

OVER MORGEN

Actualisatie kostenverhaal bovenwijkse investerings in de Spoorzone (2022)

Gemeente Gouda

rapportage



Actualisatie kostenverhaal van bovenwijkse investeringen in de Spoorzone

Gemeente Gouda

Colofon

Status : **DEFINITIEF**

Datum : maandag 19 september 2022

Aantal pagina's : 31 pagina's exclusief bijlagen

Aantal bijlagen : 0

Opgesteld door : Maarten Buisman, Thomas van Oosten & Ferdinand Michiels

E-mail : maarten.buisman@overmorgen.nl

Mobiel : 06 – 30 34 26 06

1. Inhoud

2.	Inleiding	4
2.1.	<i>Aanleiding</i>	4
2.2.	<i>Vraagstelling</i>	4
2.3.	<i>Actualisatie oorspronkelijk rapportage (september 2020)</i>	5
2.4.	<i>Leeswijzer</i>	5
3.	Stappenplan	6
4.	Toelichting investeringen	9
4.1.	<i>Overzicht investeringskosten</i>	9
4.2.	<i>Nr. 1 – Goudse Poort – tot Burg. Van Reenensingel</i>	11
4.3.	<i>Nr. 2 – Kruispunt Goudse Poort – Burg. Jamessingel</i>	12
4.4.	<i>Nr. 3 – Kruispunt Burg. Jamessingel – Rijsselseweg</i>	13
4.5.	<i>Nr. 4-5 – Fietsroute Burg. Van Reenensingel – Hoogvliet</i>	14
4.6.	<i>Nr. 6 – Kruising Burg. Jamessingel – Burg. Mijssingel</i>	16
4.7.	<i>Nr. 7 – Burg. Mijssingel – Jan van Riebeeklaan</i>	17
4.8.	<i>Nr. 9 Kruispunt Burg. Van Reenensingel – Heuvellaan/Gentseweg</i>	18
4.9.	<i>Nr. 10-11 – Kruising Burg. Van Reenensingel – Harderwijkweg</i>	20
4.10.	<i>Nr. 12 – Kruispunt Burg. Jamessingel - Dreef</i>	21
4.11.	<i>Nr. 13 – Burg. Jamessingel – parkeerterrein Driestar/Rabobank</i>	22
4.12	<i>. Nr. 14 – 15 – fietspad Ronsseweg</i>	23
4.13	<i>. Nr. 18 – Fietsstraat Antwerpseweg</i>	24
4.14	<i>. Nr. 20 – Voetpad door Spoorpark</i>	25
4.15	<i>Nr. 99 – Locatie overschrijdende kosten (BOR)</i>	26
4.16.	<i>Nr. 100 – Dubbelzijdig fietspad langs de Burg. Jamessingel incl. begeleiding bomen</i>	27
5	Conclusie en aanbevelingen	28
5.1.	<i>Totaal overzicht verdeling kosten</i>	28
5.2.	<i>Bovenwijkse investeringen, dekking en structurele lasten</i>	28
5.3.	<i>Aandachtspunten vervolg (risico's en kansen)</i>	29
6	Woningbouwimpuls 4^e tranche	31

2. Inleiding

2.1. Aanleiding

In juni 2020 heeft de gemeenteraad van Gouda het ontwikkelperspectief voor de Spoorzone vastgesteld. Met deze vaststelling maakt de raad de weg vrij voor de ontwikkeling van de twaalf deellocaties in het plangebied. In samenhang met dit perspectief is de financiële haalbaarheid van diverse locaties inzichtelijk gemaakt en zijn de mogelijkheden van (bovenwijks) kostenverhaal geschetst. Deze analyse is niet opgenomen in het ontwikkelperspectief.

Om zicht te krijgen in de financiële haalbaarheid heeft Over Morgen de haalbaarheid op basis van kavelpaspoorten normatief benaderd. Diverse analyses en aangeleverde documenten hebben als input gediend voor deze normatieve berekening. Een vervolgstap hierop is het bepalen van bovenwijkse afdrachten aan de gemeente ten behoeve van investeringen in bovenwijkse voorzieningen in de Spoorzone.

2.2. Vraagstelling

De gemeente Gouda heeft Over Morgen de vraag gesteld om de werkzaamheden inclusief bijhorende investeringen toe te rekenen aan de diverse deellocaties of/en aan autonome ontwikkelingen van de stad.

Voor het bepalen van deze (eventuele) toerekening per investering heeft Over Morgen gebruik gemaakt van diverse documenten. Het betreft hier de volgende documenten:

- SSK-raming Spoorzone Noord opgesteld door Corovum op 6 mei 2020;
- Toelichting en uitgangspunten SSK-raming Spoorzone Noord d.d. 27 mei 2020;
- Rapportage Verkeerseffecten Spoorzone Gouda opgesteld door Goudappel op 26 juni 2020;
- Website goudaincijfers.nl
- Kruispunten Noord overzicht-L01
- MPG 2020 gemeente Gouda (vertrouwelijk)
- Rapportage financiële haalbaarheidsanalyse Spoorzone Gouda door Over Morgen 2022
- Concept Parkeerplan Gouda 2020
- Samenwerkingsovereenkomst Blokkerlocatie ondertekend op 23 juni 2020
- Planboek Blokker Locatie (bijlage 1 samenwerkingsovereenkomst)
- Kavelpaspoort – Blokkerlocatie – voorbehoud (bijlage 2 samenwerkingsovereenkomst)
- Intentieovereenkomst A1 Oost – Wibaut
- Intentieovereenkomst A1 West M3 architecten
- Mail Gert van Dijken op 3 augustus met betrekking op programma A1 Oost
- 20200804_Woning, Ruimte en Parkeerstaat A1 West
- Consequenties riolering. Ontwikkelingen Spoorzone – Rioplus – 1 september 2020.
- Interne raming gemeente Gouda voor de aanleg fiets- en wandelroute burg. Van Reenensingel – Hoogvliet. Dit betreft een bijstelling van de SSK-raming van Corovum (1-1-2021)
- Interne raming gemeente voor de aanleg van dubbelzijdig fietspad langs de Burg. Jamessingel inclusief begeleiding van bomen (1-1-2021)¹
- Collegevoorstel Spoorzone; investeringen openbaar gebied en kostenverhaal d.d. 1 juni 2021
- Memo aan de raad; investeringen openbaar gebied en kostenverhaal d.d. 8 juni 2021

¹ Deze investering was niet geraamd door Corovum.

De genoemde investeringen uit het rapport van Corovum worden afzonderlijk behandeld in deze rapportage. Elke investering is afzonderlijk beoordeeld op de mate van toerekening aan deelgebieden binnen de Spoorzone en de bestaande wijken rondom de Spoorzone. Deze beoordeling is in overleg met de gemeente tot stand gekomen.

2.3. Actualisatie oorspronkelijk rapportage (september 2020)

In deze rapportage heeft een actualisatie plaatsgevonden van de investeringen in de bovenwijkse infrastructuur. Deze investeringen zijn geïndexeerd met 4,60% van prijspeil 1-5-2020 naar 1-1-2022. Dit percentage is gebaseerd op het BDB index. Daarnaast is een nieuwe (bovenwijkse) investering toegevoegd: aanleg dubbelzijdig fietspad langs de Burg. Jamessingel inclusief begeleiding met bomen. Tot slot zijn de actuele resultaten van de financiële haalbaarheidsstudie Spoorzone Gouda 2022 verwerkt, waardoor een actueel inzicht wordt geboden in de mogelijkheden van kostenverhaal van bovenwijkse investeringen in de Spoorzone Gouda.

2.4. Leeswijzer

In hoofdstuk 1 is de aanleiding, vraagstelling, actualisatie van de oorspronkelijke rapportage en leeswijzer opgenomen. Het stappenplan voor het bepalen van een eventuele afdracht is opgenomen in hoofdstuk 2. Hoofdstuk 3 geeft een toelichting op de diverse bovenwijkse investeringen en de mate van de toerekening van deze investeringen aan de deellocaties in de Spoorzone of aan de bestaande stad/omliggende wijken. In hoofdstuk 4 zijn de bevindingen samengevat en van conclusies voorzien. Tevens worden de aandachtspunten (risico's en kansen) benoemd voor het vervolg.

3. Stappenplan

Voor het bepalen van een bovenwijkse afdracht aan de gemeente ten behoeve van investeringen in bovenwijkse voorzieningen in de Spoorzone gaat Over Morgen uit van een drietal stappen. In de eerste twee stappen staan de hoofdinfrastructurele investeringen centraal, in stap drie worden de mogelijke, overige (bovenwijkse) investeringen in de Spoorzone in beeld gebracht en geanalyseerd.

Stap 1: hoofdinfrastructurele investeringen koppelen aan autonome ontwikkelingen stad en de herontwikkeling in de Spoorzone

Op basis van de documenten van Goudappel, Corovum en Gouda in Cijfers is een overzicht opgesteld wat weergeeft welk deel van de bovenwijkse investering (in %) autonoom is en welk deel (in %) specifiek aan de Spoorzone kan worden toegerekend. Onder autonoom wordt verstaan: investeringen die zonder de ontwikkeling van de Spoorzone ook gedaan moeten worden ten behoeve van de verkeersveiligheid, doorstroming/bereikbaarheid. In deze rapportage wordt er vanuit gegaan dat de investeringen met een autonoom karakter voor rekening van de gemeente zijn.

Stap 2: hoofdinfrastructurele investeringen direct toerekenen aan een deelgebied of een bijdrage laten leveren aan bovenwijkse voorziening

In deze stap worden investeringen die (deels) zijn gekoppeld aan de Spoorzone onderverdeeld in kosten die 1-op-1 toegerekend kunnen worden als gebiedseigen kosten aan deelgebieden en welke een bovenwijkse karakter hebben. Het profijt van deze laatste investering strekt zich uit over meerdere deelgebieden of zelfs de Spoorzone en omliggende omgeving. Zowel voor de gebiedseigen kosten als bovenwijkse investeringen wordt aangegeven in hoeverre mag worden verwacht dat deellocaties hieraan (financieel) kunnen bijdragen. Dit wordt bepaald op basis van het financiële resultaat per deellocatie. Hierbij wordt geen onderscheid gemaakt tussen gemeentelijke locaties en locaties van derden. Elke locatie dient in de basis hieraan bij te dragen.

In deze rapportage wordt uitgegaan van drie categorieën om te bepalen in hoeverre er een bijdrage vanuit een deellocatie kan worden verwacht:

- **Deellocatie met een negatief resultaat:** gelet op het negatieve resultaat wordt aangenomen dat deze locaties geen financiële bijdrage kunnen leveren. Het toegerekende deel aan deze locaties blijven daardoor ongedekt. In deze rapportage wordt aangenomen dat dit ongedekte bedrag voor rekening van de gemeente is.
- **Deellocatie met een beperkt positief resultaat:** deze deellocaties hebben een klein positief resultaat en kunnen daardoor beperkt bijdragen aan een investering. Mocht de toerekenbaarheid van de investering hoger uitvallen dan het positief resultaat van de deellocatie dan wordt aangenomen dat alleen het positieve resultaat kan worden verhaald². Het verschil tussen het positieve resultaat en investering wordt aangemerkt als een ongedekt bedrag wat voor rekening is van de gemeente. Mochten meerdere investeringen (deels) toegerekend kunnen worden aan zo'n deellocatie, dan zal het positieve resultaat naar rato verdeeld worden over de diverse investeringen.
- **Deellocatie met een hoog positief resultaat:** projecten waarvan het financiële resultaat voldoende is om het volledig toegerekende deel van de investering te dekken.

² Als project X een positief resultaat heeft van € 100.000,- dan wordt aangenomen dat er in totaal € 100.000,- kan worden verhaald.

De actualisatie van de financiële haalbaarheidsanalyse van Over Morgen 2022 levert actuele resultaten op. In tabel 1 is het overzicht opgenomen van deze actuele resultaten per deelgebied. Deze resultaten zijn exclusief de toerekenbare kosten voor bovenplanse investeringen gepresenteerd.

Locatie	Aantal won.	Kosten	Opbrengsten	Resultaat
C1 locatie	156	1.132.000	952.000	€ -180.000
Rabobank	148	967.000	959.000	€ -8.000
Driestar	170	1.375.000	482.000	€ -893.000
Bluelandweg	140	8.800.000	2.915.000	€ -5.885.000
Blokker	650	17.296.000	26.392.000	€ 9.096.000
A1 locatie	450	5.957.000	10.626.000	€ 4.669.000
Antwerpseweg	712	45.735.000	29.892.000	€ -15.843.000
Harderwijkweg 2-4	79	5.295.000	2.199.000	€ -3.096.000
Totaal	2.505	86.557.000	74.417.000	€ -12.140.000

Tabel 1: totaal overzicht financieel resultaat deellocaties Spoorzone³

Stap 3: Onderbouwing overige bovenwijkse investeringen

Naast de investeringen in de hoofdstructuur in de Spoorzone, zijn er ook nog overige bovenwijkse investeringen. Deze investeringen voorzien in de realisatie van park, riolering, groen en speelvoorzieningen en worden in deze stap nader onderbouwd. Het betreft hier locatie overschrijdende kosten, zoals benoemd in de SSK-raming van Corovum. Evenals bij stap 2 wordt beoordeeld in hoeverre deze investeringen 1-op-1 toegerekend kunnen worden aan de deelgebieden. Mocht dit niet mogelijk zijn dan wordt vervolgens beoordeeld op welke wijze de onderbouwing van bijdragen kan plaatsvinden aan bovenwijkse investeringen. Evenals bij stap 2 wordt voor de gebiedseigen en bovenwijkse investeringen aangegeven in hoeverre de deellocaties een financiële bijdrage kunnen leveren. De financiële analyse van Over Morgen en afgesloten overeenkomsten vormen ook hier weer de grondslag.

Vier dekkingsbronnen, drie gemeentelijke dekkingsrisico's

In totaal onderscheiden wij in voorgaande stappen een drietal dekkingsbronnen:

1. Hoofdinfrastructurele investeringen met autonoom karakter (= verantwoordelijkheid gemeente en loopt via het VerkeersCirculatiePlan en begroting)
2. Hoofdinfrastructurele investeringen die als gebiedseigen kosten gelden. Dekking loopt via de gemeentelijke grondexploitatie of via de grondexploitatie van initiatiefnemer. In het laatste geval voert de initiatiefnemer de werkzaamheden zelf uit dan wel levert een financiële bijdrage richting de gemeente die uitvoert
3. Overige bovenwijkse investeringen. Dekking loopt via de gemeentelijke grondexploitatie of via de grondexploitatie van initiatiefnemer. Afhankelijk of deze investering als gebiedseigen kosten kan worden gekarakteriseerd vindt dekking plaats door middel van een financiële bijdrage of een bijdrage per woning.

De laatste dekkingsbron bestaat uit subsidies. Momenteel is de zoektocht gaande naar subsidies voor investeringen in de Spoorzone via de Woningbouwimpuls en de provinciale Knelpuntenpot, maar ook andere mogelijkheden worden (blijvend) verkend.

³ In de resultaten zijn de investeringen en daaruit voortvloeiende bijdragen, zoals benoemd in hoofdstuk 3, niet opgenomen.

Voor de gemeente geldt een drietal mogelijke dekkingsrisico's:

1. De middelen voor de investeringen met autonoom karakter zijn al deels beschikbaar gesteld. Voor het resterende deel moet dit nog gebeuren;
2. De realisatie van deellocaties is afhankelijk van dekking van de investeringen die als gebiedseigen worden aangemerkt. Indien de grondexploitatie van de gemeente of initiatiefnemer ontoereikend zijn, ontstaat een (gemeentelijk) dekkingsrisico als de gemeente de ontwikkeling wel doorzet.
3. De overige bovenwijkse investeringen verkrijgen hun dekking via een financiële bijdrage of bijdrage per woning. Indien de grondexploitaties van de gemeente of de initiatiefnemer ontoereikend zijn, ontstaat een (gemeentelijk) dekkingsrisico als de gemeente de investering wel doorzet. Tevens treedt vaak met dergelijke investeringen een voorfinancieringsrisico op.

4. Toelichting investeringen

4.1. Overzicht investeringskosten

De SSK-raming van Corovum bestaat uit dertien bovenwijkse investeringen met een totaal bedrag van ca. € 27,7 miljoen per 1-1-2020. Dit is inclusief engineeringskosten, bijkomende kosten, risico's en onvoorzien.

Al deze ramingen zijn geïndexeerd met 4,60% naar prijspeil 1-1-2022 conform GWW-index Bouwkostenkompas. Deze ramingen dienen jaarlijks te worden geactualiseerd, geïndexeerd en onderzocht op mate van concreetheid en tijdstip van uitvoeren.

Voor een viertal investeringen zijn de ramingen nader gespecificeerd, omdat de voorbereidingen voor de uitvoering van deze investeringen dit jaar zijn/worden opgestart en de financiering hiervoor door het College van B&W is aangevraagd bij de raad. Het gaat om de volgende investeringen:

- 3 kruispunt Burg. Jamessingel – Rijsselseweg
- 4-5 fietsroute Burg. van Reenensingel – Hoogvliet/Winterdijk
- 7 kruising Burg. Mijssingel – Jan van Riebeeklaan
- 20 voetpad door Spoorpark

De specificering bestaat eruit dat de indexatie is doorgerekend tot het moment van realisatie, rekening is gehouden met bouwrente tijdens de realisatie en 10% over de investering t.b.v. extra kwaliteitsimpulsen is ingerekend. Dit zijn de eerste dragende (infra-)structuren die vanuit het ontwikkelperspectief Spoorzone worden gerealiseerd en zijn daarmee belangrijke, randvoorwaardelijke investeringen.

Tot slot is nog een nieuwe (bovenwijkse) investering toegevoegd aan de ramingen. Het gaat om de investering in een dubbelzijdig fietspad langs de Burg. Jamessingel incl. begeleiding van bomen. Ook hiervan worden de voorbereidingen dit jaar gestart en is de raming net zo gespecificeerd als de vier bovenstaande investeringen.

De actualisatie van de ramingen op basis bovenstaande aanpassingen leidt tot een investeringsvolume van € 29,8 mln. per 1-1-2022. Tabel 2 geeft een totaaloverzicht weer van de raming per investering.

Dekking investering hoofdinfrastructuur		Investering
Nr.	Categorie	
1	kruising Goudse Poort - tot Burg van Reenensingel	426.000
2	kruispunt Goudse Poort - Burg Jamessingel	1.213.000
3	kruispunt burg Jamessingel - Rijsselseweg	3.178.000
4-5	fietsroute Burg van Reenensingel - Hoogvliet/Winterdijk	3.428.000
6	kruising Burg Jamessingel - Burg Mijssingel	2.274.000
7	kruising Burg Mijssingel - Jan van Riebeeklaan	3.024.000
9	kruispunt Burg van Reenensingel - Heuvellaan/Gentseweg	3.403.000
10-11	kruising Burg van Reenensingel - Harderwijkweg	228.000
12	kruispunt Burg Jamessingel - Dreef (Driestar)	554.000
13	Burg Jamessingel - parkeerterrein Driestar/Rabobank	614.000
14-15	fietspad Ronsseweg	140.000
18	fietsstraat Antwerpseweg (oost-westzijde)	365.000
20	voetpad door spoorpark	850.000
99	locatie overschrijdende kosten (BOR)	8.335.000
100	volledig dubbelzijdig fietspad Jamessingel incl. begeleiding bomen	1.800.000
		29.832.000

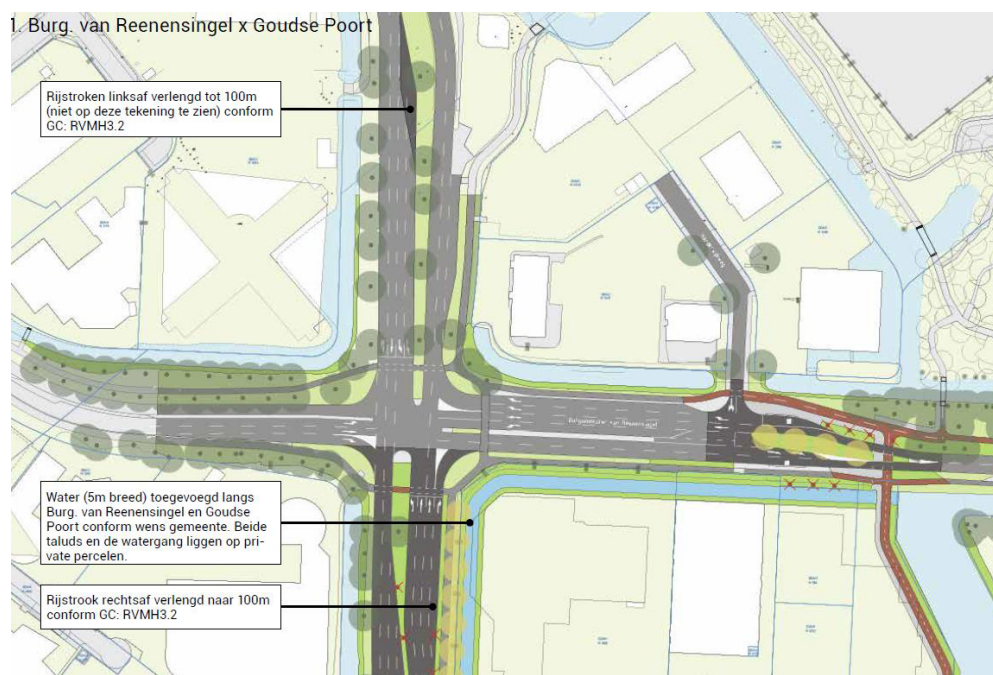
Tabel 2: totaaloverzicht investeringen Spoorzone

Ter verduidelijking van de diverse investeringen in de SSK-raming van Corovum geeft afbeelding 1 weer waar alle investeringen in het gebied plaatsvinden.



Figuur 1: overzicht investeringen Spoorzone

4.2. Nr. 1 – Goudse Poort – tot Burg. Van Reenensingel



Deze investering betreft het verlengen van de linksaf strook op de Goudse Poort naar Burg. van Reenensingel (noordzijde kruising) met ca. 10 meter. De rechtsaf strook komende vanuit de Burg. Jamessingel wordt verlengd tot 100 meter. Tevens wordt een 5 meter brede watergang vanaf de Jamessingel evenwijdig aan de Goudse Poort gegraven tot voorbij de Harderwijkweg. De totale investeringsraming bedraagt ca. **€ 426.000,-** (prijspeil 1-1-2022).

Conform de rapportage van Goudappel kan 2% worden toegerekend aan de Spoorzone en de overige 98% van deze investering als autonoom worden aangemerkt. Voor de Spoorzone betreft dit een bedrag van ca. € 9.000,-. De kosten kunnen niet 1-op-1 worden toegerekend aan één of meerdere locaties en worden omgeslagen over de gehele Spoorzone (bijdrage per woning).

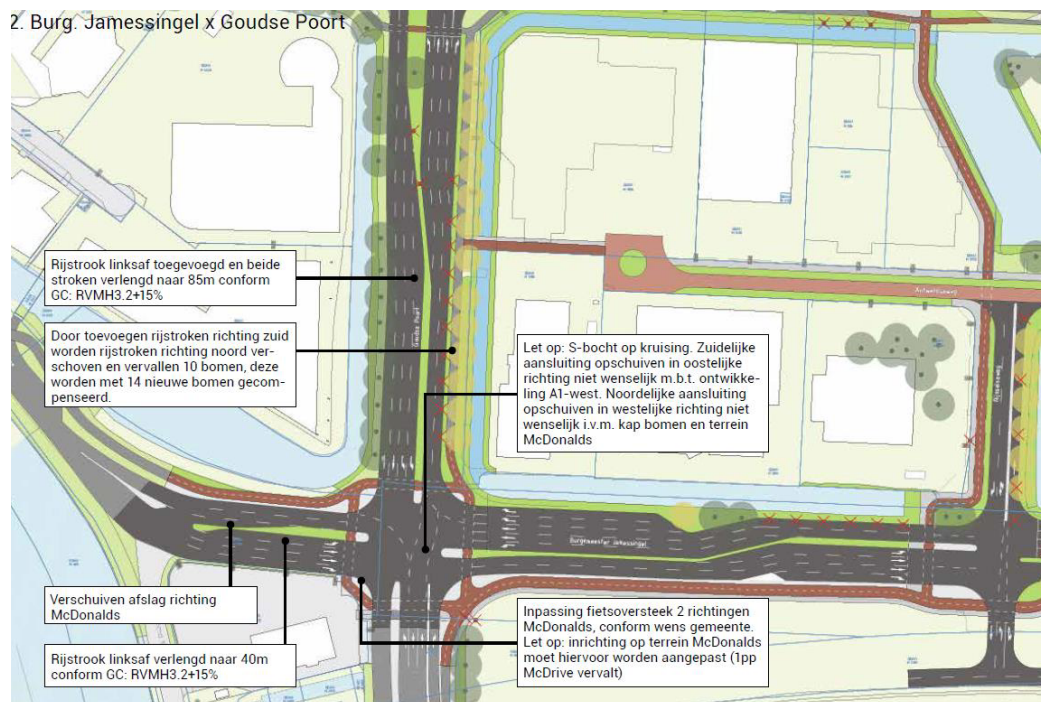
Tabel 3 geeft een overzicht weer van de kostenverdeling van bovenstaande investering. Hierin is aangegeven dat ca. € 426.000,- van deze investering voor rekening van de gemeente is.

kruising Goudse Poort - tot Burg van Reenensingel	Bedrag
Autonoom (gemeente)	417.000
Project Spoorzone (gemeente)	-
Project Spoorzone (derden)	-
Bijdrage bovenwijkse voorziening	9.000
Ongedekt	-
Totaal	426.000

Tabel 3: kostenverdeling Goudse Poort – tot Burg. van Reenensingel

4.3. Nr. 2 – Kruispunt Goudse Poort – Burg. Jamessingel

2. Burg. Jamessingel x Goudse Poort



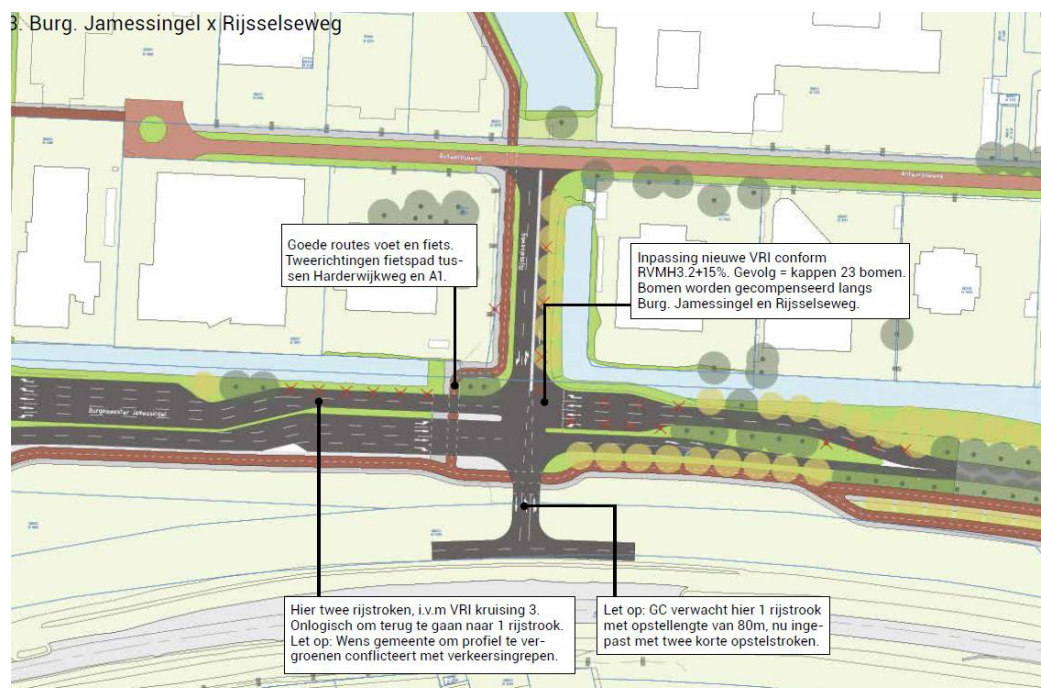
Dit kruispunt wordt opnieuw ingedeeld met twee rechtdoor rijbanen en twee rechtsaf stroken, waarvan een nieuwe strook op de Burg. Jamessingel en een verlenging van de opstelstrook op de Goudse Poort richting het centrum. Tevens wordt een extra linksaf strook op de Goudse Poort, komende vanaf de kruising Burg. Reenensingel, aangebracht. De totale investeringen zijn geraamd op ca. **€ 1.213.000,-** (prijspeil 1-1-2022).

Op basis van de rapportage van Goudappel kan 1% toegerekend worden aan de Spoorzone en de andere 99% als autonoom. Dit betekent dat ca. € 1.201.000,- toegerekend wordt aan de gemeente. Voor de Spoorzone gaat het hier om een bedrag van ca. € 12.000,-. Evenals bij de investering onder nr. 1 kunnen deze kosten niet 1-op-1 worden toegerekend aan één of meerdere locaties en worden omgeslagen over de gehele Spoorzone (bijdrage per woning). Tabel 4 geeft een overzicht weer van deze kostenverdeling.

kruispunt Goudse Poort - Burg Jamessingel	Bedrag
Autonoom (gemeente)	1.201.000
Project Spoorzone (gemeente)	-
Project Spoorzone (derden)	-
Bijdrage bovenwijkse voorziening	12.000
Ongedekt	-
Totaal	1.213.000

Tabel 4: kostenverdeling kruispunt Goudse Poort – Burg. Jamessingel

4.4. Nr. 3 – Kruispunt Burg. Jamessingel – Rijsselseweg



De kruising wordt voor een belangrijk deel aangepast ten behoeve van de ontwikkeling van de A1 locatie door het toevoegen van extra links- en rechtsaf stroken. De totale investering bedraagt ca. **€ 3.179.000,-** (prijsspeil 1-1-2022).

De ingrepen aan dit kruispunt zijn noodzakelijk voor de ontsluiting van de A1-locatie. Echter de doorstroming op de Rijsselseweg en Jamessingel profiteren ook en dit is een autonoom effect. Globaal wordt dit effect op 25% geschat, waardoor € 795.000 als autonome investering wordt gezien. Dit betekent dat 75% van de investering wordt toegerekend aan de deellocatie A1 (€ 2.384.000).

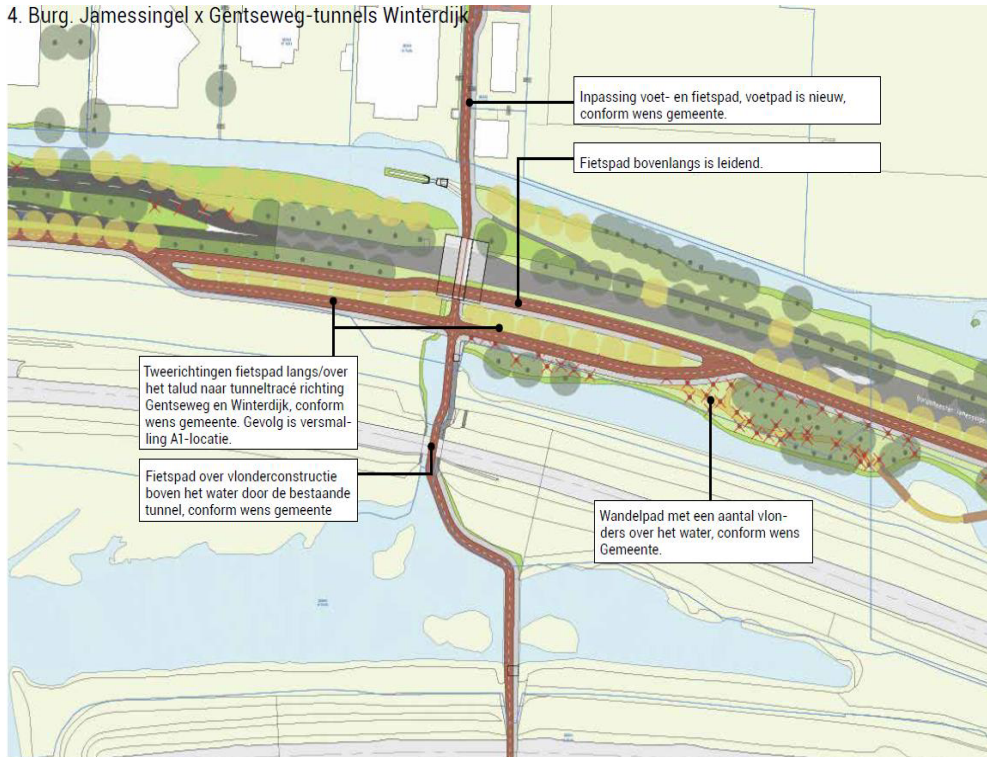
kruispunt burg Jamessingel - Rijsselseweg	Bedrag
Autonoom (gemeente)	795.000
Project Spoorzone (gemeente)	2.384.000
Project Spoorzone (derden)	-
Bijdrage bovenwijkse voorziening	-
Ongedekt	-
Totaal	3.179.000

Tabel 5: kostenverdeling kruispunt Burg. Jamessingel - Rijsselseweg

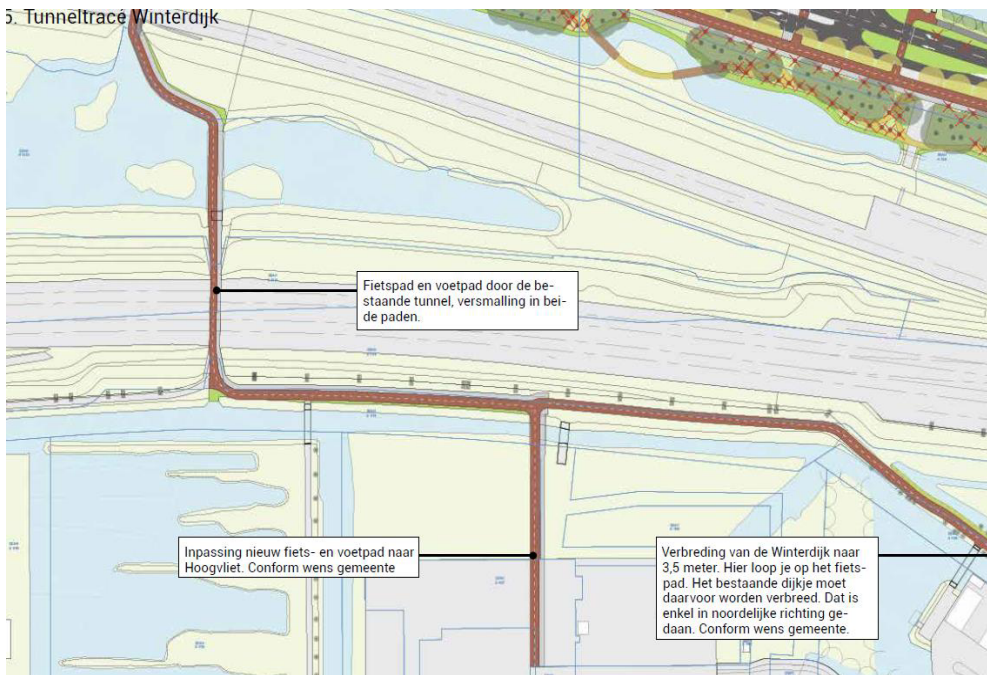
Vanuit de gemeente Gouda is krediet beschikbaar gesteld ter dekking van deze investeringen.

4.5. Nr. 4-5 – Fietsroute Burg. Van Reenensingel – Hoogvliet

4. Burg. Jämessingel x Gentseweg-tunnels Winterdijk



5. Tunneltracé Winterdijk



Het betreft hier een nieuw aan te leggen fietspad die op basis van het rapport van Wissing in twee delen is gesplitst. Het gaat hier om een fietspad van de Antwerpseweg tot aan de kruising met het Spoor Gouda – Rotterdam en vanaf het spoor tot aan Wintersdijk. De totale kosten zijn geraamd op ca. **€ 3.428.000,-** (prijspeil 1-1-2022).

Na overleg met de gemeente Gouda is besloten de fietsroute deels toe te rekenen aan een autonome ontwikkeling en aan de Spoorzone. De bestaande wijk Bloemendaal profiteert mee van deze ontwikkeling en de verwachting is dat inwoners van de wijk dit fietspad zullen gebruiken als fietsroute naar de binnenstad. Een groot deel van de Spoorzone, met uitzondering van locaties Driestar, Rabobank, Bluelandweg en C1, zullen hier ook van profiteren. Op basis van aantal woningen in de Bloemendaal wijk (4.568 won) en nog te realiseren

woningen deel Spoorzone (1.891 won) is het aandeel van toerekenbaarheid bepaald. Dit betekent dat 71% van de investering toegerekend wordt aan de autonome ontwikkeling van de stad en 29% aan de Spoorzone. Voor de autonome ontwikkeling betreft het hier een bedrag van ca. € 2.424.000,- en voor de Spoorzone ca. € 1.004.000,-.

Het bedrag van € 1.004.000,- voor de Spoorzone wordt gelijkmatig verdeeld over de projecten Blokker, A1 locatie, Antwerpseweg en Harderwijkweg 2-4. Het betreft hier een toerekening van ca. € 251.000,- per deellocatie⁴.

Op basis van de samenwerkingsovereenkomst en de recent gesloten anterieure overeenkomst voor de Blokker-locatie kan het aandeel voor de Blokkerlocatie volledig worden gedekt uit deze locatie. Aan de A1 locatie kan eveneens het volledige deel van deze kosten worden toegerekend (€ 251.000).

Voor de locaties Antwerpseweg en Harderwijkweg 2-4 geldt voor beide een negatief resultaat. De kosten kunnen (vooralsnog) niet worden verhaald op deze twee locaties. Hierdoor blijft een bedrag van € 502.000 ongedekt.

fietsroute Burg van Reenensingel - Hoogvliet/Winterdijk	Bedrag
Autonoom (gemeente)	2.424.000
Project Spoorzone (gemeente)	251.000
Project Spoorzone (derden)	251.000
Bijdrage bovenwijkse voorziening	-
Ongedekt	502.000
Totaal	3.428.000

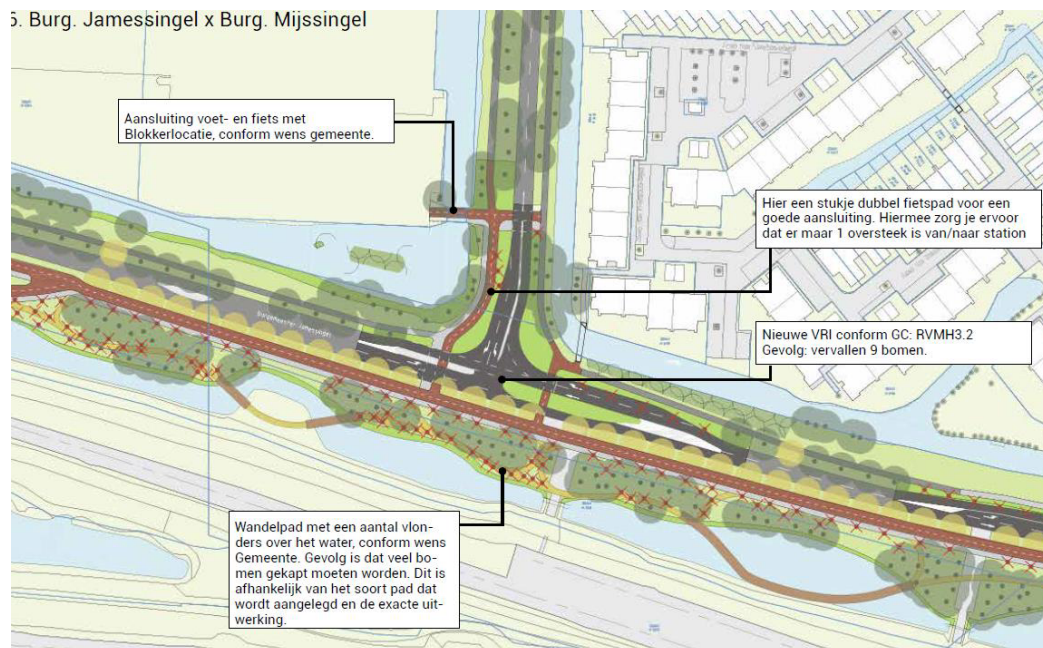
Tabel 6: kostenverdeling fietsroute Burg. van Reenensingel – Hoogvliet

De gemeente Gouda heeft voor de eerste fase van dit project krediet beschikbaar gesteld. In totaal blijft een bedrag van ca. € 502.000 ongedekt. Op dit moment wordt er vanuit gegaan dat dit ongedekte bedrag voor rekening van de gemeente komt.

⁴ Ter overweging geldt dat ook een verdeling over deze vier locaties kan worden gemaakt o.b.v. de verwachte toekomstige woningbouwaantallen op deze locaties. Dit geeft een meer specifieke benadering.

4.6. Nr. 6 – Kruising Burg. Jamessingel – Burg. Mijssingel

5. Burg. Jamessingel x Burg. Mijssingel



De kruising wordt aan de oostzijde aangepast in de richting van de Goudse Poort. Het fietspad aan de westzijde van de Burg. Mijssingel wordt verbreed tot aan de Blokker locatie. Het bestaande fietspad aan de noordzijde van de kruising wordt gehandhaafd. Het fietspad aan de westzijde van de Burg. Mijssingel wordt tot aan de Blokker locatie verbreedt. Het bestaande fietspad aan de noordzijde van de kruising wordt gehandhaafd. De totale investering is geraamd op ca. **€ 2.274.000,-** (prijspeil 1-1-2022).

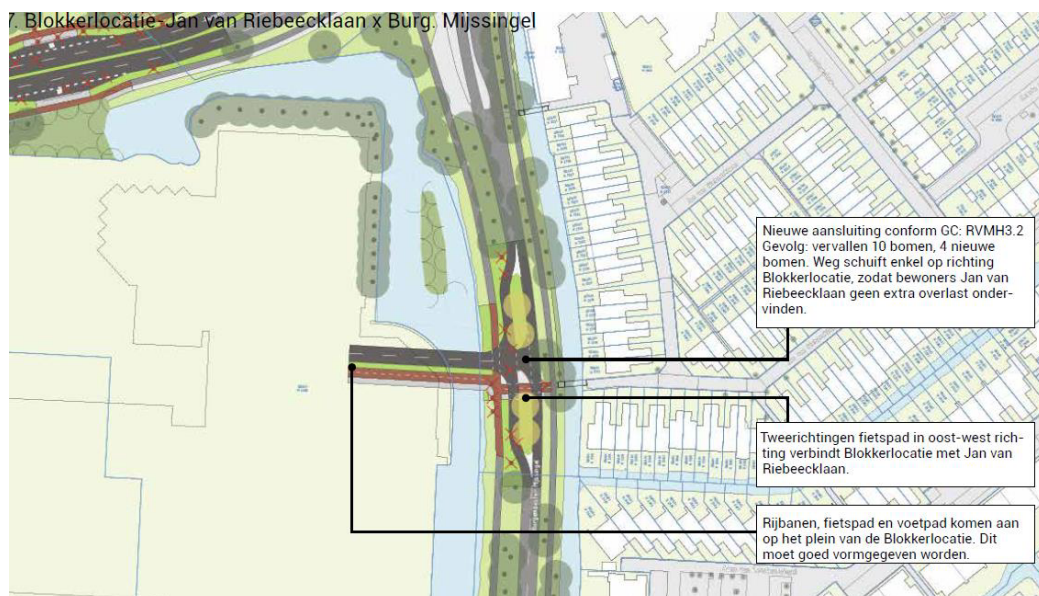
In afstemming met de gemeente is geconcludeerd dat deze investering voor een belangrijk deel een oplossing biedt voor autonome ontwikkelingen. Op basis van het rapport van Goudappel wordt vanwege de drukke ochtend- en avondspits helder dat, ook zonder ontwikkeling van de Spoorzone, dit kruispunt opnieuw ingericht moet worden. Vooral de wijk Bloemendaal zal profiteren van deze investering. Verder is aangenomen dat alleen het oostelijke deel van de Blokkerlocatie (1/3 deel) profijt zal hebben van deze investering.

Op basis van aantal woningen in de wijk Bloemendaal (4.568 won) en 1/3 deel van het toekomstige programma van de Blokker locatie (217 won) is het aandeel berekend. Hieruit volgt dat 95% van de investering wordt aangemerkt als autonome ontwikkeling en 5% wordt gekoppeld aan de Blokker locatie. Een bedrag van ca. € 2.171.000,- komt voor rekening van de gemeente (autonome investering) en € 103.000,- zal als kostenverhaal middels een bijdrage vanuit de Blokkerlocatie moeten komen. Gelet op het financiële resultaat van de Blokkerlocatie en de gesloten overeenkomsten kan het volledig bedrag worden toegerekend aan deze locatie.

kruising Burg Jamessingel - Burg Mijssingel	Bedrag
Autonoom (gemeente)	2.171.000
Project Spoorzone (gemeente)	-
Project Spoorzone (derden)	103.000
Bijdrage bovenwijkse voorziening	-
Ongedekt	-
Totaal	2.274.000

Tabel 7: kostenverdeling kruising Burg. Jamessingel - Burg Mijssingel

4.7. Nr. 7 – Burg. Mijssingel – Jan van Riebeeklaan



Voor de oostelijke ontsluiting van de Blokkerlocatie wordt een nieuwe verkeersbrug voor autoverkeer en fietsers gerealiseerd. De linker rijbaan van de Burg. Mijssingel wordt ter hoogte van deze nieuwe aansluiting verlegd. In het midden van de twee rijbanen ontstaat hierdoor een groene middenberm met diverse bomen. De totale investering is geschat op ca. **€ 3.024.000,-** (prijspeil 1-1-2022).

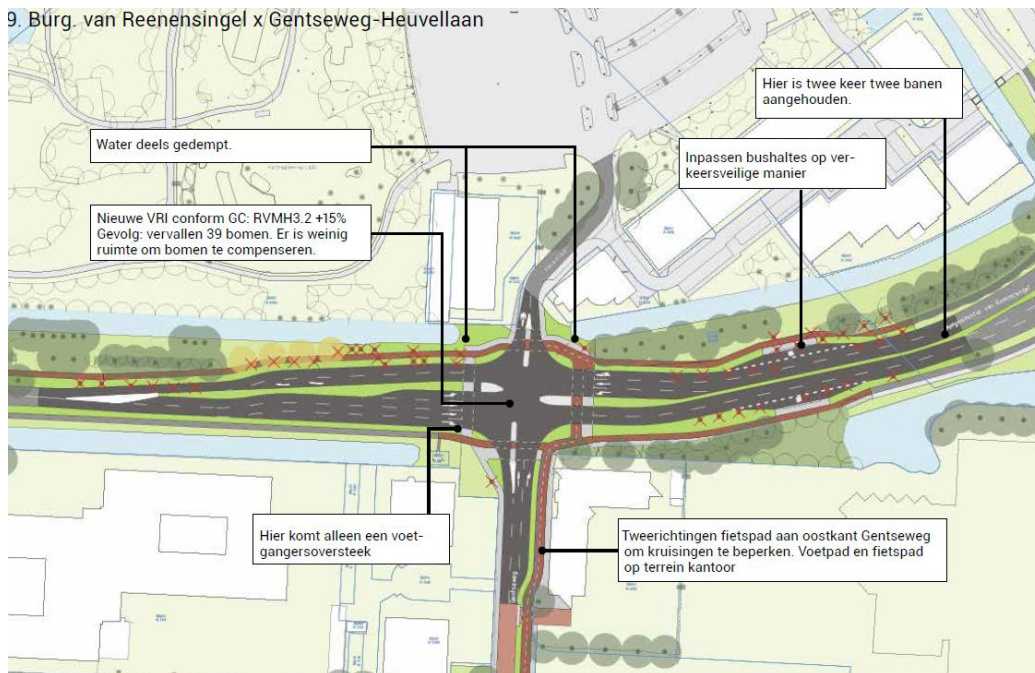
Deze nieuwe inrichting wordt geheel en al ten behoeve van de Blokker locatie gerealiseerd en andere gebieden profiteren hier niet van. Daarom wordt deze investering, als gebiedseigen kosten gezien, en volledig toegerekend aan de Blokkerlocatie. Gelet op financiële resultaat van de Blokkerlocatie kan het volledige bedrag worden verhaald. Met de ontwikkelaar is in de anterieure overeenkomst overeengekomen, dat initiatiefnemer deze investering volledig voor eigen rekening en risico uitvoert.

kruising Burg Mijssingel - Jan van Riebeeklaan		Bedrag
Autonoom (gemeente)		-
Project Spoorzone (gemeente)		-
Project Spoorzone (derden)		3.024.000
Bijdrage bovenwijkse voorziening		-
Ongedekt		-
Totaal		3.024.000

Tabel 8: kostenverdeling Burg. Mijssingel – Jan van Riebeeklaan

4.8. Nr. 9 Kruispunt Burg. Van Reenensingel – Heuvellaan/Gentseweg

9. Burg. van Reenensingel x Gentseweg-Heuvellaan



De kruising in oost–west richting wordt door alle verkeersdrukte verbreed met extra opstelstroken. Aan de westzijde van de kruising komt alleen een oversteek voor voetgangers en de huidige bushaltes worden verplaatst. De rijbaan tussen de Gentseweg en de kruising met de Burg. Mijssingel wordt verbreed met een extra rijbaan (2x2). De totale investering bedraagt ca. **€ 3.404.000,-** (prijsspeil 1-1-2022).

Op basis van het rapport van Goudappel en na het overleg met de gemeente is de aanname gepleegd dat deze investering deels autonome effecten aanpakt (doorstroming) en deels zijn toe te rekenen als gevolg van de herontwikkeling van de Antwerpseweg en de Blokkerlocatie. Gelet op de huidige en toekomstige verkeersdrukte moet deze investering, ook zonder de Spoorzone, gerealiseerd worden. Met name de Bloemendaal wijk profiteert van deze investering. Verder is de conclusie gerechtvaardigd dat de herontwikkeling van de Blokkerlocatie (67% van totaalprogramma) en de Antwerpseweg (50% van totaalprogramma) profiteren van deze investering.

Op basis van het aantal woningen in de Bloemendaal wijk (4.568 won) en een deel van het toekomstig programma Blokkerlocatie (434 woningen) en Antwerpseweg (355 won) is de toerekenbaarheid van bovengenoemde investering bepaald. 85% van deze investering wordt aangemerkt als autonome investering en de overige 15% wordt toegerekend aan de Blokkerlocatie en Antwerpseweg. Dit betekent voor het autonome aandeel een investering van ca. € 2.902.000,- en voor de Blokkerlocatie en Antwerpseweg een bedrag van € 502.000,-. Het aandeel voor beide locaties is 50%-50% verdeeld.

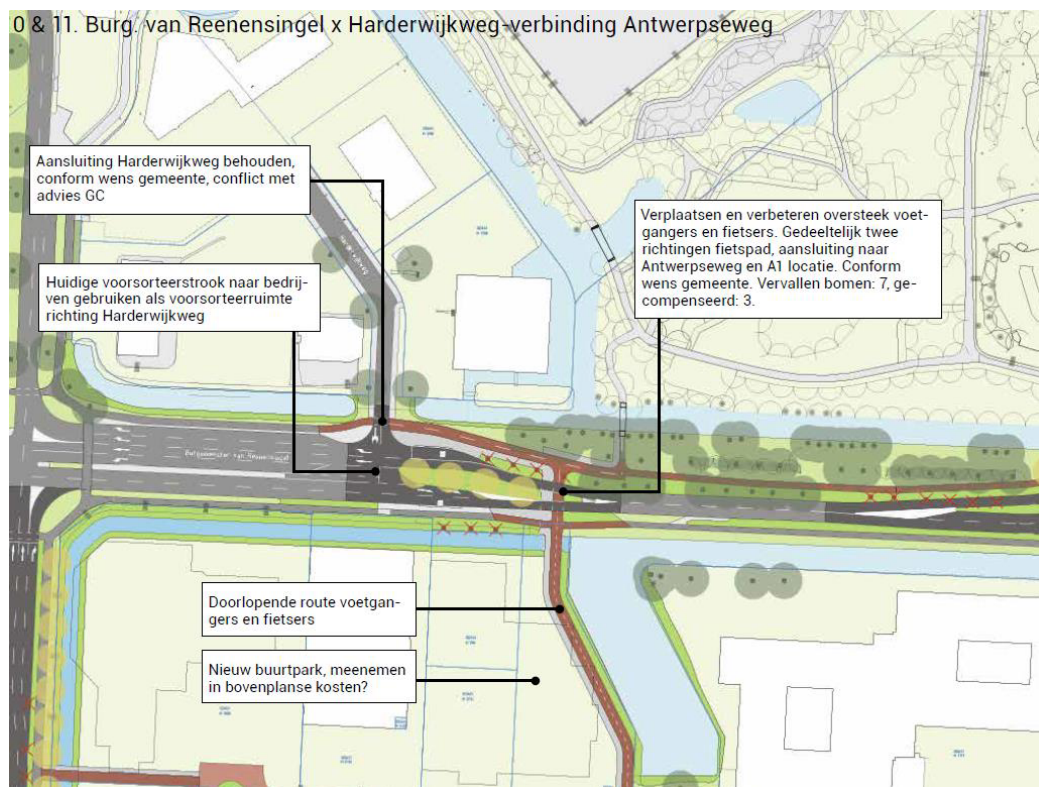
Gelet op het financiële resultaat van de Blokkerlocatie en de reeds overeengekomen anterieure afspraken kan deze bijdrage in het kostenverhaal door de Blokkerlocatie worden gedekt. Het financiële resultaat de Antwerpseweg is negatief waardoor deze locatie geen financiële bijdrage kan leveren. Dit ongedekte deel komt daardoor vooralsnog voor rekening van de gemeente. Tabel 9 geeft een overzicht weer van deze kostenverdeling.

kruispunt Burg van Reenensingel - Heuvellaan/Gentseweg	Bedrag
Autonoom (gemeente)	2.902.000
Project Spoorzone (gemeente)	-
Project Spoorzone (derden)	251.000
Bijdrage bovenwijkse voorziening	-
Ongedekt	251.000
Totaal	3.404.000

Tabel 9: kostenverdeling kruispunt Burg. van Reenensingel – Heuvellaan/Gentseweg

De gemeente Gouda heeft voor het autonome deel van dit project (€ 2.902.000,--) krediet beschikbaar gesteld. Het aandeel Antwerpseweg van ca. € 251.000 is vooralsnog ongedekt. Op dit moment wordt er vanuit gegaan dat dit ongedekte bedrag voor rekening van de gemeente komt.

4.9. Nr. 10-11 – Kruising Burg. Van Reenensingel – Harderwijkweg



De belijning op het kruispunt wordt aangepast, zodat er een duidelijker situatie ontstaat voor de weggebruikers. Het tweezijdig fietspad komende vanaf de Antwerpseweg steekt ten oosten van de kruising de Brug. Van Reenensingel over. Het fietspad aan de noordzijde wordt hierdoor verbreed naar 3,50 m voor gebruik in twee richtingen tot aan de Harderwijkseweg De totale investering is geraamd op ca. **€ 228.000,-** (prijspeil 1-1-2022).

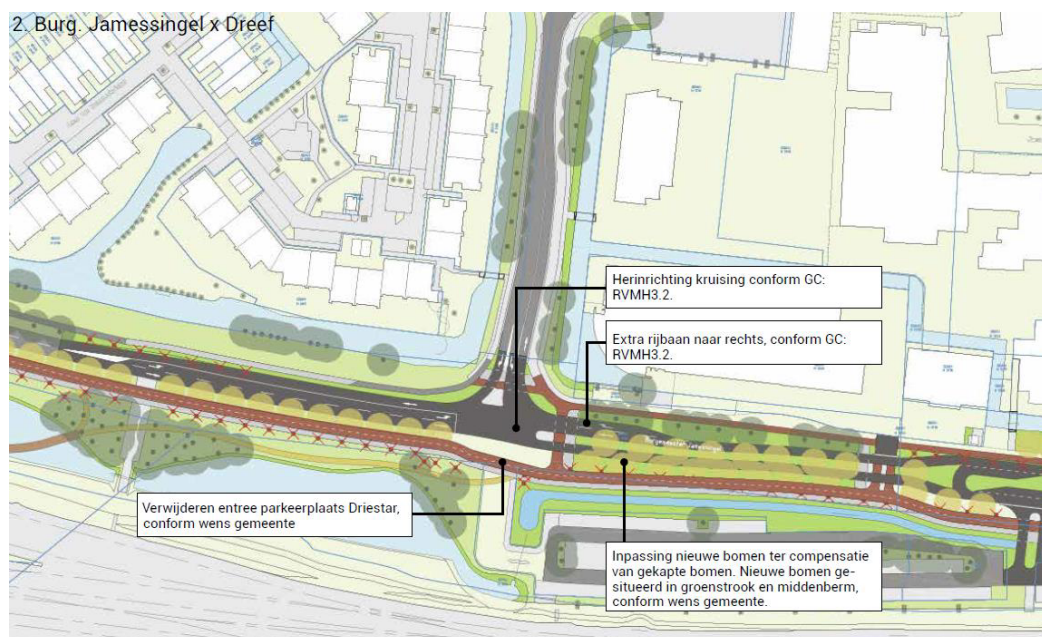
Uit de rapportage van Goudappel blijkt dat de bestaande vormgeving niet voldoende is voor de huidige verkeersdrukke, maar dat een directe investering niet nodig wordt geacht. Het realiseren van 125 woningen aan de Harderwijkweg 2-4 belast de kruising dusdanig dat deze investering wel noodzakelijk wordt. De totale investering wordt volledig toegerekend aan de Harderwijkweg 2-4.

De werkzaamheden moeten gefaseerd worden uitgevoerd. Optimalisaties voor langzaam verkeerdeelnemers zijn op korte termijn noodzakelijk. De aanpassingen voor het autoverkeer kunnen pas worden gerealiseerd nadat de inritten van de bestaande bedrijven worden opgeheven. Gelet op het negatieve resultaat van de Harderwijkweg 2-4 kunnen er voorsnog geen kosten worden verhaald bij deze herontwikkeling. Dit betekent dat het bedrag van ca. € 228.000,- ongedekt blijft en voorsnog voor rekening van de gemeente komt.

kruising Burg van Reenensingel - Harderwijkweg	Bedrag
Autonoom (gemeente)	-
Project Spoorzone (gemeente)	-
Project Spoorzone (derden)	-
Bijdrage bovenwijkse voorziening	-
Ongedekt	228.000
Totaal	228.000

Tabel 10: kostenverdeling kruising Burg van Reenensingel – Harderwijkweg

4.10. Nr. 12 – Kruispunt Burg. Jamessingel - Dreef



Op de Burg. Jamessingel komt een aparte rechtsaf strook naar de Dreef. De aansluiting naar het parkeerterrein aan de zuidzijde komt te vervallen. Het fietspad aan de zuidzijde wordt verbreed naar 3,50 m. Het fietspad aan de noordzijde wordt gehandhaafd tot aan de Dreef. Tot slot wordt de huidige hoofdingang van de Driestar aan de Burg. Jamessingel aangepast. De totale investering wordt geraamd op ca. **€ 554.000,-** (prijspeil 1-1-2022).

Deze investering wordt ten behoeve van de herontwikkeling van de Rabobank en Driestar locaties gedaan en zal zonder deze locaties niet worden gerealiseerd. Deze kosten worden daardoor volledig toegerekend aan deze twee herontwikkelingslocatie binnen de Spoorzone. Beide locaties dragen in eerste instantie ieder voor 50% bij aan deze investering. Op een later moment kan dit specifieker worden verdeeld op basis van een meer concreet bouwprogramma voor beide deelgebieden.

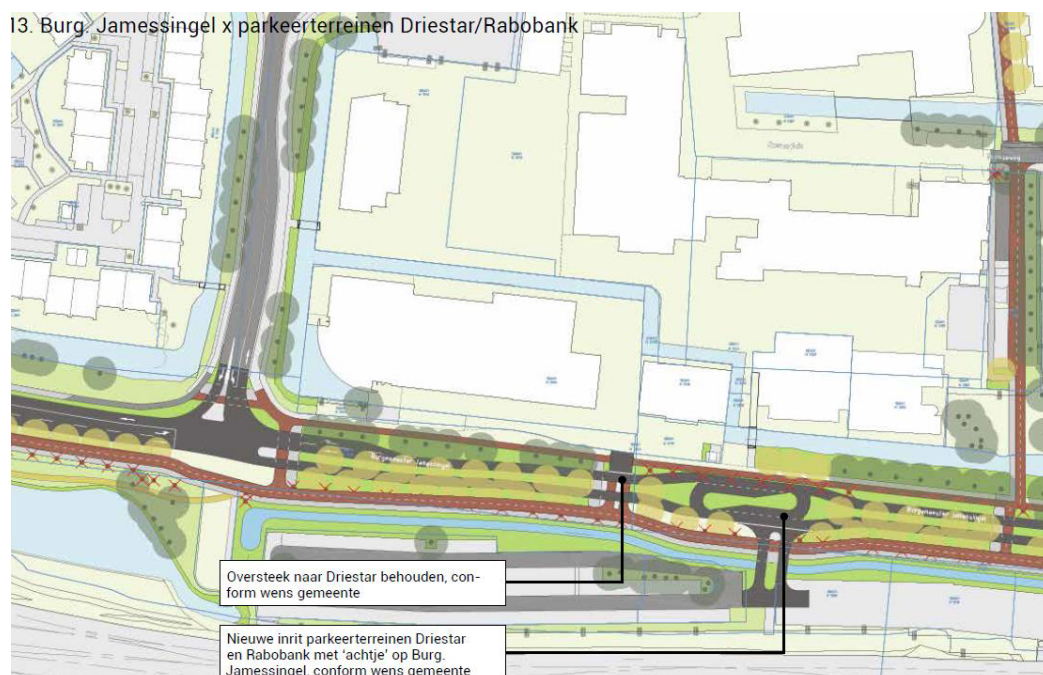
De Rabobank en Driestar locaties kennen een negatief resultaat, waardoor er op basis van het huidige indicatieve programma op dit moment geen bijdrage vanuit deze locatie kan komen. Het ongedekte bedrag voor deze investering bedraagt daarmee ca. € 554.000,-.

kruispunt Burg Jamessingel - Dreef (Driestar)	Bedrag
Autonoom (gemeente)	-
Project Spoorzone (gemeente)	-
Project Spoorzone (derden)	-
Bijdrage bovenwijkse voorziening	-
Ongedekt	554.000
Totaal	554.000

Tabel 11: kostenverdeling kruispunt Burg. Jamessingel – Dreef

4.11. Nr. 13 – Burg. Jamessingel – parkeerterrein Driestar/Rabobank

13. Burg. Jamessingel x parkeerterreinen Driestar/Rabobank



Dit betreft een toekomstige investering in het realiseren van een gezamenlijk in- en uitrit ten behoeve van de herontwikkeling van de twee parkeerterreinen van de Rabobank en Driestar. Deze investering is geraamd op ca. **€ 614.000,-** (prijspeil 1-1-2022).

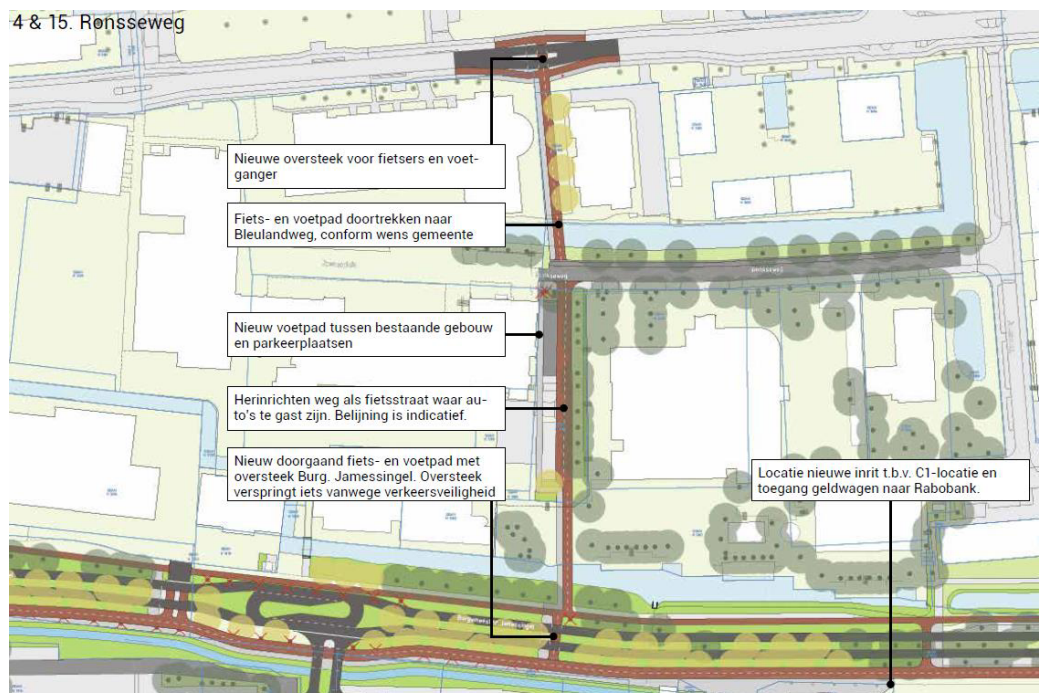
Deze investering wordt ten behoeve van de herontwikkeling van de Rabobank en Driestar locaties gedaan en zal zonder deze locaties niet worden gerealiseerd. Deze kosten worden daardoor volledig toegerekend aan deze twee herontwikkelingslocatie binnen de Spoorzone. Beide locaties dragen in eerste instantie ieder voor 50% bij aan deze investering. Op een later moment kan dit specifiekier worden verdeeld op basis van een meer concreet bouwprogramma voor beide deelgebieden.

De Rabobank en Driestar locaties kennen beide een negatief resultaat, waardoor er op basis van het huidige indicatieve programma op dit moment geen bijdrage vanuit deze locatie kan komen. Het ongedekte bedrag voor deze investering bedraagt daarmee ca. **€ 614.000,-**.

Burg Jamessingel - parkeerterrein Driestar/Rabobank	Bedrag
Autonoom (gemeente)	-
Project Spoorzone (gemeente)	-
Project Spoorzone (derden)	-
Bijdrage bovenwijkse voorziening	-
Ongedekt	614.000
Totaal	614.000

Tabel 12: kostenverdeling Burg. Jamessingel – parkeerterrein Driestar/Rabobank

4.12. Nr. 14 – 15 – fietspad Ronsseweg



Tussen de Burg. Jamessingel en de Bluelandweg wordt een twee richting fietspad aangelegd. Deze wordt grotendeels aangelegd op particulier eigendommen. Een deel loopt over het parkeerterrein van het Groene Hart ziekenhuis. Het water zal worden gekruist middels twee fietsbruggen. De totale investering is geraamd op ca. **€ 140.000,-** (prijspeil 1-1-2022).

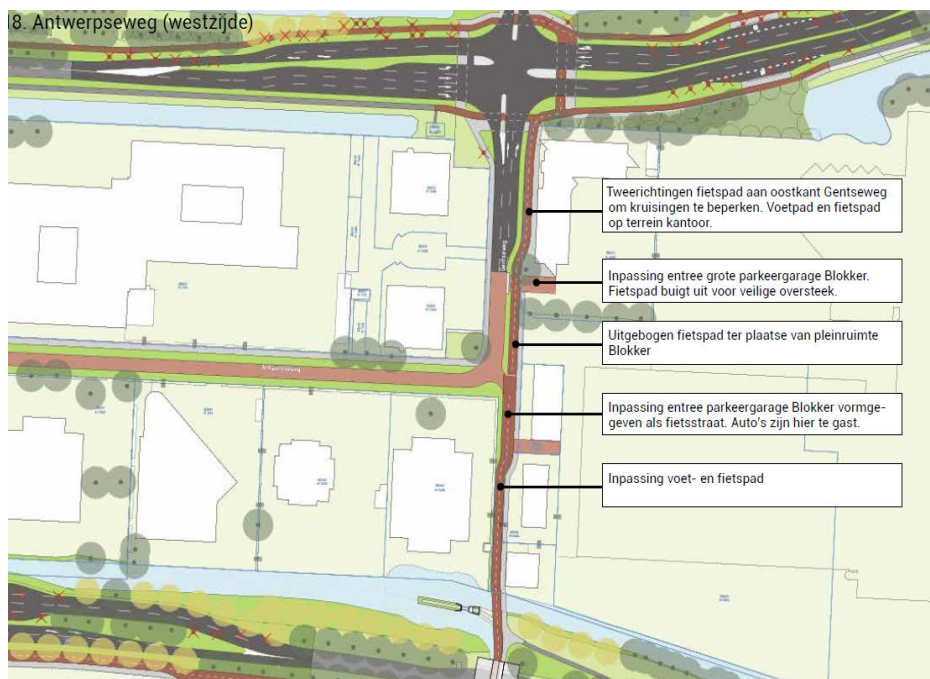
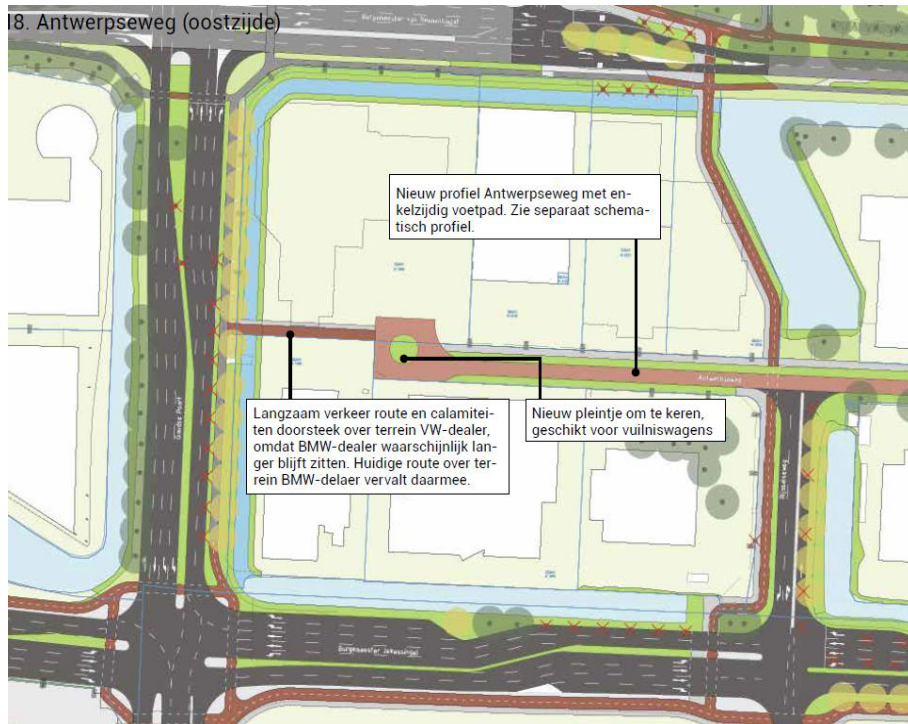
In overleg met de gemeente is de aanname gepleegd dat een deel van de investering als autonome ontwikkeling moet worden gezien en een deel kan worden toegerekend aan de Spoorzone. De buurt Boerhaavekwartier, onderdeel van de wijk Bloemendaal, zal voor een belangrijk deel profiteren van deze investering. Hetzelfde geldt voor de locaties Rabobank en Driestar. De verwachting is dat andere buurten en wijken niet of nauwelijks gebruik gaan maken van dit fietspad, evenals de overige herontwikkelingslocaties binnen de Spoorzone. Op basis van woningaantallen is het autonome deel van de investering bepaald en het deel dat kan worden toegerekend aan de locaties Rabobank en Driestar. De autonome investering bedraagt 82% (1.460 won) en betekent € 115.000. Aan de locaties Rabobank en Driestar wordt 18% (318 won) toegerekend ofwel een bedrag van ca. € 25.000,-. Beide locaties dragen in eerste instantie ieder voor 50% bij aan deze investering. Op een later moment kan dit specifiekere worden verdeeld op basis van een meer concreet bouwprogramma voor beide deelgebieden.

Evenals bij investering nr. 12 en 13 kunnen de Rabobank en Driestar op dit moment niet bijdragen aan deze investeringen. Het totale ongedekte aandeel voor de investering vanuit beide locaties bedraagt daarmee € 25.000,- en inclusief het autonome deel € 115.000,- in totaal.

fietspad Ronsseweg	Bedrag
Autonoom (gemeente)	115.000
Project Spoorzone (gemeente)	-
Project Spoorzone (derden)	-
Bijdrage bovenwijkse voorziening	-
Ongedekt	25.000
Totaal	140.000

Tabel 13: kostenverdeling fietspad Ronsseweg

4.13. Nr. 18 – Fietsstraat Antwerpseweg



De huidige straat wordt omgebouwd naar een fietsstraat waar de auto's te gast zijn. Aan de noordzijde van de straat wordt een voetpad aangelegd. Het tracé loopt vanaf de Gentseweg. De totale investering is geraamd op ca. **€ 365.000,-** (prijspeil 1-1-2022).

Deze investering karakteriseert volledig als gebiedseigen kosten voor de Blokker locatie en Antwerpseweg. Indien beide locaties niet tot herontwikkeling komen, is deze investering ook niet nodig. Beide locaties dragen in eerste instantie ieder voor 50% bij aan deze investering. Op een later moment kan dit specifieker worden verdeeld op basis van een meer concreet bouwprogramma voor beide deelgebieden.

Gelet op het financiële resultaat van de Blokkerlocatie kan het volledig bedrag worden verhaald (€ 183.000). De financiële bijdrage vanuit de Antwerpseweg is nihil gelet op het verwachte negatieve resultaat van deze ontwikkeling. Het aandeel van de Antwerpseweg is daarmee (vooralsnog) voor een bedrag van € 182.000 ongedekt.

fietsstraat Antwerpseweg (oost-westzijde)	Bedrag
Autonoom (gemeente)	-
Project Spoorzone (gemeente)	-
Project Spoorzone (derden)	183.000
Bijdrage bovenwijkse voorziening	-
Ongedekt	182.000
Totaal	365.000

Tabel 14: kostenverdeling fietsstraat Antwerpseweg

4.14. Nr. 20 – Voetpad door Spoorpark

Het voetpad door Spoorpark omvat een investering van de aanleg van een voetpad door het park langs het spoor. Dit pad grenst aan de Burg. Jamessingel en is voorzien van verlichting, meubilair en kleine kunstwerken over het water. De totale investering is geraamd op ca. **€ 850.000,-** (prijsspeil 1-1-2022).

In overleg met de gemeente is de aanname gepleegd om een deel van de investering als autonome ontwikkeling te zien en een deel toe te rekenen aan de Spoorzone. Geconcludeerd wordt dat de hele Spoorzone profiteert van dit voetpad. Tevens zal het Boerhaavekwartier meeprofiten van deze ontwikkeling. De verwachting is dat inwoners van deze buurt gebruik gaan maken van dit voetpad. Omliggende buurten en wijken zullen hier minimaal van profiteren vanwege de afstand. Op basis van het aantal woningen in de Boerhaavekwartier (1.460 won) en aantal te realiseren woningen in de Spoorzone (2.505 won) wordt het aandeel autonoom en aandeel Spoorzone (bijdrage bovenwijkse voorziening) bepaald. De totale bovenwijkse bijdrage voor de Spoorzone is berekend op ca. € 537.000,- ofwel ca. € 214 per woning. In een later stadium wordt dit bedrag nader gespecificeerd voor de verschillende deellocaties. Gelet op de huidige financiële resultaten van de diverse deellocaties blijft (vooralsnog) alles ongedekt.

voetpad door spoorpark	Bedrag
Autonoom (gemeente)	313.000
Project Spoorzone (gemeente)	-
Project Spoorzone (derden)	-
Bijdrage bovenwijkse voorziening	537.000
Ongedekt	-
Totaal	850.000

Tabel 15: kostenverdeling voetpad door Spoorpark.

De gemeente Gouda heeft krediet beschikbaar gesteld ter dekking van deze investeringen.

4.15 Nr. 99 – Locatie overschrijdende kosten (BOR)

Voorgaande investeringen hebben voornamelijk betrekking op infrastructurele aanpassingen. Verder zijn er nog aanvullende investeringen nodig in de riolering. De capaciteit van de hoofdriolering is onderzocht en blijkt over het algemeen voldoende. Per locatie is in beeld gebracht welke aanvullende voorzieningen er nodig zijn, zoals een rioolgemaal. Deze investeringen volgen het tempo van de woningbouw. Naast aanpassingen in de riolering zijn ook voorzieningen voor afvalinzameling nodig. Bij nieuwbouw wordt gekozen voor ondergrondse inzameling. Ook bij de afvalcontainers wordt het tempo van de woningbouw gevolgd. Conform het speelvoorzieningenbeleid zijn speelvoorzieningen voor verschillende leeftijden nodig. De omvang van speeltuinen en het aantal speeltoestellen wordt gebaseerd op woningaantallen. Voor afval en spelen zijn kengetallen gehanteerd. Ook bij riolering zijn kengetallen gebruikt, aangevuld met locatie specifieke investeringen gebaseerd op het rioolonderzoek. Tabel 16 geeft een overzicht weer van de diverse werkzaamheden.

495 - aanbrengen HWA
497 - aanbrengen DWA
792 - groen
795 - speelvoorzieningen
796 - afvalvoorzieningen
800 - nutsvoorzieningen
990 - bijkomende werkzaamheden
Nader te te detailleren bouwkosten
Indirecte bouwkosten
Niet benoemd objectrisico bouwkosten
Engineeringskosten
Niet benoemde objectrisico overige bijkomende kosten
Niet benoemd objectoverschrijdend risico

Tabel 16: Overzicht werkzaamheden locatie overschrijdende kosten (BOR)

Voor een nader onderbouwing van alle locatie overschrijdende kosten (BOR) wordt doorverwezen naar de SSK-raming (inclusief toelichting en uitgangspunten) Spoorzone Noord opgesteld door Corovum. De totale investering is geraamd op ca. **€ 8.335.000,-**.

Deze investering worden volledig ten behoeve van de hele Spoorzone gerealiseerd en alle deellocaties profiteren hiervan mee. Gelet op het financiële resultaat van dit project kan een beperkt deel van deze investering verhaald worden.

locatie overschrijdende kosten (BOR)	Bedrag
Autonoom (gemeente)	-
Project Spoorzone (gemeente)	-
Project Spoorzone (derden)	-
Bijdrage bovenwijkse voorziening	8.335.000
Ongedekt	-
Totaal	8.335.000

Tabel 17: kostenverdeling locatie overschrijdende kosten (BOR)

De genoemde investeringen in tabel 17 worden gerealiseerd ten behoeve van de hele Spoorzone en worden daardoor gekenmerkt als een bijdrage bovenwijkse voorziening. De bijdrage voor de totale bovenwijkse voorziening is voor nu begroot op ca. € 8.335.000,-. Dit komt neer op ca. € 3.327,- per woning. De investeringen worden naar rato van woningaantallen verdeeld over de projecten. Gelet op de financiële resultaten van veel projecten zal een groot deel ongedekt zijn en komen daarmee voor rekening voor de gemeente. Deze investeringen volgen het tempo van de woningbouw.

4.16. Nr. 100 – Dubbelzijdig fietspad langs de Burg. Jamessingel incl. begeleiding bomen

De investering in een dubbelzijdig fietspad langs de Burg. Jamessingel is een belangrijke element in het netwerk van langzaamverkeersroutes binnen de Spoorzone. Naast het realiseren van een vrijliggend, dubbelzijdig fietspad wordt ook een groene impuls gegeven door het fietspad te begeleiden met bomen. Deze investering van in totaal **€ 1.800.000,-** is niet geraamd door Corovum, maar betreft een interne raming van de gemeente.

Voor deze investering geldt dat de hele Spoorzone profiteert van dit fietspad, maar ook het Boerhaavekwartier meeprofiteert van deze ontwikkeling. De verwachting is dat inwoners van deze buurt gebruik gaan maken van dit voetpad. Andere omliggende buurten en wijken profiteren aanzienlijk minder of helemaal niet vanwege alternatieve verbindingen. Op basis van het aantal woningen in Bloemendaal (4.568 won.) en aantal te realiseren woningen in de Spoorzone (2.505 won.) wordt het aandeel autonoom en aandeel Spoorzone (bijdrage bovenwijkse voorziening) bepaald. De totale bovenwijkse bijdrage voor de Spoorzone is berekend op ca. € 637.000 ofwel ca. € 254 per woning.

In een later stadium wordt dit bedrag nader gespecificeerd voor de verschillende deellocaties. Gelet op de huidige financiële resultaten van de diverse deellocaties blijft echter (vooralsnog) een groot deel ongedekt.

volledig dubbelzijdig fietspad Jamessingel incl. begeleiding bomen	Bedrag
Autonoom (gemeente)	1.163.000
Project Spoorzone (gemeente)	-
Project Spoorzone (derden)	-
Bijdrage bovenwijkse voorziening	637.000
Ongedekt	-
Totaal	1.800.000

Tabel 18: dubbelzijdig fietspad langs de Burg. Jamssingel

Om deze voorziening te realiseren kiest de gemeente Gouda ervoor om voor te financieren. Kostenverhaal achteraf zal het tempo van de woningbouwproductie volgen. Vanuit de gemeente Gouda is krediet beschikbaar gesteld ter dekking van deze investeringen.

5 Conclusie en aanbevelingen

5.1. Totaal overzicht verdeling kosten

Conform de opgestelde SSK raming van Corovum geldt een totaal investeringsvolume in hoofdinfrastructuur – en overige bovenwijkse voorzieningen van ca. € 29,8 miljoen bedraagt. Dit bedrag kan worden onderverdeeld in:

- € 11,0 miljoen aan hoofdinfrastructuurle investeringen voortvloeiend uit autonome ontwikkeling van de stad. Deze investeringen komen voor rekening van de gemeente.
- € 8,8 miljoen aan hoofdinfrastructuurle investeringen kunnen 1-op-1 worden toegerekend aan een of meerdere deellooties binnen de Spoorzone. Deze investeringen maken onderdeel uit van de gebiedseigen kosten en worden gedekt uit respectievelijk de gemeentelijke grondexploitatie of de grondexploitatie van derden.
- € 9,5 mln. aan investeringen in bovenwijkse voorzieningen, waarvan de gehele Spoorzone profiteert en waaraan alle deellooties moeten bijdragen (ca. € 3.804 per woning).

Dekking investering hoofdinfrastructuur	Investering	Investeringen gemeente (autonoom)	Investering direct toerekenbaar aan projecten gemeente	Investering direct toerekenbaar aan projecten derden	dekking n.t.b.	Bovenwijkse voorzieningen profijt gehele Spoorzone
Nr. Categorie						
1 kruising Goudse Poort - tot Burg van Reenensingel	426.000	417.000	-	-	-	9.000
2 kruispunt Goudse Poort - Burg Jamessingel	1.213.000	1.201.000	-	-	-	12.000
3 kruispunt Burg Jamessingel - Rijsselsweg	3.178.000	795.000	2.384.000	-	-	-
4-5 fietsroute Burg van Reenensingel - Hoogvliet/Winterdijk	3.428.000	2.424.000	251.000	251.000	502.000	-
6 kruising Burg Jamessingel - Burg Mijssingel	2.274.000	2.171.000	-	103.000	-	-
7 kruising Burg Mijssingel - Jan van Riebeecklaan	3.024.000	-	-	3.024.000	-	-
9 kruispunt Burg van Reenensingel - Heuvellaan/Gentseweg	3.403.000	2.902.000	-	251.000	251.000	-
10-11 kruising Burg van Reenensingel - Harderwijkweg	228.000	-	-	-	228.000	-
12 kruispunt Burg Jamessingel - Dreef (Driestar)	554.000	-	-	-	554.000	-
13 Burg Jamessingel - parkeerterrein Driestar/Rabobank	614.000	-	-	-	614.000	-
14-15 fietspad Ronseweg	140.000	115.000	-	-	25.000	-
18 fietsstraat Antwerpseweg (oost-westzijde)	365.000	-	-	183.000	182.000	-
20 voetpad door spoorpark	850.000	313.000	-	-	-	537.000
99 locatie overschrijdende kosten (BOR)	8.335.000	-	-	-	-	8.335.000
100 volledig dubbelzijdig fietspad Jamessingel incl. begeleiding bomen	1.800.000	1.163.000	-	-	-	637.000
	29.832.000	11.501.000	2.635.000	3.812.000	2.356.000	9.530.000

Tabel 19: totaal overzicht dekking investeringen

5.2. Bovenwijkse investeringen, dekking en structurele lasten

Indien de dekking inzichtelijk wordt gemaakt voor het investeringsvolume van **€ 29,8 mln.** ziet dit er als volgt uit:

- **€ 11,0 mln.** bovenwijkse investering (autonoom). Dekking verloopt via gemeente op basis van VCP en inzet middelen op basis van het Ontwikkelperspectief Spoorzone, besluitvorming is noodzakelijk;
- **€ 2,6 mln.** grondexploitatieprojecten voor direct toerekenbare investeringen aan deellooties (A1-locatie);
- **€ 3,8 mln.** bijdrage uit grondexploitatie van derden/initiatiefnemers voor direct toerekenbare investeringen aan deellooties (Blokke);
- **€ 2,4 mln.** bijdrage uit grondexploitatie van gemeente of derden/initiatiefnemers voor direct toerekenbare investeringen aan deellooties die momenteel nog ongedekt is, omdat financiële resultaten in de diverse deellooties ontoereikend zijn;
- **€ 9,5 mln.** aan bijdrage voor bovenwijkse voorzieningen uit grondexploitatie van gemeente of derden/initiatiefnemers (€ 3.804 per woning) die momenteel nog grotendeels ongedekt en onzeker is, omdat financiële resultaten in de diverse deellooties ontoereikend zijn dan wel reeds zijn uitgeput door de direct toerekenbare investeringen.

Zoals hierboven beschreven kan de gemeente ca. € 6,4 miljoen (van de € 8,8 miljoen) aan kosten verhalen bij twee deellooties binnen de Spoorzone. Het betreft hier de locaties Blokke en A1. Dit is overigens nog exclusief de bijdrage Bovenwijkse Voorzieningen Spoorzone. De investeringen kunnen worden verhaald op het moment dat een (deel van de) locatie wordt ontwikkeld. In overleg met de gemeente is een planning opgesteld wanneer welke locatie naar verwachting wordt ontwikkeld. Tabel 20 geeft weer wanneer de gemeente vanuit de diverse locaties een financiële bijdrage kan ontvangen.

Locatie	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	totaal
C1 locatie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rabobank	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Driestar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bluelandweg	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Blokker	-	-	-	1.270.000	-	1.270.000	-	1.270.000	-	-	-	3.810.000
A1 locatie	-	-	-	1.317.202	-	1.317.202	-	-	-	-	-	2.634.404
Antwerpseweg	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Harderwijkweg 2-4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totaal	-	-	-	2.587.202	-	2.587.202	-	1.270.000	-	-	-	6.444.404

Tabel 20: overzicht financiële bijdrage diverse projecten

Om inzichtelijk te krijgen wanneer welke investeringen nu gemaakt gaan worden en wanneer de gemeente hiervoor budget moeten reserveren is een kasstroom overzicht opgesteld. In overleg met de gemeente is een planning opgesteld wanneer welke deellocaties (met bijhorende investeringen) gerealiseerd gaan worden. Op basis van deze planning zijn alle investeringen in de tijd gefaseerd, zijn de bijdragen opgenomen en is de benodigde dekking uitgedrukt in de (maximale) kapitaalslasten en geïndexeerd. De indexering van de investering is gebaseerd op de gerealiseerde prijsstijgingen (op basis van de GWW index) van de afgelopen jaren. In tabel 21 en 22 is de fasering en raming van de diverse investeringen weergegeven respectievelijk met en zonder indexering van de investeringen.

Nr.	Investering (exclusief index)	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Totaal
1	Goudse Poort - tot Burg van Reenensingel	-	-	426.000	-	-	-	-	-	-	-	-	426.000
2	kruispunt Goudse Poort - Burg Jamessingel	-	-	1.213.000	-	-	-	-	-	-	-	-	1.213.000
3	kruispunt burg Jamessingel - Rijsselseweg (A1 locatie)	-	-	3.179.000	-	-	-	-	-	-	-	-	3.179.000
4-5	fietsroute Burg van Reenensingel - Hoogvliet	-	-	-	1.619.000	-	-	1.809.000	-	-	-	-	3.428.000
6	kruising Burg Jamessingel - Burg Mijsingel	-	-	1.137.000	1.137.000	-	-	-	-	-	-	-	2.274.000
7	Burg Mijsingel - Jan van Riebeecklaan (Blokkerlocatie)	-	-	1.512.000	1.512.000	-	-	-	-	-	-	-	3.024.000
9	kruispunt Burg van Reenensingel - Heuvellaan/Gentseweg	-	-	-	-	-	-	3.404.000	-	-	-	-	3.404.000
10-11	kruising Burg van Reenensingel - Harderwijkweg	-	-	-	-	-	-	228.000	-	-	-	-	228.000
12	kruispunt Burg Jamessingel - Dreef (Driestar)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	554.000	554.000
13	Burg Jamessingel - parkeerterrein Driestar/Rabobank	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	614.000	614.000
14-15	fietspad Ronsseweg	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	140.000	140.000
18	fietsstraat Antwerpseweg (oost-westzijde)	-	-	-	-	-	-	182.500	182.500	-	-	-	365.000
20	voetpad door spoorpark	-	-	-	-	850.000	-	-	-	-	-	-	850.000
99	locatie overschrijdende kosten (BOR)	-	-	926.111	926.111	926.111	926.111	926.111	926.111	926.111	926.111	926.111	8.335.000
100	volledig dubbelzijdig fietspad Jamessingel incl. begeleiding bomen	-	-	-	1.800.000	-	-	-	-	-	-	-	1.800.000
Totaal investeringen		-	-	8.393.111	6.994.111	1.776.111	926.111	6.549.611	1.108.611	926.111	926.111	2.234.111	29.834.000

Tabel 21: fasering en raming van bovenwijkse investeringen (exclusief index).

Nr.	Investering (inclusief index)	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Totaal
1	Goudse Poort - tot Burg van Reenensingel	-	-	470.000	-	-	-	-	-	-	-	-	470.000
2	kruispunt Goudse Poort - Burg Jamessingel	-	-	1.337.000	-	-	-	-	-	-	-	-	1.337.000
3	kruispunt burg Jamessingel - Rijsselseweg (A1 locatie)	-	-	3.179.000	-	-	-	-	-	-	-	-	3.179.000
4-5	fietsroute Burg van Reenensingel - Hoogvliet	-	-	-	1.619.000	-	-	2.424.000	-	-	-	-	4.043.000
6	kruising Burg Jamessingel - Burg Mijsingel	-	-	1.254.000	1.316.000	-	-	-	-	-	-	-	2.570.000
7	Burg Mijsingel - Jan van Riebeecklaan (Blokkerlocatie)	-	-	1.512.000	1.512.000	-	-	-	-	-	-	-	3.024.000
9	kruispunt Burg van Reenensingel - Heuvellaan/Gentseweg	-	-	-	-	-	-	4.562.000	-	-	-	-	4.562.000
10-11	kruising Burg van Reenensingel - Harderwijkweg	-	-	-	-	-	-	306.000	-	-	-	-	306.000
12	kruispunt Burg Jamessingel - Dreef (Driestar)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.332.000	1.332.000
13	Burg Jamessingel - parkeerterrein Driestar/Rabobank	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.476.000	1.476.000
14-15	fietspad Ronsseweg	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	337.000	337.000
18	fietsstraat Antwerpseweg (oost-westzijde)	-	-	-	-	-	-	245.000	257.000	-	-	-	502.000
20	voetpad door spoorpark	-	-	-	-	850.000	-	-	-	-	-	-	850.000
99	locatie overschrijdende kosten (BOR)	-	-	1.021.000	1.072.000	926.111	1.182.000	1.241.000	1.303.000	1.368.000	2.121.000	2.227.000	12.461.111
100	volledig dubbelzijdig fietspad Jamessingel incl. begeleiding bomen	-	-	-	1.800.000	-	-	-	-	-	-	-	1.800.000
Totaal investeringen		-	-	7.752.000	4.447.000	850.000	-	7.537.000	257.000	-	-	3.145.000	38.249.111

Tabel 22: fasering en raming van bovenwijkse investeringen (inclusief index).

5.3. Aandachtspunten vervolg (risico's en kansen)

Vooralsnog nog zijn de financiële uitdagingen voor de gemeente fors. Hierin zijn nog wel diverse opties aanwezig om te sturen en de gemeentelijke bijdragen te beïnvloeden. Deze sturingsknoppen worden hieronder nader benoemd:

1. De nut en noodzaak van de bovenwijkse investeringen kan nader worden afgewogen op basis van criteria als bereikbaarheid, veiligheid, leefbaarheid en financiën;
2. Voor diverse deellocaties zijn nog geen concrete plannen. Optimalisatie in de programmering van deze locaties kan leiden tot betere resultaatsverwachtingen, zoals bij de Spoorzone A1 oost, waarmee de mogelijkheden voor kostenverhaal ook verbeteren;
3. Fasering van de bovenwijkse investeringen leert dat de gemeentelijke bijdragen in de loop der jaren pas beschikbaar hoeven te komen. Dit kan verder worden geoptimaliseerd afhankelijk van de voortgang van de herontwikkeling van de Spoorzone;

4. Indien de aard van de (bovenwijkse) ingrepen verandert, kan dit aanleiding zijn voor bijstelling van de mogelijkheden van het kostenverhaal en de gemeentelijke bijdragen (positief of negatief);
5. Diverse investeringen zijn onlosmakelijk verbonden met de realisatie van projecten. Zonder deze projecten is er ook geen directe aanleiding om de bovenwijkse investeringen te plegen. Prioriteren van projecten draagt bij aan het beperken van het investeringsvolume in de tijd.

6 Woningbouwimpuls 4^e tranche

Op verzoek van de gemeente is aanvullend een vertaalslag gemaakt naar de geselecteerde deelgebieden in het kader van de Woningbouwimpuls 4^e tranche (WBI). Het gaat om de deelgebieden C1, Blokker, A1, Antwerpseweg-West en Harderwijkweg 2-4. De verdeling tussen oost en west van deelgebied Antwerpseweg is gebaseerd op het aantal woningen.

In dit kader is de 'bijdrage Bovenwijkse Voorzieningen Spoorzone' (in totaal € 9,5 miljoen) naar rato toegedeeld aan de verschillende deelgebieden binnen Spoorzone. Hierbij is uitgegaan van een bedrag van € 3.804 per woning en het aantal woningen per deelgebied. Vervolgens is beoordeeld in hoeverre hiervoor nog sprake is van financiële ruimte binnen de afzonderlijke grondexploitaties van de deelgebieden. Uit de analyse blijkt (zie tabel 23) dat in feite alleen financiële ruimte op de locaties Blokker en A1.⁵ Dit betekent dat € 5,35 miljoen niet kan worden verhaald (56%).

Dit is aanvullend op het bedrag van € 2,4 miljoen (hoofdinfrastructurele investeringen) die niet kan worden verhaald (zie paragraaf 5.2). Dit betekent dat in totaal € 7,7 miljoen niet kan worden verhaald. Wanneer de scope zich beperkt tot de deelgebieden voor de WBI-aanvraag 4^e tranche, dan is een bedrag van in totaal € 2,6 miljoen niet verhaalbaar.

Bovenwijkse voorzieningen profiel gehele Spoorzone	C1 locatie	Rabobank	Driestar	Projecten Bluslandweg	Blokker	A1 locatie	Antwerpseweg	Harderwijkweg 2-4	
Aantal woningen per deelgebied	156	148	170	140	650	450	712	79	
Verdeling naar rato aantal woningen	6,2%	5,9%	6,8%	5,6%	25,9%	18,0%	28,4%	3,2%	100%
Bijdrage BOVO Spoorzone per deelgebied	593.485	563.050	646.747	532.615	2.472.854	1.711.976	2.708.727	300.547	9.530.000
Bijdrage BOVO Spoorzone per woning	3.804	3.804	3.804	3.804	3.804	3.804	3.804	3.804	TRUE
Bijdrage BOVO Spoorzone per deelgebied	593.485	563.050	646.747	532.615	2.472.854	1.711.976	2.708.727	300.547	9.530.000
									TRUE
Resultaat grondexploitatie nominaal	-180.000	-8.000	-893.000	-5.885.000	9.096.000	4.669.000	-15.843.000	-3.096.000	-12.140.000
Verhaalbare hoofdinfrastructurele investeringen	-	-	-	-	3.811.072	2.634.404	-	-	6.445.476
Bijdrage Bovenwijkse Voorzieningen Spoorzone	593.485	563.050	646.747	532.615	2.472.854	1.711.976	2.708.727	300.547	9.530.000
Saldo	-773.485	-571.050	-1.539.747	-6.417.615	2.812.073	322.620	-18.551.727	-3.396.547	-28.115.476
Niet verhaalbaar - Bovenwijkse Voorzieningen Spoorzone	593.485	563.050	646.747	532.615	-	-	2.708.727	300.547	5.345.170
Niet verhaalbaar - hoofdinfrastructurele investeringen	-	596.500	596.500	-	-	-	684.000	479.000	2.356.000
Totaal niet verhaalbaar	593.485	1.159.550	1.243.247	532.615	-	-	3.392.727	779.547	7.701.170
WBI-scope	1,00	-	-	-	1,00	1,00	0,36	1,00	
Niet verhaalbaar WBI-deelgebieden	593.485	-	-	-	-	-	1.205.562	779.547	2.578.593

Verhouding Oost/West Antwerpseweg		
Totaal woningen	712 woningen	
Antwerpseweg-West	253 woningen	36%
Antwerpseweg-Oost	459 woningen	64%

Tabel 23: Overzicht niet verhaalbare kosten WBI-deelgebieden

⁵ Voor Blokker is reeds een anterieure overeenkomst gesloten waarbij echter geen afspraken zijn gemaakt over een bijdrage Bovenwijkse Voorzieningen Spoorzone. In de analyse voor de WBI wordt dit echter buiten beschouwing gelaten.