE I

Bijlage I: Kostenverhaal bij particuliere zelfrealisatoren

Welke grondexploitatiekosten verhaalt de gemeente Uitgeest bij particuliere bouwinitiatieven



Gemeente Uitgeest

Grondexploitatiekosten die volledig toerekenbaar zijn aan de initiatiefnemer

Categorie 1: Gebiedseigen kosten

kosten voor onderzoek en diverse maatregelen t.b.v. het bouwplan

6.2.4 a	de kosten van het verrichten van specialistisch onderzoek, zoals: <ul style="list-style-type: none">- archeologisch- en cultuurhistorisch onderzoek- ecologisch en natuurwaardenonderzoek- grondmechanisch en milieuhygiënisch bodemonderzoek- verkeerskundig of milieukundig onderzoek
6.2.4 b	de kosten van bodemsanering, het dempen van oppervlaktewateren, het verrichten van grondwerken, met inbegrip van het egaliseren, ophogen en afgraven
6.2.4 d	de kosten van maatregelen, plannen, besluiten en rechtshandelingen met betrekking tot beperkingen vanuit milieuhygiënische contouren en externe veiligheidscontouren
6.2.4 e	bovengenoemde kosten t.b.v. noodzakelijke compensatie van in het exploitatiegebied verloren gegane natuurwaarden, groenvoorzieningen en watervoorzieningen
6.2.5 k	de kosten van tijdelijk beheer van de door of vanwege de gemeente verworven gronden, verminderd met de uit het tijdelijk beheer te verwachten opbrengsten
6.2.5 l	de planschade en nadeelcompensatie
6.2.5 m	niet-terugvorderbare BTW, niet-gecompenseerde compensabele BTW, of andere niet-terugvorderbare belastingen
6.2.5 n	rente van geïnvesteerd kapitaal

plankosten (POK & VTU) ter begeleiding van het bouwplan

6.2.4 g-j	de begeleidingskosten voor de benodigde verwerving en inzet van de juiste instrumenten daarbij: <ul style="list-style-type: none">- eerste taxatie inbrengwaarde, jaarlijkse herziening taxatie inbrengwaarde en hertaxatie na 5 jaar- taxatie en aankopen onroerende zaken- toepassen Wet voorkeursrecht gemeenten of onteigening van onroerende zaken
6.2.4 g-j	de begeleidingskosten voor de discipline stedenbouw <ul style="list-style-type: none">- opstellen programma van eisen- organiseren prijsvraag- opstellen masterplan, beeldkwaliteitsplan en/of stedenbouwkundig plan- ontwerpen inrichtingsplan openbare ruimte
6.2.4 g-j	de begeleidingskosten voor de discipline ruimtelijke ordening <ul style="list-style-type: none">- opstellen en procedure (globaal)bestemmingsplan, wijzigingsplan en exploitatieplan- actualisatie exploitatieplan- gerechtelijke procedure WABO, bestemmingsplan, Exploitatieplan, planschade
6.2.4 g-j	de begeleidingskosten voor de discipline civiele en cultuurtechniek <ul style="list-style-type: none">- projectleiding - ontwerp en engineering, aanbesteding en tijdens uitvoering- voorbereiding, toezicht en handhaving - slopen, hogen en of voorbelasten,- voorbereiding, toezicht en handhaving - bouw- en woonrijpmaken
6.2.4 g-j	de begeleidingskosten voor de discipline landmeten en vastgoedinformatie <ul style="list-style-type: none">- kaartmateriaal
6.2.4 g-j	de begeleidingskosten voor de discipline communicatie <ul style="list-style-type: none">- omgevingsmanagement
6.2.4 g-j	de begeleidingskosten voor de discipline management <ul style="list-style-type: none">- projectmanagement, projectmanagement assistentie- bestuursadvies (college, gemeenteraad)- intentieovereenkomst, anterieure overeenkomst, (inclusief contractbeheer)
6.2.4 g-j	de begeleidingskosten voor de discipline planeconomie <ul style="list-style-type: none">- opstellen plankostenraming- beheer en verantwoording plankostenraming

uitvoeringskosten rondom bouw- en woonrijpmaken van de planlocatie

6.2.4 a	nutsvoorzieningen met bijbehorende werken en bouwwerken
6.2.4 b	riolering met inbegrip van bijbehorende werken en bouwwerken
6.2.4 c	verhardingen, ongebouwde openbare parkeergelegenheden, waterpartijen, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, civieltechnische kunstwerken
6.2.4 d	infrastructuur voor openbaar vervoervoorzieningen
6.2.4 e	groenvoorzieningen, waaronder begrepen openbare parken, plantsoenen, speelplaatsen, natuurvoorzieningen en openbare niet-commerciële sportvoorzieningen
6.2.4 f	openbare verlichting en brandkranen met aansluitingen
6.2.4 g	straatmeubilair, speeltoestellen, sierende elementen, kunstobjecten en afrasteringen in de openbare ruimte
6.2.4 h	gebouwde parkeervoorzieningen, voor zover deze leiden tot optimalisering van het grondgebruik, openbaar toegankelijk zijn en niet zijn gedekt met gebruikstarieven
6.2.4 i	uit een oogpunt van milieuhygiëne, archeologie of volksgezondheid noodzakelijke voorzieningen

Grondexploitatiekosten die gedeeltelijk toerekenbaar zijn aan de initiatiefnemer

PTP Categorie 2: bovenplanse kosten/ bovenplanse verevening

6.13 7 Wro	Niet van toassing in Uitgeest.
------------	--------------------------------

Categorie 3: bijdrage ruimtelijke ontwikkeling

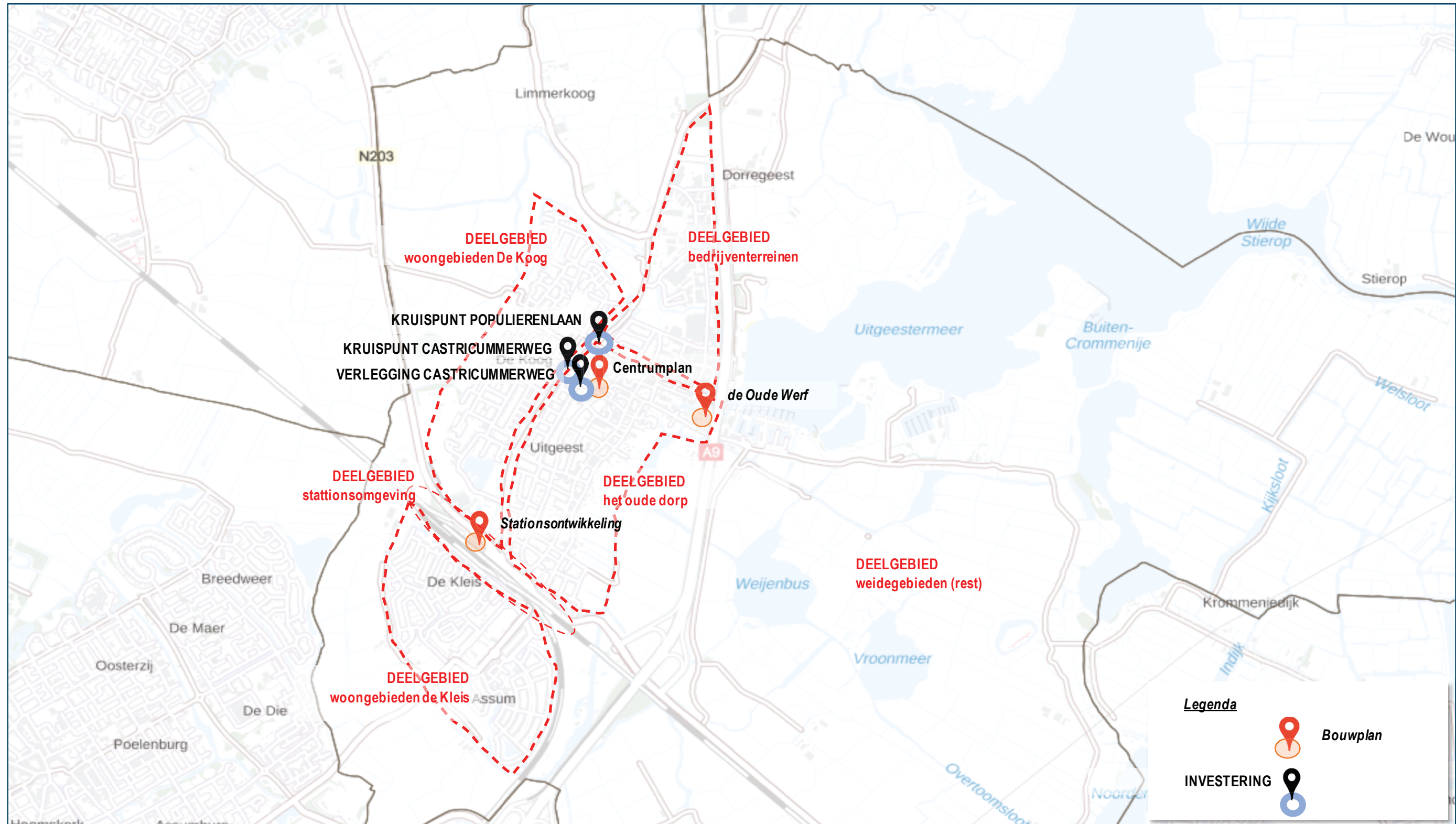
6.24 1 Wro	In de Omgevingsvisie staan meerdere fysieke maatschappelijke functies benoemd die als bijdrage ruimtelijke ontwikkeling worden verhaald bij particuliere zelfrealisatie, waar: <ul style="list-style-type: none">- verbeteren openbaarheid oevers en toegankelijkheid recreatiegebied.- nieuwe wandelroute als verbinding tussen de Waldijk, het recreatiegebied, Oude Dorp en het buitengebied- oude en nieuwe wandel- en fietsroutes versterken: door het Oer-IJ, langs de Stelling van Amsterdam, via historische houtzaagmolens en Cornelis Corneliszoon van Uitgeest, over de historische route tussen Uitgeest en Krommeniedijk (rondje Uitgeest)- herontwikkeling erfgoedpark (RAUM)- in Oude Dorp ruimtes langs het lint inrichten als 'plein': bijvoorbeeld bij het Regthuys, bij het gemeentehuis, bij de kerk, Gladiolenpad.- terugbrengen geluidsbelasting, zoals het terugdringen van de geluidsproductie door het aanbrengen van geluidsstil asfalt op de wegen die verantwoordelijk zijn voor het grootste- met ProRail ontwerpen van een traverse die geschikt is om in de toekomst onderdeel te zijn van een ontwikkeling van het stationsgebied en die bijdraagt aan de doelen van de gemeente in dat gebied:- fietsbeleidsplan inc. uitvoeringsplan (zoals doorfietsroute en fietsparkeren)- verkeerscirculatieplan Oude dorp Uitgeest- diverse ambities vanuit de Energiestransitie en klimaatadaptatie
------------	--

PTP Categorie 4: bovenwijkse kosten

6.13 6 Wro	Fysieke ingrepen die van nut zijn voor meerdere exploitatiegebieden zoals beschreven en toegedeeld op basis van deze nota.
------------	--



BIJLAGE II





BIJLAGE III

Bijlage III: Toerekeningsmatrix

Nota Bovenwijkse voorzieningen Uitgeest 2021-2025



Gemeente Uitgeest

Bovenwijkse voorzieningen	TOTAAL GEMEENTE	Ontwikkelloacties							Diverse inbreidingslocaties				BESTAANDE DORP
		Centrumplan - De Bibliotheeklocatie	Centrumplan - De Meeflocatie	Centrumplan - Geesterheem/Gemeentehuis eo	Centrumplan - Molenhoeklocatie	Centrumplan - Vrijburglocatie	Herstructureren de Oude Werf	Stationontwikkeling	Woongebieden De Kleis (Uitgeest Zuid)	Het oude dorp	Woongebied De Koog (Uitgeest Noord)	Weidegebieden	
huishoudens	6.244	40	30	20	30	30	150	40	83	50	60	10	5.701
Kruispuntoplossingen Geesterweg	€ 893.000												
profijt		ja	ja	ja	ja	ja	ja	ja	ja	ja	ja	ja	ja
toerekenbaarheid		ja	ja	ja	ja	ja	ja	nee	nee	ja	ja	nee	ja
proportionaliteit		0,64%	0,48%	0,32%	0,48%	0,48%	2,40%			0,80%	0,96%		91,30%
bijdrage bovenwijkse voorziening		€ 5.845	€ 4.384	€ 2.923	€ 4.384	€ 4.384	€ 21.919	€ -	€ -	€ 7.306	€ 8.768	€ -	€ 833.087
Verlegging Castricummerweg-Prinses Irenelaan	€ 797.500												
profijt		ja	ja	ja	ja	nee	nee	nee	nee	ja	nee	nee	nee
toerekenbaarheid		ja	ja	ja	ja	nee	nee	nee	nee	ja	nee	nee	nee
proportionaliteit		0,64%	0,48%	0,32%	0,48%					0,80%			
bijdrage bovenwijkse voorziening		€ 187.647	€ 140.735	€ 93.824	€ 140.735	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 234.559	€ -	€ -	€ -
Realisatie dorpspark met openbare sport- en spelvoorzieningen	€ 250.000												
profijt		ja	ja	ja	ja	ja	ja	ja	ja	ja	ja	ja	ja
toerekenbaarheid		ja	ja	ja	ja	ja	ja	ja	ja	ja	ja	ja	nee
proportionaliteit		0,64%	0,48%	0,32%	0,48%	0,48%	2,40%	0,64%	1,33%	0,80%	0,96%	0,16%	
bijdrage bovenwijkse voorziening		€ 18.416	€ 13.812	€ 9.208	€ 13.812	€ 13.812	€ 69.061	€ 18.416	€ 38.214	€ 23.020	€ 27.624	€ 4.604	€ -
Totaal	€ 1.940.500	€ 211.908	€ 158.931	€ 105.954	€ 158.931	€ 18.196	€ 90.980	€ 18.416	€ 38.214	€ 264.886	€ 36.392	€ 4.604	€ 833.087
per wooneenheid		€ 5.298	€ 5.298	€ 5.298	€ 5.298	€ 607	€ 607	€ 460	€ 460	€ 5.298	€ 607	€ 460	€ 146