

Nota Bovenwijkse Voorzieningen 2022

Samenvatting

Alphen aan den Rijn is een gemeente met grote ruimtelijke ambities welke zijn vastgelegd in structuurvisies. De gemeente biedt ruimte aan initiatieven vanuit de samenleving die bijdragen aan het realiseren van deze visie. De gemeente blijft echter, in haar publiekrechtelijke taak, verantwoordelijk voor de aanleg van openbare voorzieningen.

Deze nota gaat over het kostenverhaal voor aanleg van bovenwijkse voorzieningen. Dit zijn nieuw aan te leggen voorzieningen van openbaar nut, ten behoeve van meer dan één (ontwikkel)locatie. Dit zijn meestal infrastructurele werken of maatregelen. Daarnaast wordt in deze nota ook het kostenverhaal van andere openbare voorzieningen behandeld. De nota heeft betrekking op alle ontwikkellocaties en inbreidingen binnen de gemeente voor zover daar (bovenwijkse) voorzieningen aan zijn toe te rekenen. Het maakt daarbij niet uit of het om gemeentelijke of particuliere ontwikkelingen gaat.

De gemeente is wettelijk verplicht om kosten die binnen een grondexploitatie thuishoren op de initiatiefnemer te verhalen. Dit leidt tot een rechtvaardige verdeling van deze kosten over gebruikers, exploitanten, eigenaren en gemeente. Kostenverhaal kan plaatsvinden via gronduitgifte, exploitatieovereenkomst of exploitatieplan. Bij nieuwe ontwikkelingen wordt per casus bekeken of vanuit het project een bijdrage geleverd kan worden. Afspraken hierover worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de ontwikkelende partij, waarbij de kaders uit de Nota Bovenwijkse Voorzieningen als uitgangspunt gehanteerd worden. Indien geen contractuele overeenstemming wordt bereikt kan een exploitatieplan opgesteld worden.

Met deze nota wordt uitvoering gegeven aan de financiële paragraaf van de structuurvisie 'De Stad van Morgen' en het grondbeleid. In het algemene deel worden kaders en randvoorwaarden aangegeven. De concrete uitwerking hiervan is in de uitvoeringsparagraaf opgenomen. Op basis van profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit worden de kosten toegerekend aan ontwikkellocaties en/of bestaande bebouwing. Dit leidt tot een gewogen bijdrage per project. De bijdragen worden gestort in de reserve bovenwijkse voorzieningen. Bij besluitvorming tot uitvoeren van de betreffende voorziening of maatregel vormen de ontvangen bijdragen (gedeeltelijke) dekking van de investeringskosten.

Gebiedsontwikkelingen kennen een lange doorlooptijd en zijn dynamisch van aard. De nota kijkt daarom 15 jaar vooruit. De uitvoeringsparagraaf wordt jaarlijks geactualiseerd zodat tijdig kan worden geanticipeerd op marktveranderingen, gewijzigde (politieke) inzichten en ambities, prijsstijgingen en wetswijzigingen.

Er wordt reeds geruime tijd gewerkt aan de Omgevingswet. Deze wet vervangt (grotendeels) de Grondexploitatiewet en zal (naar verwachting) op 1 januari 2023 in werking treden. De inwerkingtreding is al meerdere keren uitgesteld. Gedachte is volgend jaar een nieuwe 'nota Kostenverhaal' op te stellen waarin het kostenverhaal integraal en binnen de nieuwe kaders van de Omgevingswet zal worden vastgelegd.

1. Inleiding

Alphen aan den Rijn is een gemeente met grote ruimtelijke ambities welke zijn vastgelegd in de structuurvisies. Alphen aan den Rijn zet in op een intense stad, vitale dorpen en een waardevol landschap. Dit leidt tot opgaven en kansen die via projecten tot nieuwe (ruimtelijke) ontwikkelingen zullen leiden. Er wordt ruimte geboden aan initiatieven vanuit de samenleving die bijdragen aan het realiseren van deze opgave. De gemeente blijft echter, in haar publiekrechtelijke taak, verantwoordelijk voor de aanleg van openbare voorzieningen.

Een van de doelstellingen uit de Nota Grondbeleid is het bevorderen van een rechtvaardige verdeling van kosten en opbrengsten over gebruikers, exploitanten, eigenaren en Gemeente Alphen aan den Rijn, en de waardeverhoging van grond (door een bestemmingsplanwijziging) in te zetten ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit. Met deze Nota Bovenwijkse Voorzieningen wordt aangesloten op en uitvoering gegeven aan deze doelstelling.

De Grondexploitatiewet (Wet ruimtelijke ordening, afdeling 6.4) geeft de gemeente publiekrechtelijke instrumenten voor kostenverhaal, verevening en locatie eisen bij private exploitaties. De gemeente is verplicht om de kosten die binnen een grondexploitatie thuishoren op de initiatiefnemer te verhalen. Een van deze kostensoorten wordt bovenwijkse voorzieningen genoemd. Het gaat hier om nieuw aan te leggen voorzieningen van openbaar nut, ten behoeve van meer dan één (ontwikkel)locatie. Daarnaast biedt de wet de mogelijkheid tot het vragen van een bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen. Dit zijn voorzieningen en maatregelen ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit binnen de gemeente. De Nota Bovenwijkse Voorzieningen geeft inzicht in de wijze waarop de gemeente omgaat met kostenverhaal

en bijdragen voor (bovenwijkse) voorzieningen en vormt daarmee het kader voor bestaande en nieuwe initiatieven.

1.1 Doel Nota Bovenwijkse Voorzieningen

Met deze Nota Bovenwijkse Voorzieningen wordt transparantie en eenduidigheid bewerkstelligd voor het hele grondgebied van de gemeente Alphen aan den Rijn. De nota zorgt voor een goede (juridische) basis om kosten van bovenwijkse voorzieningen te verhalen en leidt tot een rechtvaardige verdeling van deze kosten over gebruikers, exploitanten, eigenaren en gemeente. Door middel van de koppelingen tussen de bovenwijkse voorzieningen en ruimtelijke projecten ontstaat een ruimtelijke samenhang zodat kosten verhaald kunnen worden. De nota geeft inzicht in de aan te leggen voorzieningen en de wijze waarop de investeringen gedekt kunnen en moeten worden. De nota draagt bij aan het realiseren van de doelstellingen uit de Nota Grondbeleid.

1.2 Reikwijdte van de nota

De nota heeft betrekking op alle ontwikkellocaties en inbreidingen binnen de gemeente voor zover daar (bovenwijkse) voorzieningen aan zijn toe te rekenen. Het maakt daarbij niet uit of het om gemeentelijke of particuliere ontwikkelingen gaat. De nota heeft een tijdshorizon van 15 jaar. Deze nota strekt zich tot kostenverhaal van bovenwijkse voorzieningen, bovenplanse verevening, ruimtelijke ontwikkelingen en wijkse voorzieningen. De bedragen in de nota vormen de basis voor het kostenverhaal voor deze voorzieningen.

1.3 Omgevingswet en VPB

Omgevingswet

Naar verwachting zal de nieuwe Omgevingswet per 1 januari 2023 in werking treden. De grondexploitatiewet zal hier (grotendeels) in op gaan. Gemeenten krijgen mogelijkheden om beter en sneller in te spelen op initiatieven van eigenaren en bewoners, door een meer globaal bestemmingsplan. Het exploitatieplan in de huidige vorm vervalt, de regels over kostenverhaal worden opgenomen in het omgevingsplan.

In de Omgevingswet wordt voorzien in een nieuw instrumentarium om gemeenten bij de realisatie van ontwikkellocaties in staat te stellen een zogenaamde "financiële bijdrage" in rekening te brengen voor aangewezen categorieën "ontwikkelingen ter verbetering van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving". Duidelijk is dat bijdrage aan infrastructurele ingrepen (nog steeds) gevraagd kunnen worden. Doel is volgend jaar een nieuwe 'Nota Kostenverhaal' vast te stellen waarmee integraal invulling wordt gegeven aan het verhalen van kosten binnen de nieuwe kaders van de Omgevingswet. Hierbij gaat het onder andere om bovenwijkse kosten, plankosten en het vereveningsfonds sociale woningbouw.

VPB

De Wet modernisering Vpb-plicht overheidsondernemingen bepaalt dat gemeenten ook vennootschapsbelasting moeten betalen over ondernemersactiviteiten. Hier vallen in beginsel ook de (actieve) grondexploitaties onder. In 2016 is middels de wijziging van het BBV bepaald dat toe te rekenen kosten voor bovenwijkse voorzieningen niet langer als kostenpost in de grondexploitaties opgenomen worden, maar aan de Reserve Bovenwijkse Voorzieningen toegevoegd kunnen worden door resultaatsbestemming van de winst op de grondexploitaties. Dit is destijds verwerkt middels het MPG 2017. Daarmee is er vanaf 2018 geen relatie meer tussen de Nota Bovenwijkse Voorzieningen en de VPB.

1.4 Leeswijzer

De nota bestaat uit een algemeen deel en een uitvoeringsparagraaf. In het algemene deel van de nota worden kaders, begrippen en systematiek beschreven. In de uitvoeringsparagraaf worden voorzieningen concreet benoemd, de uitgangspunten voor de berekening vastgesteld, wordt de kostenraming begroot en gefaseerd in de tijd en is de toerekening van de voorzieningen aan de respectievelijke projecten opgenomen.

2. Kostenverhaal

Conform de Wet Ruimtelijke Ordening (Wro) zijn gemeenten verplicht om de kosten die binnen een grondexploitatie thuishoren op de initiatiefnemer te verhalen. Kostenverhaal kan plaatsvinden via een exploitatieplan, een anterieure- of posterieure overeenkomst of gronduitgifte. Een limitatieve opsomming van verhaalbare kosten is te vinden in de kostensoortenlijst van de grondexploitatiewet (art. 6.2.3 t/m 6.2.6 Besluit ruimtelijke ordening), waarbij ook de kosten voor bovenwijkse voorzieningen in aanmerking komen voor kostenverhaal.

De toepassing van de Grondexploitatiewet richt zich voor het afdwingbare kostenverhaal op bouwplannen. De definitie van een bouwplan is opgenomen in het Bro. Het gaat hierbij om de bouw van een of meer woningen/hoofdgebouwen of om uitbreidingen, verbouwingen en functiewijzigingen mits bij deze voldaan wordt aan een minimum gesteld m² bruto vloeroppervlakte. Bouwplannen waarvoor

omgevingsvergunning kan worden verleend op grond van een vorig planologisch besluit komen niet in aanmerking voor kostenverhaal.

De verplichting tot het opstellen van een exploitatieplan kent enkele uitzonderingen. De wettelijke tekst is te vinden in het Bro artikel 6.2.1. Het gaat hierbij om de volgende gevallen:

- het kostenverhaal is op een andere manier verzekerd; via overeenkomst of gronduitgifte
- het stellen van faserings- of locatie-eisen is niet nodig
- het plan valt onder de kruimelgevallenregeling

Afdwingbare kosten zijn wettelijk gemaximeerd tot de opbrengsten van de exploitatie. Bij een tekort op het exploitatieplan komen de niet-verhaalbare kosten ten laste van de gemeente. De economische uitvoerbaarheid en wijze van dekking van dit tekort maakt onderdeel uit van de afwegingen bij vaststelling van het bestemmingsplan.

De gemeente is verplicht om kosten die binnen een grondexploitatie thuishoren op de initiatiefnemer te verhalen. De verhaalbare kosten zijn wettelijk gemaximeerd tot de opbrengsten van de grondexploitatie.

2.1 Privaatrechtelijk kostenverhaal via anterieure overeenkomst

Als de gemeente en een partij een overeenkomst sluiten vóór vaststelling van het bestemmingsplan heet dit een anterieure overeenkomst. Hierbij heeft de gemeente meer vrijheid om afspraken te maken over ontwikkelingen van het plan en de te verhalen kosten, dan via het publiekrechtelijk spoor. Er hoeft niet te worden voldaan aan de wettelijk gestelde criteria. Als het kostenverhaal via een overeenkomst verzekerd is vervalt de verplichting tot het opstellen van exploitatieplan. Als uitgangspunt voor de te verhalen kosten voor (bovenwijkse) voorzieningen geldt dat deze in de overeenkomst worden opgenomen conform de vastgestelde Nota Bovenwijkse Voorzieningen.

2.2 Publiekrechtelijk kostenverhaal via exploitatieplan

Het exploitatieplan is het publiekrechtelijke instrument om afdwingbaar kosten te verhalen. Heeft de gemeente de gronden niet in bezit en wil de initiatiefnemer de gronden zelf ontwikkelen, dan moet de gemeente volgens de Wro de kosten die ze maakt om de ontwikkeling mogelijk te maken verhalen op deze partij door middel van een exploitatieplan. Uitzonderingen hierop zijn hierboven opgenomen. In artikel 6.13 lid 6 Wro is de berekeningswijze opgenomen van de in het exploitatieplan op te nemen kosten van grondexploitatie. De initiatiefnemer betaalt vervolgens bij aanvraag van de omgevingsvergunning de exploitatiebijdrage die op basis van het exploitatieplan is vastgesteld. Het exploitatieplan dient jaarlijks te worden geactualiseerd.

2.3 Publiekrechtelijk kostenverhaal via posterieure overeenkomst

Een posterieure overeenkomst is een overeenkomst die afgesloten wordt na vaststelling van het exploitatieplan. De inhoud van deze overeenkomst is niet vrijblijvend maar dient in overeenstemming te zijn met het vastgestelde exploitatieplan. Na het sluiten van deze overeenkomst vervalt de verplichting om het exploitatieplan jaarlijks te actualiseren.

3. Begrippen

Ten aanzien van kostenverhaal bij aanleg van voorzieningen van openbaar nut worden verschillende categorieën onderscheiden: Bovenwijkse Voorzieningen, Bovenplanse Kosten en Ruimtelijke Ontwikkelingen. Voorzieningen die specifiek voor één nieuwe ontwikkeling aangelegd worden noemen we Wijkse voorzieningen.

Alle voorzieningen kunnen zowel boven- als ondergronds gelegen zijn en bestaan onder andere uit wegen, fietspaden, groenvoorzieningen, civiele kunstwerken en riolering. Het gaat hierbij nadrukkelijk niet om gebouwde voorzieningen, zoals een zwembad of een sporthal die ook een bovenwijkse functie hebben. De realisatie van dergelijke gebouwde voorzieningen vindt plaats aan de hand van een eigen exploitatie.

3.1 Begrip bovenwijkse voorzieningen

Bovenwijkse voorzieningen zijn voorzieningen van openbaar nut (artikel 6.2.5 Bro) waarvan het nut zich uitstrekt over een groter gebied dan een bepaald bouwplan en waarvan de kosten daardoor niet geheel ten laste van dat complex behoren te komen. Het gaat hierbij voornamelijk om infrastructurale werken en maatregelen. Voorbeelden zijn hoofdwegen, rotondes, parkeerplaatsen en (fiets)tunnels. Kenmerkend voor bovenwijkse voorzieningen is dat de totale betekenis en het nut van deze voorzieningen uitgaat boven het belang van het betreffende plangebied. Door toepassing van de drie in de wet bepaalde criteria (profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit) kan worden vastgesteld of een voorziening een bovenwijkse karakter heeft en (hoeveel) kosten verhaald kunnen worden. Daarbij is het niet relevant of de voorziening binnen of buiten het exploitatiegebied ligt. Het kostenverhaal is zodanig goed toepasbaar bij kleinschalige organische ontwikkelingen. Aan te leggen voorzieningen hoeven niet verankerd te zijn in een structuurvisie maar kunnen worden toegerekend aan een bepaald gebied.

3.2 Begrip bovenplanse kosten

Bij Bovenplanse kosten (artikel 6.13 lid 7 Bro) gaat het om verevening van kosten en opbrengsten tussen locaties met ruimtelijke en functionele samenhang. De locatie met een positief resultaat draagt bij aan de locatie met een negatief resultaat. De ontwikkeling moet opgenomen zijn in de structuurvisie en er moet een sterke functionele onderlinge samenhang zijn.

3.3 Begrip ruimtelijke ontwikkelingen

Onder Ruimtelijke ontwikkelingen (artikel 6.24 lid 1 Wro) vallen openbare voorzieningen die van nut zijn voor een groter gebied in de gemeente, mits deze verband houden met een goede ruimtelijke ordening en opgenomen zijn in de structuurvisie. Er is hier geen sprake van de criteria profijt, toerekenbaarheid, proportionaliteit. Bij het aangaan van een overeenkomst kunnen burgemeester en wethouders in de overeenkomst bepalingen opnemen inzake een financiële bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen. Het gaat hier bijvoorbeeld om natuur, recreatie en hoofdinfrastructuur zoals stadsparken, doorgaande fietspaden, railverbindingen of rondwegen.

3.4 Begrip wijkse voorzieningen

Wijkse voorzieningen zijn voorzieningen die geheel ten behoeve van één ontwikkeling worden aangelegd. De kosten die hiervoor gemaakt worden moeten dan ook ten laste van deze ontwikkeling komen. Aangezien er geen sprake is van verdeling en toerekening aan diverse projecten worden in deze nota geen berekeningen voor wijkse voorzieningen opgenomen. Bij gemeentelijke grondexploitaties maken de kosten deel uit van de exploitatie, bij particuliere grondexploitaties wordt via een anterieure overeenkomst of exploitatieplan het kostenverhaal verzekerd.

Bovenwijkse Voorzieningen zijn nieuw aan te leggen openbare voorzieningen ten behoeve van meer dan één bouwplan. Het kostenverhaal is gebaseerd op in de wet vastgestelde criteria.

4. Algemene systematiek

Voor het verhalen van kosten voor bovenwijkse voorzieningen worden in de anterieure fase geen concrete eisen gesteld. In de posterieure fase (exploitatieplan of een posterieure overeenkomst) moet worden voldaan aan de criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit. De gemeente Alphen aan den Rijn hanteert ook bij anterieure afspraken de kaders uit de Nota Bovenwijkse Voorzieningen.

4.1 Verhaalbare kosten

Deze nota heeft betrekking op kostenverhaal van bovenwijkse voorzieningen, bovenplanse verevening, ruimtelijke ontwikkelingen en wijkse voorzieningen. In het vorige hoofdstuk zijn deze begrippen toegelicht.

Maatschappelijke of culturele gebouwen en voorzieningen worden wettelijk uitgesloten, al kunnen openbare sportvoorzieningen (zoals een trapveldje of een skatebaan) en gebouwde parkeervoorzieningen in bepaalde gevallen wel in aanmerking komen voor kostenverhaal. Voorwaarde is dat deze niet-commercieel en openbaar toegankelijk moeten zijn. Voor een gebouwde parkeervoorziening geldt daarbij ook dat deze moet leiden tot een optimalisatie van grondgebruik en openbare ruimte en de exploitatiekosten niet via gebruikerstarieven gedekt worden.

De volgende kosten vallen niet onder het kostenverhaal voor bovenwijkse voorzieningen:

- Kosten van onderhoud of beheer van de bestaande infrastructuur. Alleen nieuwe infrastructuur, of een ingrijpende aanpassing in de bestaande infrastructuur ten behoeve van een nieuwe ontwikkeling kunnen worden meegenomen in het kostenverhaal.
- Algemene gemeentelijke kosten die niet specifiek aan een project kunnen worden toegerekend, zoals kosten voor het opstellen van een structuurvisie of andere visies die betrekking hebben op gemeentelijk beleid.

4.2 Criteria

De toerekening van kosten vindt grondslag in afdeling 6.4 Grondexploitatie van de Wro (artikel 6.13 lid 6). Om kosten via een exploitatieplan te kunnen verhalen, moeten deze voldoen aan de criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit.

Profijt: de locatie moet nut ondervinden van de te treffen werken, maatregelen of voorzieningen;

Toerekenbaarheid: er moet een causaal verband bestaan tussen de gebiedsontwikkeling en de te maken kosten. De kosten worden (mede) gemaakt ten behoeve van het plan;

Proportionaliteit: als meerdere locaties profijt hebben van een werk, moeten deze naar evenredigheid worden verdeeld.

4.3 Bestaande bebouwing

Wanneer naast nieuwe ontwikkelingen ook het bestaande deel bebouwing profijt heeft van een te realiseren voorziening, worden de kosten naar rato aan deze bebouwing toegerekend en komen deze kosten ten laste van de gemeente.

4.4 Subsidie en overige bijdragen

Per aan te leggen voorziening wordt gekeken of er subsidies en/of overige bijdragen beschikbaar zijn. Deze worden als opbrengst aangemerkt en in mindering gebracht op de te verhalen investeringskosten.

4.5 Berekening

In de uitvoeringsparagraaf van deze nota worden voorzieningen concreet benoemd, gekoppeld aan projecten en getoetst aan de gestelde criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit. Toepassing van deze criteria leidt tot een gewogen bijdrage per project.

De kostenraming van de aan te leggen bovenwijkse voorzieningen wordt begroot en gefaseerd in de tijd. Prijspeil en parameters zoals rente en index worden per actualisatie bepaald en vermeld in de uitvoeringsparagraaf.

Gebiedsontwikkelingen kennen een lange doorlooptijd. De berekeningen worden daarom uitgezet in een tijdshorizon van 15 jaar. Vanwege de lange tijdshorizon is het voor sommige ontwikkelingen nog niet mogelijk om ramingen op detailniveau op te nemen. In dat geval worden PM posten gebruikt. Op basis van de criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit worden de kosten van bovenwijkse voorzieningen toegerekend aan de profijt hebbende ontwikkellocaties en/of bestaande bebouwing. Dit leidt tot een gewogen bijdrage per project.

4.6 Financiën

De bijdragen voor de netto investeringskosten (investeringskosten minus subsidies) van bovenwijkse voorzieningen bestaan uit bijdragen van derden en bijdragen uit het resultaat van gemeentelijke grondexploitaties. Na separate besluitvorming tot aanleg van de in deze nota opgenomen voorzieningen worden de gelden onttrokken uit de reserve en vormen (een deel van) de dekking van de investeringskosten. Het niet-verhaalbare deel of de aan de bestaande bebouwing toerekenbare kosten zal uit de algemene middelen beschikbaar gesteld moeten worden. Deze nota geeft inzicht in de verdeling van de kosten, de daadwerkelijke dekking van een maatregel wordt geregeld in het uitvoeringsbesluit. In de Notitie Grondexploitaties 2016 wordt door de commissie BBV een stellige uitspraak gedaan welke verplicht om de opgenomen kosten bij de Bouwgrond in Exploitatie (gemeentelijke actieve grondexploitatie) aan te sluiten bij de kostensoortenlijst zoals benoemd in Wro/Bro. Bijdragen aan reserves vallen hier niet onder en mogen niet als kosten in de gemeentelijke grondexploitaties opgenomen worden. Toevoegingen aan reserves, zoals de Reserve Bovenwijkse Voorzieningen, zijn nog wel mogelijk via resultaatsbestemming door de raad. Voor bijdragen voor bovenwijkse voorzieningen bij particuliere grondexploitaties die de gemeente faciliteert geldt dat de ontvangen bijdragen na ontvangst doorgestort kunnen worden naar de reserve.

In de praktijk zal voor bovenwijkse voorzieningen veelal sprake zijn van een combinatie van genoemde bijdragen en dekkingsmiddelen:

- Bijdrage uit grondexploitaties: wanneer een voorziening op basis van de eerder genoemde criteria toe te rekenen is aan één of meer plangebieden waarvoor een grondexploitatie wordt geopend, wordt de berekende bijdrage in de nota opgenomen. Middels resultaatbestemming door de raad wordt de bijdrage vanuit de grondexploitatie in de reserve bovenwijkse voorzieningen gestort. Hierbij wordt het voorzichtigheidsbeginsel gehanteerd en aangesloten bij het beleid 'winstnemingen' zoals beschreven is in de paragraaf grondbeleid van de Programmarekening.
- Bijdrage derden: wanneer de voorziening op basis van de hierboven genoemde criteria toe te rekenen is aan één of meer plangebieden van externe partijen wordt de bijdrage, via de geopende exploitatie, in de reserve bovenwijkse voorzieningen gestort.
- Bijdrage uit de algemene middelen: wanneer ook het bestaande deel bebouwing profijt heeft van een te realiseren voorziening, zal voor dat deel financiële dekking beschikbaar gesteld moeten worden vanuit de algemene middelen van de gemeente (Algemene Dienst).

Op basis van de Nota Bovenwijkse Voorzieningen zijn de daaruit voortvloeiende bedragen al opgenomen in de begroting. Na actualisatie van deze nota worden de financiële gevolgen in de begroting verwerkt via het MPG en de reserve bovenwijkse voorzieningen.

De reserve bovenwijkse voorzieningen wordt gevuld door bijdragen uit (het resultaat van) de gemeentelijke en particuliere (grond)exploitaties. Bij het uitvoeringsbesluit van de betreffende voorziening worden deze aangewend voor (gedeeltelijke) dekking van de kosten.

Uitvoeringsparagraaf 2022

De uitvoeringsparagraaf 2022 betreft de financiële uitwerking van het kostenverhaal van bovenwijkse voorzieningen. In deze uitvoeringsparagraaf worden de uitgangspunten voor de berekening vastgesteld,

voorzieningen concreet benoemd en is de toerekening per project opgenomen. De uitvoeringsparagraaf wordt periodiek (jaarlijks) herzien.

I Algemene uitgangspunten

Alle in deze nota genoemde bedragen zijn uitgedrukt op prijspeil 1-1-2022 en exclusief BTW, tenzij nadrukkelijk anders is vermeld. De tijdshorizon van de berekeningen loopt door tot en met het jaar 2036 (scope 15 jaar).

Rekening is gehouden met de volgende rekenparameters:

- De kostenstijging van de investeringen zijn gelijk aan die van het MPG en bedraagt 2,5% per jaar.
- De rekenrente en disconteringsvoet bedragen 0% per jaar conform uitgangspunten rentetoerekening zoals opgenomen in de begroting.
- De omslagrente voor investeringen (kapitaallasten van geactiveerde kosten die onttrokken worden aan de reserve) bedraagt 2,5% per jaar conform uitgangspunten zoals opgenomen in de begroting.
- De opbrengstenstijging is gelijk gehouden aan de kostenstijging aangezien de bijdragen in de exploitatieberekeningen zijn meegenomen als dekking voor de investeringen.

In geval van bedrijventerreinen, kantoorfunctie en andere (commerciële) voorzieningen is gerekend met een woningequivalent: 250 m² staat hierbij gelijk aan 1 woning. Gerekend wordt met m² uitgeefbare kavel indien de Floor Space Index (FSI)¹ kleiner is dan 1. Indien de FSI groter is dan 1, dan wordt gerekend met m² bvo.

II Berekeningssystematiek

Om tot een kostentoedeling van de bovenwijkse voorzieningen te kunnen komen, dient een aantal stappen te worden doorlopen. Gestart wordt met een opsomming en afbakening van de bovenwijkse voorzieningen waarna de kosten die gepaard gaan met de realisatie van deze bovenwijkse voorzieningen worden geraamd.

De kosten zijn gebaseerd op het huidige prijsniveau (prijspeil 01-01-2022), de zogenaamde nominale waarden. Omdat gefaseerde uitvoering wordt voorzien is in de berekening van de totale kosten rekening gehouden met inflatie invloeden (reële kosten). De kosten worden verdeeld op basis van reële waarden (wat kost het bij toekomstige aanleg).

Bij de toedeling van deze kosten (wie gaat welk deel betalen?) dient te worden voldaan aan drie criteria, namelijk:

- Profijtbeginsel: het (exploitatie)gebied moet substantieel profijt ondervinden van de aan te leggen voorzieningen.
- Toerekenbaarheid: er moet een duidelijk causaal verband zijn met daadwerkelijk voor de locatie gemaakte kosten. De kosten worden (mede) gemaakt ten behoeve van het plan.
- Proportionaliteit: als meerdere locaties profijt hebben van een voorziening, worden de kosten naar rato verdeeld: naarmate een locatie er meer profijt van heeft, draagt deze dus meer bij aan de kosten.

Tot slot zijn zowel de bovenwijkse voorzieningen als de bijdragen vanuit de verschillende exploitaties gefaseerd in de tijd. Uit deze berekening volgt de bijdrage per project, per woning of woningequivalenten.

III Bovenwijkse voorzieningen

Overzicht voorzieningen

De gemeente beoogt de volgende bovenwijkse voorzieningen te realiseren. Een groot deel van de voorzieningen en kosten is al gemaakt (gerealiseerd).

1) De Floor Space Index, kortweg FSI, is de verhouding tussen het bruto vloeroppervlak van de bebouwing en het oppervlak van de bouwkegel.

BOVENWIJKSE VOORZIENINGEN EN REËLE KOSTEN				
Voorziening	Kern	Kosten reëel	Gerealiseerd	Nog te realiseren
A Aanleg rotonde op de Zijde	Boskoop	€ 889.996	€ 889.996	€ -
B Spoortunnel incl. fietspaden	Boskoop	€ 3.945.302	€ 3.945.302	€ -
C Parkeervoorziening in het centrum	Boskoop	€ 326.000	€ -	€ 326.000
D HOV-net (voorheen RijnGouweLijn)	Boskoop	€ 1.364.396	€ 1.364.396	€ -
E Openbare ruimte station Snijdelwijk	Boskoop	€ 300.525	€ 300.525	€ -
F Groenvoorziening Zwarte Pad	Boskoop	€ 3.844.447	€ 2.045.347	€ 1.799.101
G Inrichting Halteplein Westvaartpark	Hazerswoude Rijndijk	€ 1.652.885	€ -	€ 1.652.885
H HOV-net (voorheen RijnGouweLijn)	Hazerswoude Rijndijk	€ 3.451.705	€ 3.451.705	€ -
I Voet-/ fietsoversteek Gemeeneweg/ spoor	Hazerswoude Rijndijk	€ 413.221	€ -	€ 413.221
J Maximabrug	Alphen / Koudekerk	€ 9.959.421	€ 9.959.421	€ -
K Aanpassen Bentwoudlaan	Benthuizen	€ 2.577.664	€ 2.577.664	€ -
Busbaan Gemeeneweg	Hazerswoude Rijndijk	PM		
L BoVo - Algemeen	Alle	€ 183.813	€ 62.658	€ 121.155
M Toekomst perspectief PCT-ICT	Hazerswoude Dorp	€ 1.939.016	€ 392.683	€ 1.546.333
N Verbeteren verkeerssituatie N207/N209 HWD	Hazerswoude Dorp	€ 3.672.000	€ -	€ 3.672.000
O Rotonde Spoorlaan	Zwammerdam	PM	€ -	€ -
TOTAAL		€ 34.520.391	€ 24.989.697	€ 9.530.695

Hieronder wordt nader ingegaan op de voorzieningen en toerekening aan projecten.

A. Aanleg rotonde op de zijde - Boskoop

Deze voorziening is reeds gereed. Om een goede en veilige verkeersafwikkeling mogelijk te maken is een rotonde, ter hoogte van de Boezemlaan, op de Zijde aangelegd. Op deze rotonde zal ook de nieuwe aansluiting van de woningbouwontwikkeling op Torenpad-West op de Zijde uitkomen. Voor de ontsluiting van de bouwlocaties langs de Parklaan is de bestaande infrastructuur toereikend. Wanneer de woonlocatie Torenpad-West en/of de woonwijk Waterrijk-West worden ontwikkeld, is de realisatie van deze rotonde noodzakelijk. De ontsluiting van Waterrijk-West zal immers ook voor een belangrijk gedeelte via de Boezemlaan en de Zijde verlopen. Uit oogpunt van verkeersveiligheid en ter bevordering van de doorstroming van het verkeer is deze kruising gerealiseerd in de vorm van een rotonde.

In de situatie waarin alleen Waterrijk-West of alleen Torenpad-West wordt gerealiseerd, is de realisatie van deze rotonde ook noodzakelijk. Aangezien beide locaties in de komende 10 jaar ontwikkeld worden, worden de kosten van de rotonde gelijk verdeeld over beide locaties.

B. Spoortunnel inclusief fietspaden- Boskoop

Dit project bevat concreet de aanleg van de fietstunnel onder de spoorlijn Alphen aan den Rijn-Gouda welke een barrière vormt binnen het fietspadennetwerk van Boskoop. Om de bereikbaarheid en verkeersveiligheid van het fietspadennetwerk te verbeteren zijn nieuwe fietspaden en een spoortunnel gerealiseerd. De werkzaamheden zijn gereed.

Gezien het belang van deze ingrepen voor alle bewoners van Boskoop worden de kosten voor 86% ten laste gebracht van de algemene dienst en voor 14% toegerekend de nog te realiseren woningen. Deze toedeling is gebaseerd op de verhouding bestaande woningvoorraad / nog te realiseren woningen.

C. Parkeervoorziening in het centrum- Boskoop

Als gevolg van de realisatie van nieuwe woningen zal er een tekort aan parkeerplaatsen in het centrum van de gemeente Boskoop ontstaan. Er is dan ook behoefte aan uitbreiding van de parkeermogelijkheden. Gezien het belang van de zittende bevolking van Boskoop bij de aanleg van extra parkeerplaatsen en gezien het directe verband tussen nieuwe woningen en een verhoogde parkeerdruk worden de kosten naar rato van aantallen bestaande en nieuw te realiseren woningen ten laste gebracht van de algemene dienst (86%) en de bijdrage per nieuw te realiseren woning (14%).

D. HOV-net (voorheen RijnGouweLijn) - Boskoop

Op 17 mei 2013 is door de Provincie en de gemeente Boskoop de overeenkomst HOV-NET Zuidholland Noord ondertekend. Hierin is onder andere afgesproken dat de gemeente Boskoop (thans Alphen aan den Rijn) bijdraagt in twee gelijke termijnen uiterlijk 1 januari 2015 (reeds voldaan) en 1 januari 2020 (reeds voldaan). De bijdrage is daarmee volledig financieel afgewikkeld.

In overeenstemming met de eerder vastgestelde nota's kunnen de kosten van deze voorziening, die ter beschikking staat van alle inwoners van Boskoop, in de verhouding 86% - 14% ten laste gebracht worden van respectievelijk de algemene dienst en de nieuw te realiseren woning(equivalent)en. Deze toedeling is gebaseerd op de verhouding bestaande woningvoorraad / nog te realiseren woningen.

E. Openbare ruimte Station Snijdelwijk - Boskoop

In de overeenkomst HOV-net met provincie Zuid Holland is afgesproken dat iedere gemeente zelf de kosten draagt van de herinrichting van de openbare ruimte rondom de nieuwe halte locaties. Het spoordeel, perron met voorzieningen zijn voor rekening provincie Zuid-Holland /ProRail. De voorziening is inmiddels gerealiseerd.

De kosten van deze voorziening, die ter beschikking staat van alle inwoners van Boskoop, kunnen in de verhouding 86% - 14% ten laste gebracht worden van respectievelijk de algemene dienst en de nieuw te realiseren woningen. Deze toedeling is gebaseerd op de verhouding bestaande woningvoorraad / nog te realiseren woningen.

F. Groenvoorziening zwarte pad - Boskoop

Het Zwarte Pad-gebied wordt de komende jaren verder ingericht als bovenwijkse openbare groenvoorziening. Een deel van deze groenvoorziening is c.q. wordt al gerealiseerd. In de uitgewerkte toekomstvisie wordt beoogd om in een periode van 20 jaar dit gebied te transformeren tot de groene long van Boskoop.

Aangezien het Zwarte Pad ook het karakter krijgt van een wijkvoorziening voor de nieuwbouwlocatie Waterrijk-West wordt 15% van de kosten direct ten laste gebracht van de grondexploitatie van Waterrijk-West. 25% wordt ten laste gebracht van de algemene dienst, aangezien ook de bestaande woningen in de directe omgeving (met name Snijdelwijk), maar ook de verder weg gelegen bestaande woningen gebaat zijn bij dit groengebied. Het restant wordt ten laste gebracht van de bijdragen per nieuw te bouwen woning(equivalent)en.

G. Inrichting halteplein HOV-net Westvaartpark - Hazerswoude Rijndijk

De Provincie Zuid Holland is verantwoordelijk voor de aanleg van de treinverbinding. De lokale overheid (gemeente) is verantwoordelijk voor de inrichting (inclusief eventuele verwerving van gronden) van het halteplein. Op dit moment worden tussen de provincie, NS en de gemeente demarcatieafspraken gemaakt over welke partij welke investeringen draagt. Op het moment dat dit duidelijk is zal dit worden geactualiseerd.

Voor zowel het halteplein HOV-net, als de gemeentelijke bijdrage aan de aanleg van het HOV-net en de voet-/fietsoversteek Gemeneweg, zijn de kosten toegerekend op basis van woningaantallen. Gelet op het feit dat de profijt hebbende woonkernen op verschillende afstanden van de nieuwe halte zijn gelegen is de factor "afstand" hierin meegenomen. Immers, hoe dicht iemand bij een voorziening woont, hoe vaker hij of zij hiervan naar verwachting gebruik zal maken. De bijdrage per woning voor een locatie direct grenzend aan de halte is dan ook hoger dan de bijdrage per woning voor een locatie die verder weg is gelegen. Niet alleen nieuwe ontwikkelingen (exploitaties) hebben profijt van de komst van de halte HOV-net, ook de bestaande bebouwing profiteert. De volgende ontwikkellocaties dragen op basis van woningaantallen en factor afstand bij aan deze voorziening.

- Westvaartpark
- Weidelanden
- Inbreidingen Koudekerk, Hazerswoude-Dorp, Hazerswoude Rijndijk
- Rijnpark
- Algemene Dienst (bestaande woningen).

Mogelijk leidt de planuitwerking van Westvaartpark tot een (gewenste) toevoeging van extra kwaliteit aan het halteplein, bijvoorbeeld de toevoeging van extra bomen of een gebruik van materialen met een hoogwaardiger kwaliteit. Deze kwaliteitsimpuls wordt direct toegerekend aan de exploitatie Westvaartpark.

H. HOV-net (voorheen Rijnouwelijin) - Hazerswoude Rijndijk

Dit betreft de gemeentelijke bijdrage aan de aanleg van de treinverbinding en nieuwe halte nabij Westvaartpark. De toerekening sluit aan op de systematiek van het halteplein HOV-net Westvaartpark. De bijdrage is volledig betaald.

I. Voet-/fietsoversteek plaats Gemeneweg - Hazerswoude Rijndijk

Als gevolg het HOV-net zal er een veilige voet-/fietsoversteek ter plaatste van de Gemeneweg moeten worden gerealiseerd als aansluiting op het halteplein Westvaartpark en het bestaande fietspad parallel aan de N11. De toerekening sluit aan op de systematiek van het halteplein HOV-net.

J. Maximabrug - Koudekerk

De Maximabrug is gerealiseerd. Er bestaat een directe relatie tussen deze voorziening en een aantal ontwikkelingen. De kosten zijn toegerekend op basis van woningaantallen en m² kavel/bvo. Uitgangspunt is dat zowel de bestaande als nieuwe woningbouw in Koudekerk a/d Rijn, het bedrijventerrein Hoogwaardse Polder (herstructurering + uitleg) en het bedrijventerrein Rijnpark (voormalige locatie woningbouw) in de kosten bijdragen. Het betreft daarmee de volgende ontwikkelingen.

- Bedrijventerrein Rijnpark (vml. Locatie Rijnpark woningbouw)
- Inbreidingen woningbouw Koudekerk
- Bedrijventerrein Hoogwaard herstructurering en uitleg.
- Agrifirm
- Algemene Dienst

In 2021 is de ontwikkeling van de woningbouwlocatie Rijnpark stopgezet. De huidige bestemming van de locatie Rijnpark is bedrijventerrein. Er zal een nieuw plan en nieuw bestemmingsplan worden opgesteld voor de ontwikkeling van een bedrijventerrein met meer bebouwingmogelijkheden. Door de toevoeging van bebouwingmogelijkheden wordt er nog steeds een bijdrage aan de Maximabrug gevraagd vanuit de ontwikkeling Rijnpark.

K. Bentwoudlaan (voorheen Omleidingsweg) - Benthuizen

Mede als gevolg van de uit- en inbreidingen in Benthuizen is de Bentwoudlaan heringericht. Deels tot 30 km gebied en deels tot 50 km gebied. Ook zijn er in het ontwerp maatregelen opgenomen die een remmende werking hebben op de snelheid van auto's. De nieuwe inrichting wordt gefaseerd uitgevoerd. Naast de ontwikkellocaties Bentwoudpark en Bentlanden II profiteren ook de kleine inbreidingen en de bestaande bebouwing in Benthuizen van deze aanpassing. De kosten worden toegerekend op basis van woningaantallen. De voorziening is reeds gerealiseerd.

L. Overall kosten Bovo

Om de realisatie van de bovenwijkse voorzieningen mogelijk te maken is doorlopend financiële bewaking en jaarlijks een herziening van de Nota gewenst. Omdat deze werkzaamheden betrekking hebben op alle in de nota opgenomen voorzieningen is het wenselijk om deze kosten te scheiden van de voorzieningen. De begrote kosten zijn voor de tijdshorizon van deze nota opgenomen. Gezien de relatie met zowel bestaande als toekomstige woningvoorraad worden de kosten in de verhouding bestaande woningen en nieuwe woningen ten laste gebracht van respectievelijk de algemene dienst van de gemeente en de bijdrage per nieuw te bouwen woning (equivalenten).

M. Investerings toekomst perspectief PCT-ICT terrein – Hazerswoude Dorp

De bedrijventerreinen ITC en PCT in Hazerswoude-Dorp zijn te beschouwen als de bedrijventerreinen van de Greenport Boskoop. Met name het ITC heeft behoefte aan ruimtelijke en economische impulsen om ook in de toekomst van meerwaarde te zijn voor ondernemers. Het PCT is nog niet volledig ontwikkeld en dient op een voortvarende wijze te worden afgerond in het belang van het versterken van de Greenport Boskoop.

In de 'Visie op doorontwikkeling ITC en PCT' wordt omschreven dat de rol van de gemeente bij de uitvoering van de visie primair faciliterend is. De gemeente schept randvoorwaarden waarbinnen het mogelijk is dat de terreinen zich kunnen doorontwikkelen. De visie omschrijft eveneens de urgentie om de infrastructuur op het terrein te versterken. De volgende projecten maken onderdeel uit van de nota:

- Versterken ontsluiting ITC PCT algemeen
- Aansluiting PCT op Hoogeveenseweg
- Herinrichting ITC – Noord en Zuid
- Diverse kleine werken ITC en PCT en plankosten.

Bovenstaande investeringen maken onderdeel uit van de nota en worden toegerekend aan de ontwikkelingen op het PCT en ICT terrein. Een groot deel van de bijdrage voor de benodigde investeringen is reeds ontvangen vanuit de ontwikkeling van het PCT terrein.

N. Project N207 Zuid (Investerings Hazerswoude Dorp N209)

Het project N207 Zuid is een provinciaal project en heeft als doel dat Boskoop, Hazerswoude-Dorp en Waddinxveen bereikbaar, leefbaar en verkeersveilig blijven. De komende jaren wordt dit gebied steeds drukker. Die drukte ontstaat mede door woningbouw en de ontwikkeling van bedrijventerreinen. Het betreft een groot plan met diverse infrastructurele maatregelen. De gemeente Alphen aan den Rijn draagt bij aan het project voor onder andere diverse ingrepen aan het wegennet in en rond Hazerswoude Dorp. Hierbij gaat het onder andere om de volgende deelprojecten:

- Het verplaatsen van de rotonde bij Weidelanden;
- Parkeerterrein Dorpsstraat;
- Realisatie noordelijke keerronde met aansluiting op scholeneiland (aanleg door Provincie, bijdrage door gemeente);
- Parkeerplaats Katjesweg;
- Aanleg nieuwe wijkontsluitingsweg om Weidelanden;
- Sloop en saneren brandweerkazerne Gemeneweg 5-7.

De totale kosten voor de gemeente bedragen circa € 7,9 mln. Hier staat een subsidie tegenover van circa € 4.2 mln. De netto investering voor de gemeente bedraagt derhalve € 3.7 mln. Uitgangspunt is dat zowel de bestaande als nieuwe woningbouw in Hazerswoude Dorp bijdraagt in de kosten. Dekking van de gemeentelijke investering vindt plaats via de reserve Wonen en Infra. Doel is een extra dekking te krijgen vanuit toekomstig nieuw te realiseren woningbouw in Hazerswoude-Dorp. Daarom is deze voorziening als bovenwijkse voorziening toegevoegd in deze nota.

Overige Voorzieningen

Een tweetal voorzieningen is op dit moment als "PM" in de nota opgenomen.

Busbaan Gemeneweg – PM – Hazerswoude Rijndijk

Als gevolg van het HOV-net zal de Gemeneweg ten behoeve van het busverkeer van en naar de halte mogelijk aangepast worden. Aangezien de Gemeneweg een provinciale weg is, is het uitgangspunt dat de kosten voor deze aanpassing door de provincie zullen worden gedekt. Indien in de toekomst

blijkt dat de Gemeente Alphen aan den Rijn toch een bijdrage dient te leveren, zullen de kosten alsnog worden opgenomen in de Nota Bovenwijkse Voorzieningen. Hierbij zal naar verwachting worden aangesloten bij de toerekeningsystematiek van het halteplein HOV-net.

Rotonde Spoorlaanzone – Zwammerdam

De gemeente Alphen aan den Rijn heeft samen met vertegenwoordigers van Ipse de Bruggen en de Wooncommissie Zwammerdam een Nota gemaakt over de ontwikkeling van de Spoorlaan en de Buitendorpstraat; project Spoortlaanzone. De ontwikkeling bestaat grofweg uit realisatie van woningbouw op locatie van Ipse de Bruggen en woningbouw op locatie van de gemeente (Buitendorpstraat). Onderdeel van het plan is aanpassing van het openbaar gebied, zijnde de aanwezige rotonde aan de Steekterweg en de aansluiting van de Bovensloot op de Steekterweg. De kosten voor deze aanpassingen zullen worden toegerekend aan beiden ontwikkelingen op basis van woningaantallen. Per woning zal een bovenwijkse bijdrage gevraagd worden. Op het moment dat de investering voor de aanpassing van het openbaar gebied duidelijk is zal dit concreet worden opgenomen in deze nota en zal de PM post daarmee worden ingevuld.

Bijdrage per project / woning

Een groot aantal voorzieningen brengt voordelen voor alle inwoners van de gemeente met zich mee. Het is hierdoor gerechtvaardigd om een deel van de aanlegkosten te financieren vanuit gelden die de gemeente ontvangt. Op basis van een verdeelsleutel is bepaald welk deel van de Algemene Dienst aangewend dient te worden om de aanleg van deze voorzieningen te bekostigen.

Onderstaande tabel brengt de toerekening van de bovenwijkse voorzieningen in beeld aan de algemene dienst en de bouwplannen op basis van de onderbouwing zoals beschreven in de vorige paragraaf.

DEKking BOVENWIJKSE VOORZIENINGEN			Reële kosten	
Voorziening	Kern	TOTAAL Kosten reëel	Algemene Dienst	Bouwplannen
A	Aanlegrotonde op de Zijde	Boskoop € 889.996		€ 889.996
B	Spoortunnel incl. fietspaden	Boskoop € 3.945.302	€ 3.392.960	€ 552.342
C	Parkeervoorziening in het centrum	Boskoop € 326.000	€ 280.360	€ 45.640
D	HOV-net (voorheen RijnGouweLijn)	Boskoop € 1.364.396	€ 1.173.381	€ 191.015
E	Openbare ruimte station Snijdelwijk	Boskoop € 300.525	€ 258.451	€ 42.073
F	Groenvoorziening Zwarte Pad	Boskoop € 3.844.447	€ 961.112	€ 2.883.336
G	Inrichting Halteplein Westvaartpark	Hazerswoude Rijndijk € 1.652.885	€ 1.279.969	€ 372.916
H	HOV-net (voorheen RijnGouweLijn)	Hazerswoude Rijndijk € 3.451.705	€ 2.754.952	€ 696.754
I	Voet- / fietsoversteek Gemeeneweg / spoor	Hazerswoude Rijndijk € 413.221	€ 319.992	€ 93.229
J	Maximabrug	Alphen / Koudekerk € 9.959.421	€ 6.021.113	€ 3.938.308
K	Aanpassen Bentwoudlaan	Benthuizen € 2.577.664	€ 2.107.559	€ 470.105
L	BoVo - Algemeen	Alle € 183.813	€ 140.995	€ 42.818
M	Toekomst perspectief PCT-ICT	Hazerswoude Dorp € 1.939.016	€ -	€ 1.939.016
N	Verbeteren verkeerssituatie N207/N209 HWD	Hazerswoude Dorp € 3.672.000	€ 3.299.208	€ 372.792
O	Rotonde Spoorlaan	Zwammerdam PM	€ -	€ -
TOTAAL		€ 34.520.391	€ 21.990.051	€ 12.530.341

Een deel van de aanlegkosten van de Bovenwijkse Voorzieningen valt toe te rekenen aan het nieuwbouwprogramma binnen diverse ontwikkellocaties binnen de gemeente. Uit de tabel blijkt dat de kosten die gedekt dienen te worden uit bouwplannen ca. € 12,5 miljoen bedragen. Deze kosten dienen gedekt te worden vanuit de Reserve Bovenwijkse Voorzieningen.

Boskoop

Voor grondgebied Boskoop is in de structuurvisie aangegeven dat het nieuwbouwprogramma voor de gemeente Boskoop 1.000 woningen betreft. Daarnaast is in deze nota gerekend met een commercieel programma van circa 10.000 m² bruto vloeroppervlak. Omgerekend naar woningequivalenten (250 m² bvo = 1 woningequivalent) staat dit commerciële programma gelijk aan 40 woningequivalenten. Wanneer het aantal commerciële vierkante meters wordt verlaagd en vervangen wordt door een recht evenredig aantal extra woningen heeft dit geen financieel effect op de berekende bedragen.

Rekening houdend met de fasering van de kosten en het moment van de afgifte van de omgevingsvergunningen van het beoogde nieuwbouwprogramma is de bijdrage per woning berekend. Om de investeringen te kunnen dekken dient een bijdrage te worden gevraagd vanuit 1.040 woning(equivalent)en. Op basis van de geprognoseerde kosten, het nieuwbouwprogramma, beoogde planning, en rekening houdende met rente- en inflatie- invloeden bedraagt de bijdrage per woning(equivalent) € 3.350,- (prijspeil 01-01-22). Deze bijdrage per nieuw te bouwen woning(equivalent) dient door de exploitant aan de gemeente te worden betaald op het moment van afgifte omgevingsvergunning.

Kernen Hazerswoude Rijndijk, Hazerswoude-Dorp, Koudekerk en Benthuizen

De bijdrage per project en/of woning is gebaseerd op de fasering van zowel de investeringen (bovenwijkse voorzieningen) als de opbrengsten (afhankelijk van uitgiftetempo binnen de exploitaties) en de toerekening van de diverse bovenwijkse voorzieningen zoals beschreven in onder paragraaf 3.1. In onderstaande tabel is de nominale bijdrage prijspeil 01-01-2022 per project samengevat.

BIJDRAGE PER PROJECT / WONING(EQUIVALENT) [afgerond]		
	Bijdrage <u>nominaal</u>	
	totaal	/woning
Grondgebied Boskoop		
Waterrijk-West	€ 2.408.600	€ 5.420
Torenpad West	€ 745.000	€ 7.450
Alle overige bouwplannen	€ 1.462.000	€ 3.350
Grondgebied Rijnwoude		
Westvaartpark	€ 467.700	€ 1.340
Inbreidingen Koudekerk	€ 517.300	€ 4.180
Inbreidingen Hazerswoude-Dorp	€ 420.000	€ 1.460
Inbreidingen Hazerswoude-Rijndijk	€ 410.400	€ 1.080
Inbreidingen Benthuizen	€ -	€ 1.660
BT Rijnpark	€ 292.000	€ 3.480
BT Hoogewaard herstructurering	€ 2.367.500	€ 3.480
BT Hoogewaard uitleg	€ 584.000	€ 3.480
Agrifirm	€ 253.800	€ 3.480
Bentlanden II	€ 328.500	€ 1.660
PCT-ICT	€ 1.939.016	
Grondgebied Alphen		
Inbreidingen Aarlanderveen	PM	PM
Inbreidingen Zwammerdam	PM	PM

IV Wijkse voorzieningen

Wijkse voorzieningen zijn niet toerekenbaar aan meerdere ontwikkelingen. De kosten dienen geheel ten laste te komen aan de genoemde ontwikkeling en de bestaande bebouwing. Hieronder worden een aantal wijkse voorzieningen uit de voorgaande nota's Bovenwijkse Voorzieningen specifiek benoemd. Groene Venster Westvaartpark

Binnen de regionale ontwikkeling van de Oude Rijnzone (ORZ) is een onderverdeling gemaakt naar clusters. Er bestaat een directe relatie tussen de ontwikkeling van de woningbouwlocatie Westvaartpark en de realisatie van het ten westen naastgelegen groene venster. Het gedeelte van het groene venster dat direct wordt toegerekend aan de exploitatie Westvaartpark, wordt aan de westzijde begrensd door de Westvaart.

Ontsluiting Westvaartpark

Ten westen van de Gemeneweg zal de woningbouwlocatie Westvaartpark worden gerealiseerd. Uitgangspunt is een ontsluiting op de Gemeneweg ter hoogte van de Potgieterlaan. De kosten van deze ontsluiting worden direct toegerekend aan de exploitatie Westvaartpark. Hierover zijn inmiddels afspraken gemaakt met de projectontwikkelaar van Westvaartpark.

Rondweg bedrijventerrein Hoogewaard

Onderdeel van de herstructurering en uitbreiding van bedrijventerrein Hoogewaard is de aanleg van een rondweg ter verbetering van de ontsluiting van het bedrijventerrein. Vanwege de directe, functionele relatie met de ontwikkeling van Hoogewaard worden de kosten voor verwerving en inrichting van de rondweg direct toegerekend aan Hoogewaard. De rondweg maakt onderdeel uit van de grondexploitatie Hoogewaard fase 1. De rondweg fase 1 is inmiddels aangelegd. Naar de toekomst toe wordt getracht ook de rondweg van fase 2 aan te leggen.

Doortrekken Pomonapad naar Boezemlaan- Boskoop

Deze voorziening is inmiddels gerealiseerd.

V Bovenplanse kosten

In de intergemeentelijke structuurvisie 'Greenport Regio Boskoop' is de Greenport aangemerkt als locatie die in aanmerking komt voor bovenplanse verevening. Voorafgaand aan een bestemmingsplanwijziging zal bekeken worden of er sprake is van bovenplanse kosten en verevening tussen de ontwikkelingslocaties van toepassing is.

VI Ruimtelijke ontwikkelingen

De 'bijdragen ruimtelijke ontwikkeling' zijn bijdragen aan kosten die Alphen aan den Rijn maakt om de kwaliteiten van de intense stad, de vitale dorpen of de waardevolle landschappen te versterken. Voor deze bijdrage stelt de wetgever niet de eis van profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit. De 'bijdrage ruimtelijke ontwikkeling' wordt vastgelegd in een anterieure overeenkomst. Voorafgaand aan een bestemmingsplanwijziging zal op basis van een haalbaarheidsstudie worden berekend of en hoeveel er vanuit een project bijgedragen kan worden aan ruimtelijke ontwikkelingen.

Gebaseerd op de gemeentelijke structuurvisies komen de onderstaande maatregelen mogelijk in aanmerking voor een bijdrage.

Ruimtelijke ontwikkelingen

Nieuwe ongelijkvloerse kruising N11
Opwaarderen openbare ruimte Molenwetering
Geluidswal Kerk en Zanen
Investerings toegankelijkheid oeverzone
Rijnhaven publieke kades
Verbetering oversteekbaarheid O 'Nassausingel / P. Kennedylaan
Doorgaande routes tussen centrum - buitengebied
Bereikbaarheid Zegerslootgebied
Versterken verbinding Bospark / B. Visserspark
LV route Avifauna - centrum
Herinrichting Kerkstraat / Paradijslaan
Toegankelijk maken oeverzone BT Heijmanswetering
Inrichting groenzones BT Molenwetering
Nautisch centrum Rijnhaven-Oost
Ruimtelijke kwaliteit Kromme Aar
Voet-Fietsbrug Aarkanaal
Versterken relatie water (aanlegsteigers)
Pocketparken aantrekkelijk inrichten
Fietsnetwerk
N207 Zuid
Leidse Schouw Spoor
Greenport Boskoop

VII Kanttekeningen en risico's

Bij het opstellen van deze nota is getracht om zo goed en volledig mogelijk alle bovenwijkse voorzieningen en de daarmee samenhangende toerekening van kosten in kaart te brengen. Realisatie van de ruimtelijke ambities van de gemeente is echter een dynamisch proces. Niet alle voorzieningen en ontwikkelingen zullen op het zelfde moment worden gerealiseerd. Waar er voor de ene voorziening of ontwikkeling al een concreet plan ligt, ligt er voor de andere nog slechts een ambitie.

Bij deze voorliggende nota moeten dan ook de volgende kanttekeningen worden geplaatst:

- De lijst met investeringen is mogelijk nog niet volledig.
- De kostenramingen van de aan te leggen voorzieningen zijn soms nog globaal.

- De opbrengstpotentie van de ontwikkellocaties zijn soms nog niet meegenomen; indien de te verhalen kosten hoger zijn dan de opbrengsten zal de gemeente het verschil vanuit eigen middelen moeten dekken.
- Vertragingen in de uitgifteprogramma's leiden tot vertragingen in de inkomsten; Daarentegen zullen de voorzieningen mogelijk ook later worden gerealiseerd.
- Het niet doorgaan van een project (exploitatie) resulteert in het vervallen van een potentiële bijdrage aan een bovenwijkse voorziening.
- Prijsstijgingen kunnen hoger of lager worden dan waar nu rekening mee wordt gehouden.
- Wetswijzigingen en jurisprudentie kunnen leiden tot andere verdelingen over kostendragers en toerekening aan derden.
- Bij een aantal voorzieningen is een beroep op de algemene middelen noodzakelijk. Dit is echter niet vanzelfsprekend. Het gevolg kan zijn dat de betrokken maatregel dan niet wordt uitgevoerd. Deze afweging moet worden gemaakt bij het uitvoeringsbesluit tot aanleggen van de voorziening.

Door de uitvoeringsparagraaf periodiek te actualiseren kan tijdig worden geanticipeerd op marktveranderingen, gewijzigde (politieke) inzichten en ambities, prijsstijgingen en wetswijzigingen. Het verkleint de risico's van de bovengenoemde onzekerheden en maakt gevolgen van de eventuele wijzigingen inzichtelijk. De uitvoeringsparagraaf dient daarom, bij voorkeur, jaarlijks te worden herzien.