



Gemeente Aalsmeer

Nota kostenverhaal bovenwijkse voorzieningen Aalsmeer 2020



Inhoudsopgave

1.	Inleiding	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Doel van de nota	4
1.3	Achtergrondinformatie	4
2.	Uitgangspunten	5
2.1	Onderbouwing	5
2.2	De aan te leggen voorzieningen en de doorberekening van kosten	6
2.3	Ruimtelijke plannen waaraan in deze nota kosten worden toegerekend	10
3.	Beschrijving bovenwijkse investeringen	12
3.1	Reconstructie N231-zuid, traject Vrouwenakker tot aan Burgemeester Kasteleinweg	12
3.2	Aanleg Burgemeester Hoffscholteweg	13
3.3	Molenvlietweg vanaf de Aalsmeerderweg tot de Middenweg in Green Park Aalsmeer	14
3.4	Herinrichting Burgemeester Kasteleinweg	15
3.5	Reconstructie Machineweg tussen Aalsmeerderweg-Legmeerdijk	16
3.6	Fietspad Bilderdammerweg-Robend	18
3.7	Doortrekken Robend naar Hoofdweg	19
3.8	Opwaarderen hoofdfietsroutes	20
3.9	Reconstructie Van Cleeffkade-Stationsweg	21
3.10	Reconstructie Zijdstraat	22
3.11	Herinrichting Raadhuisplein	23
3.12	Ontsluiting Weteringstraat-Burgemeester Kasteleinweg	24
3.13	Waterfront	25
3.14	Herinrichting VVA-terrein	26
3.15	Fietstunnel MRA-fietsroute Bovenkerk-Aalsmeer	27
3.16	Fietstunnel VRA-fietsroute Westwijk-noord - Aalsmeer	28
4	Samenvattend overzicht bijdrages vanuit grondexploitaties	30

Bijlagen

- 1 Toerekening bijdrage naar categorieën bestemmingen
- 2 Tabellen berekening percentages bestemming bestaand gebied en nieuwe ontwikkelingen
- 3 De bekostiging van bovenwijkse voorzieningen

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

In 2015 is de Nota Kostenverhaal Bovenwijkse Voorzieningen door de gemeenteraad van Aalsmeer vastgesteld. Deze nota onderbouwt op welke wijze een deel van het kostenverhaal van de van de kosten van de “bovenwijkse voorzieningen” wordt toegerekend aan de diverse gebieds- en locatieontwikkelingen. In deze nota worden de uitgangspunten van de nota 2015 geactualiseerd en toegelicht.

1.2 Doel van de nota

Doelstelling van de nota kostenverhaal bovenwijkse voorzieningen is een duidelijke en transparante regeling voor kostenverhaal van de bovenwijkse voorzieningen. Hierdoor ontstaat vooraf duidelijkheid over de kosten die de gemeente in rekening brengt bij partijen die zelfstandig willen ontwikkelen. We doen dit door de investeringskosten van bovenwijkse voorzieningen concreet te benoemen en begroten en door per voorziening aan te geven op welke wijze een bijdrage wordt bepaald.

De nota heeft consequenties voor alle ontwikkelingslocaties. Het maakt daarbij niet uit of het om een particuliere dan wel om een door de gemeente geïnitieerde ontwikkeling gaat. Alle ontwikkelingen dragen bij aan de bekostiging van de in deze nota benoemde bovenwijkse voorzieningen, voor zover er wordt voldaan aan de drie wettelijke toetsingscriteria profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid.

1.3 Achtergrondinformatie

Vanaf 1972 heeft de gemeente Aalsmeer de regeling Bovenwijkse Voorzieningen en wordt door particuliere en gemeentelijke grondexploitaties afgedragen aan investeringen in bovenwijkse voorzieningen. Sinds 2003 heeft Aalsmeer een Reserve Bovenwijkse Voorzieningen en sinds 2010 een op de Wet ruimtelijke ordening (Wro) gestoelde Nota Bovenwijkse Voorzieningen Aalsmeer. Deze is geactualiseerd en herzien in 2020.

De inkomsten en uitgaven ten behoeve van de bovenwijkse voorzieningen lopen via de Bestemmingsreserve Bovenwijkse Voorzieningen. In een rekenmodel worden de kosten evenredig toegerekend naar de te verwachten grondexploitaties. De voeding is gebaseerd op een vaste bijdrage per vierkante meter (m²) uitgegeven bouwgrond.

Met de huidige herziening van de nota kostenverhaal worden de (toekomstige) investeringen in de bovenwijkse voorzieningen en de te verwachten ontwikkelingen geactualiseerd.

De uitkomst van de nota zal van toepassing zijn voor de toerekening van de bovenwijkse investeringen aan de toekomstige grondexploitaties. De ontwikkelingen die zijn gerealiseerd of waarvoor middels overeenkomsten reeds afdrachten zijn overeengekomen worden als gerealiseerd beschouwd en worden daarmee onderdeel van het “bestaande gebied”.

Voor het plangebied Greenpark Aalsmeer is in de in 2003 gesloten samenwerkingsovereenkomst afgesproken dat alle bovenwijkse voorzieningen in het plangebied door Greenpark Aalsmeer Gebiedsontwikkeling (GPAG) voor eigen risico en rekening worden aangelegd. Dit gebied/project is daarom gevrijwaard in deze nota.

2. Uitgangspunten

2.1 Onderbouwing

De richtlijnen van de Wet ruimtelijke ordening schrijven voor dat de bijdrage aan de bovenwijkse voorzieningen volgens de in de wet genoemde drie criteria moet worden bepaald. De toerekening van de bijdrage vindt plaats volgens de drie criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit.

In deze systematiek worden de bovenwijkse investeringen aan de ruimtelijke projecten gerelateerd. Daarbij worden de investeringen concreet benoemd en begroot. Per bovenwijkse voorziening wordt de benodigde onderbouwing gegeven op basis waarvan het profijt, de toerekenbaarheid en de proportionaliteit voor de afzonderlijke grondexploitatie kan worden bepaald. Eén en ander resulteert in een gemotiveerde bijdrage vanuit de verschillende grondexploitaties aan de kosten voor de bovenwijkse investeringen.

Hiermee wordt zowel intern (binnen de gemeentelijke organisatie) als extern (ten overstaan van private ontwikkelaars) duidelijkheid en transparantie bewerkstelligd. De nota is een dynamisch document en zal, na vaststelling, van tijd tot tijd moeten worden geactualiseerd, waarbij nieuwe ontwikkelingen worden meegenomen. In bijlage 3, de bekostiging van bovenwijkse voorzieningen, wordt de toerekening van de bovenwijkse kosten nader toegelicht.

Naar verwachting zal per 1 januari 2022 de Omgevingswet inwerking treden. Ook onder de Omgevingswet blijft kostenverhaal bovenwijkse voorzieningen naar verwachting van kracht. Deze nota bovenwijkse voorzieningen wordt dan in de toekomst via beleidsregels in het omgevingsplan geborgd en in de omgevingsvisie wordt het bovenwijkse kostenverhaal benoemd.

2.2 De aan te leggen voorzieningen en de doorberekening van kosten

Gebiedsvisie Aalsmeer 2020

De structuurvisie is de juridische basis voor het kunnen ontvangen van onder meer exploitatiebijdrage/kostenverhaalacties. In de Gebiedsvisie Aalsmeer 2020 (welke dus de juridische status van een structuurvisie heeft) is de ruimtelijke toekomstvisie van de gemeente Aalsmeer uiteengezet. Ondanks het feit dat de structuurvisie geen bindende werking heeft, geeft de visie wel het beleid aan dat de gemeente voornemens is uit te voeren. Het nut van de gemeentelijke structuurvisie ten aanzien van bovenwijkse voorzieningen zit hem vooral in benoeming en onderbouwing van de voorzieningen en de kostendragers (ruimtelijke plannen).

Het Aalsmeerse Verkeers- en Vervoersplan (AVVP) geeft een overzicht van de geplande verkeerskundige investeringen in Aalsmeer. Tevens wordt hierin aangegeven uit welke middelen de investeringen worden gedekt. Op 10 oktober 2017 is een nieuw Uitvoeringsprogramma verkeer Aalsmeer en Kudelstaart vastgesteld.

Bovenwijkse voorzieningen zijn te definiëren als kosten van werken, werkzaamheden en maatregelen, waarvan meerdere exploitatiegebieden profijt hebben. In artikel 6.13 lid 6 Wro wordt gesproken over drie toetsingscriteria voor het toerekenen van deze kosten:

1. Profijt: de ontwikkelingslocatie moet nut ondervinden van de te treffen werken, maatregelen of voorzieningen.
2. Toerekenbaarheid: er moet een causaal verband bestaan tussen de ontwikkelingslocatie en de kosten. De investering zou dus niet aan de orde zijn zonder dat plan of kosten mede worden gemaakt ten behoeve van het plan.
3. Proportionaliteit: indien meerdere gebieden profijt hebben van een investering moeten de kosten naar evenredigheid worden verdeeld.

Alleen voorzieningen zoals genoemd in artikel 6.2.5. Bro (Besluit ruimtelijke ordening) mogen als bovenwijkse voorzieningen worden opgenomen. Het gaat hierbij om:

- a. nutsvoorzieningen met bijbehorende werken en bouwwerken, voor zover de aanlegkosten bij of door de gemeente in rekening worden gebracht en niet via de verbruikstarieven kunnen worden gedekt;
- b. riolering met inbegrip van bijbehorende werken en bouwwerken;
- c. wegen, ongebouwde openbare parkeergelegenheden, pleinen, trottoirs, voet- en rijwielpaden, waterpartijen, watergangen, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, bruggen, tunnels, duikers, kades, steigers, en andere rechtstreeks met de aanleg van deze voorzieningen verband houdende werken en bouwwerken;
- d. infrastructuur voor openbaar vervoervoorzieningen met bijbehorende werken en bouwwerken, voor zover de aanlegkosten bij of door de gemeente in rekening worden gebracht en niet via de gebruikstarieven kunnen worden gedekt;
- e. groenvoorzieningen, waaronder begrepen openbare parken, plantsoenen, speelplaatsen, trapvelden en speelweiden, natuurvoorzieningen openbare niet-commerciële sportvoorzieningen;
- f. openbare verlichting en brandkranen met aansluitingen;
- g. straatmeubilair, speeltoestellen, sierende elementen, kunstobjecten en afrasteringen in de openbare ruimte;

- h. gebouwde parkeervoorzieningen, voor zover deze leiden tot optimalisering van het grondgebruik en verbetering van de kwaliteit van de openbare ruimte, openbaar toegankelijk zijn en voornamelijk worden gebruikt door bewoners en gebruikers van het exploitatiegebied, voor zover de aanlegkosten bij of door de gemeente in rekening worden gebracht en niet via de gebruikstarieven kunnen worden gedekt;
- i. uit een oogpunt van milieuhygiëne, archeologie of volksgezondheid noodzakelijke voorzieningen.

De afzonderlijke bovenwijkse voorzieningen zullen in de hierop volgende pagina's nader gespecificeerd en toegelicht worden. Behalve de totale investeringskosten wordt aangegeven als er naast dekking vanuit gemeentelijke middelen er ook externe dekkingsbronnen (zoals bijdragen Provincie, Mra, vervoersregio) aan de orde zijn. De in deze nota opgenomen bedragen betreffen uiteindelijk de gemeentelijke investeringen (dus na aftrek van de externe bijdragen).

Vervolgens wordt aangegeven hoe de kosten toegerekend worden naar de gebieden en de plannen en hoe hoog de bijdrage per m² ontwikkeling voor de desbetreffende bovenwijkse voorziening bedraagt. Zie voor een toelichting hierop bijlage 1.

Investerings

De volgende investeringen worden als bovenwijkse voorzieningen doorberekend aan de toekomstige ontwikkelingen.

	Voorziening	Omschrijving	Investerings
1.	Reconstructie N231-zuid	2x2 tussen Vrouwenakker en Burgemeester Kasteleinweg, inclusief uitbreiden van de kruispunten.	€ 1.500.000 ¹
2.	Burgemeester Hoffscholteweg	Gebiedsontsluitingsweg tussen Burgemeester Kasteleinweg en Aalsmeerderweg.	€ 3.210.000 ²
3.	Molenvlietweg	Aanleg nieuwe weg tussen Middenweg en Aalsmeerderweg in het verlengde van de bestaande Molenvlietweg. Inclusief aanleg van twee rotondes (bij Middenweg en bij Aalsmeerderweg).	€ 740.000
4.	Herinrichting Burgemeester Kasteleinweg	Afwaarderen naar 2x1, met een vrij liggende HOV-busbaan, een regionale fietsroute en extra groenvoorzieningen. De kruispunten worden rotondes en er komt een fietstunnel onder de Legmeerdijk.	€ 5.640.000

¹ Gemeentelijk aandeel investeringskosten. De kosten worden verdeeld tussen Gemeente, Provincie, Vervoerregio, Uithoorn en Aalsmeer

² Totaal € 5,65 miljoen kosten. Er is uitgegaan van het nog te realiseren deel.

5.	Reconstructie Machineweg	Herinrichting tussen Oosteinderweg en Legmeerdijk, inclusief aanleg twee rotondes, aanpassing twee andere kruispunten, verbeteren langzaam-verkeersvoorzieningen en afwaarderen Oostelijk deel naar 30 km/uur.	€ 8.500.000
6.	Fietspad Bilderdammerweg-Robend	Aanleg vrij liggend fietspad tussen Calslager Bancken en Graaf Willemlaan.	€ 1.060.000
7.	Doortrekken Robend naar Hoofdweg	Verbeteren aansluiting Kudelstaart-centrum op Hoofdweg, aanleg rotonde.	€ 1.740.000
8.	Opwaarderen hoofdfietsroutes	Verbeteren van 3 fietsroutes: Hornweg, Kudelstaartseweg (Kudelstaart) en Molenvlietweg-Zwarteweg.	€ 3.150.000
9.	Reconstructie Van Cleeffkade-Stationsweg	Herinrichting kruispunt tot rotonde, inclusief verbeteren riolering.	€ 1.620.000
10.	Reconstructie Zijdstaat-Punterstraat-Molenplein	Herinrichting centrumgebied, inclusief verbeteren riolering.	€ 1.040.000
11.	Herinrichting Raadhuisplein	Herinrichting en kwaliteitsverbetering openbare ruimte	€ 2.250.000
12.	Ontsluiting Weteringstraat-Burgemeester Kasteleinweg	Maken nieuwe aansluiting en brug.	€ 1.100.000
13.	Waterfront	Verbeteren recreatieve voorzieningen bij Surfeiland.	€ 2.060.000 ³
14.	Herinrichting VVA-terrein	Verbeteren recreatieve voorzieningen.	€ 2.530.000 ⁴
15.	Fietstunnel MRA-route Legmeerdijk-Loogman-Aalsmeerderweg	Aanleg fietstunnel tussen Bovenkerk en Aalsmeer.	€ 1.160.000 ⁵
16.	Fietstunnel VRA-route Oost-West Schweitzerlaan-Aalsmeerderweg	Aanleg fietstunnel tussen Westwijk-noord en Aalsmeer.	€ 1.160.000 ⁶

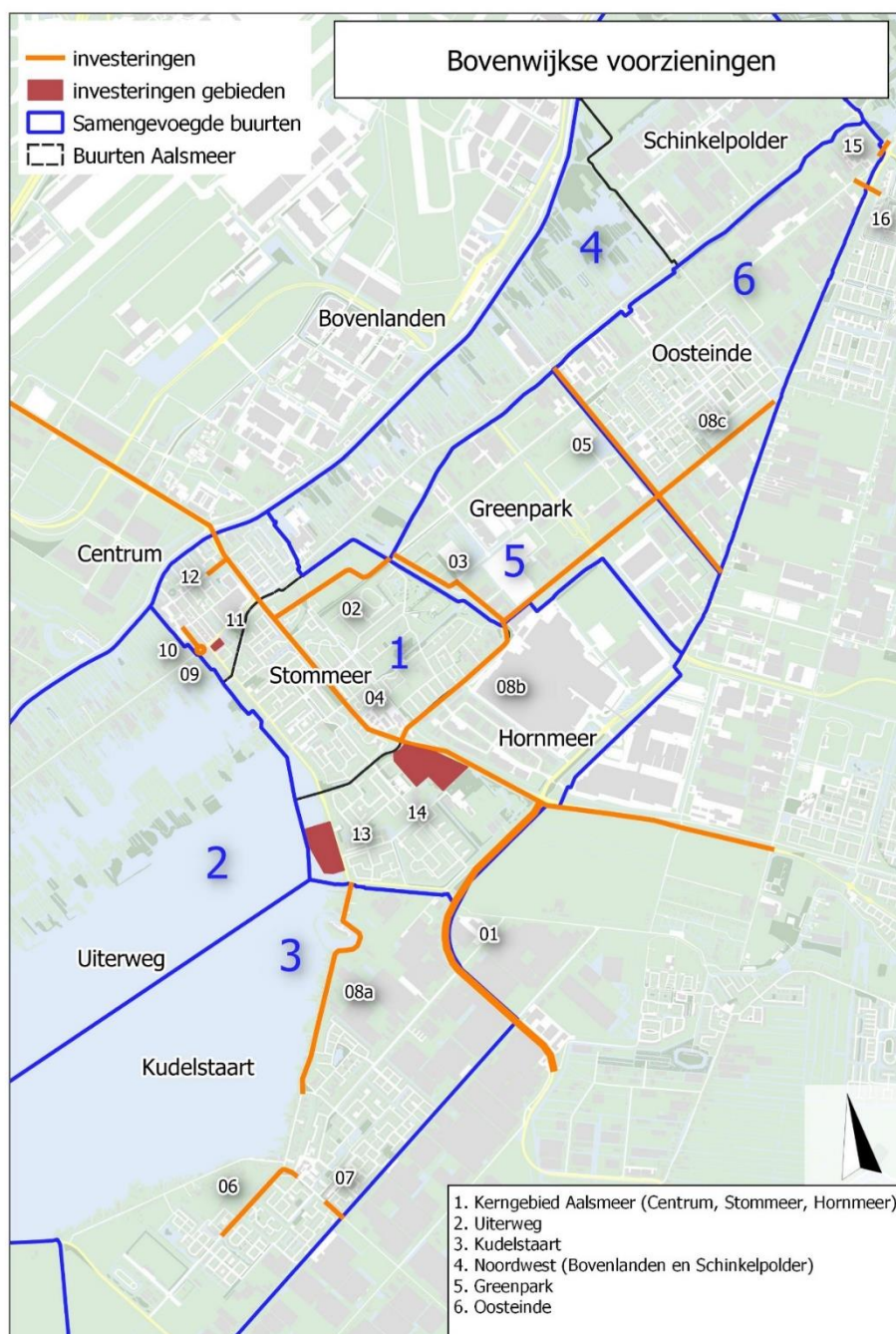
³ Totale investering € 6.260.000 met bijdrage SLS en Waterschap van € 4.200.000

⁴ Totale investering € 4.890.000 met bijdrage SLS en Waterschap van € 2.360.000

⁵ Totale investering € 4.640.000 met bijdrage Provincie, Verroerregio, Amstelveen

⁶ Totale investering € 4.640.000 met bijdrage Provincie, Vervoerregio, Amstelveen

Onderstaande figuur toont de verschillende investeringen in bovenwijkse voorzieningen.



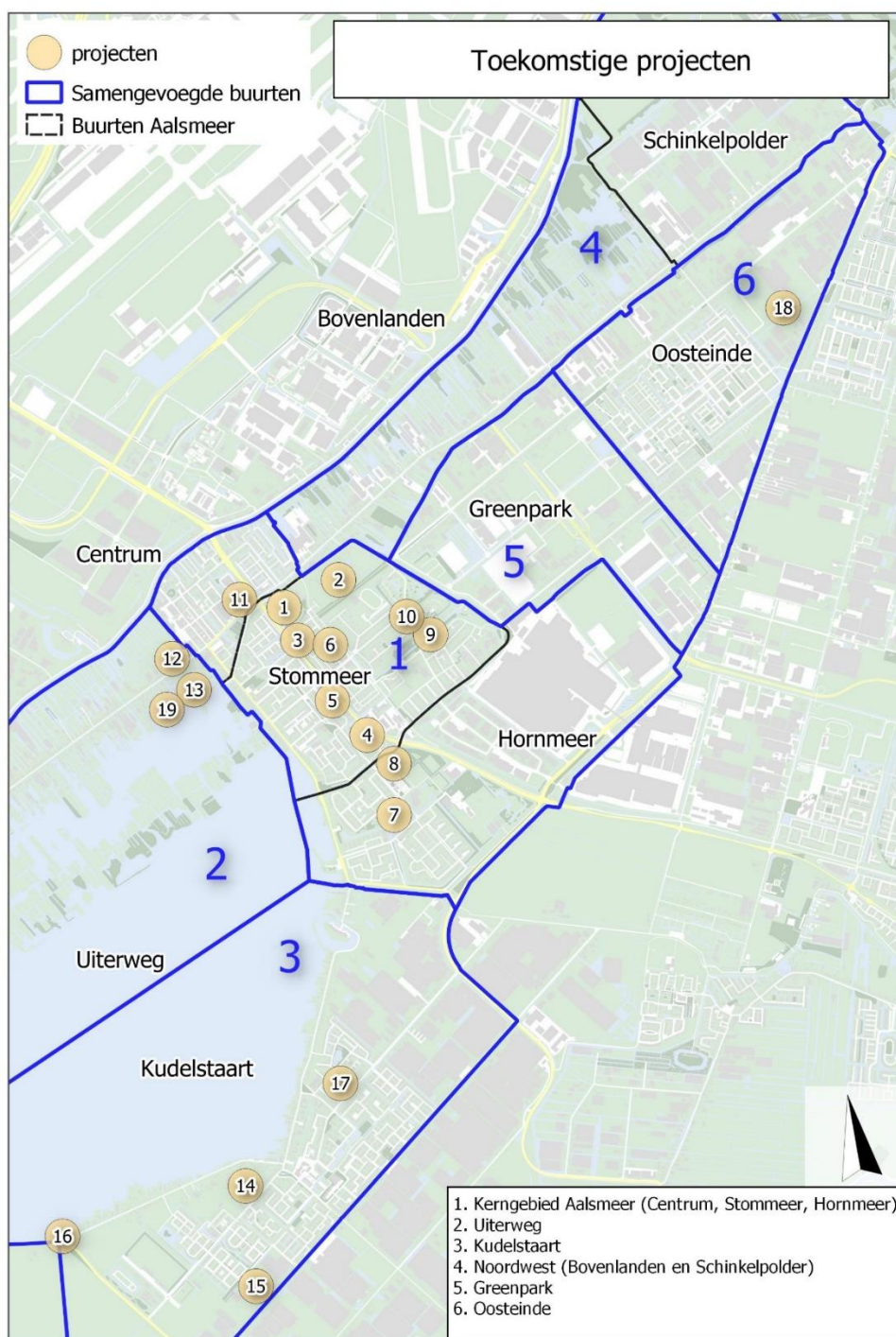
2.3 Ruimtelijke plannen waaraan in deze nota kosten worden toegerekend

De prognose voor de komende jaren is dat de gemeente Aalsmeer groeit met ca. 3.000 woningen en een kleine toevoeging aan overige bestemmingen. In totaal wordt rekening gehouden met een toevoeging van ruim 439.000 m² bvo. In de onderstaande tabel staat de verwachte ontwikkeling per gebied. Naast de bekende plannen is rekening gehouden met plannen die zich in de initiatieffase bevinden. In totaal gaat om zo'n 200 woningen.

Voor de buurt Noordwest is alleen een aantal mogelijke particuliere ontwikkelingen voorzien. Door de zeer beperkte toevoeging is besloten deze buurt buiten de scope van deze nota bovenwijkse voorzieningen te laten, gelijk aan Greenpark Aalsmeer. Indien bovenwijkse voorzieningen van toepassing zijn, worden deze project-specifiek in beeld gebracht.

Gebied	Programma				Verdeling toekomstige ontwikkelingen en bestaand gebied in m ²			
	aantal app	aantal egw	woningen totaal	m ² overig	m ² toekomstige ontwikkelingen	m ² bestaand gebied	totaal	percentage toekomstig
KERNGEBIED AALSMEER	907	353	1.260	2.000	163.300	1.240.920	1.404.220	11,63%
UITERWEG	32	75	107	1.000	19.200	65.900	85.100	22,56%
KUDELSTAART	265	342	607		94.900	724.280	819.180	11,58%
OOSTEINDE	400	625	1.025		165.000	586.120	751.120	21,97%
NOORDWEST								
TOTAAL	1.604	1.395	2.999	3.000	442.400	2.617.220	3.059.620	14,46%

De figuur op de volgende pagina toont de projecten per gebied.



1. Polderzoom fase 1 (De Tuinen)	5. Opheliahof (De Tuinen)	9. Jac. P. Thijssealaan 1a	13. Recreatiewoningen	17. Graaf Willemlaan
2. Polderzoom fase 2 (De Tuinen)	6. Spoorlaan	10. Ophelialaan 230	14. Westeinderhage	18. Oosteindedriehoek
3. Laurierhof (De Tuinen)	7. Roerdomplaan / Meervalstraat	11. Van Cleeffkade	15. Hoofdweg-zuid	19. Nautische voorzieningen
4. Zwarteweg (De Tuinen)	8. VVA terrein	12. Uiterweg 38	16. Herenweg 61-69	

3. Beschrijving bovenwijkse investeringen

3.1 Reconstructie N231-zuid, traject Vrouwenakker tot aan Burgemeester Kasteleinweg.

Omschrijving

Dit project betreft het verbreden van de N231 van 2x1 rijstroken naar 2x2 rijstroken en het herinrichten van de kruispunten van de N231 met de Hoofdweg, de Mijnsherenweg en de Bachlaan. De kruispunten van de N231 met de Burgemeester Kasteleinweg en de Lakenblekerstraat worden in het project HOVASZ meegenomen. Ook bij deze kruispunten worden 2x2 rijbanen gerealiseerd.

Het traject is in 2017/2018 nader onderzocht door de provincie Noord-Holland en de Vervoerregio om enerzijds de capaciteit van de afwikkeling van het verkeer te verbeteren en anderzijds de reistijd van het openbaar vervoer (R-net 357/358) te verbeteren. De gemeente Aalsmeer heeft altijd rekening gehouden met haar aandeel op basis van de potenttheorie bij de aanpassing van de kruisingen (Hoofdweg, Mijnsherenweg en Bachlaan).

Op basis van de meest recente ramingen (medio 2018) van de hierboven beschreven aanpassingen van de N231 is de bijdrage van Aalsmeer geschat op € 400.000; dit is circa 7% van de totale investering aan de N231. In de hierboven genoemde studie was het verbreden van de N231 tussen Bachlaan en Burgemeester Kasteleinweg nog niet meegenomen. Om een robuuste wegenstructuur te creëren en het verkeer bovendien te stimuleren de N231 te gebruiken in plaats van andere lokale wegen vindt de gemeente Aalsmeer het verbreden van dit wegvak ook noodzakelijk. Het is mogelijk dat Aalsmeer ook aan de verbreding van dit wegvak moet bijdragen. De werkelijke bijdrage aan dit provinciale project moet nog bestuurlijk worden afgestemd. Vooralsnog wordt rekening gehouden met een bijdrage van € 1.500.000.

Doel

De investeringen hebben tot doel om de grotere verkeersintensiteit te kunnen verwerken ten behoeve van de nieuwe ontwikkelingen in de wijken Centrum, Stommeer, Stommeerkade-Oost, Hornmeer, Uiterweg, Kudelstaart en Oosteinde. Het bestaande wegprofiel en de kruisingen van de N231 kunnen het drukke verkeer ten gevolge van de te verwachten ontwikkelingen onvoldoende verwerken. Met de aanpassing van de kruispunten en de verbreding van het wegprofiel wordt de wegcapaciteit aangepast op basis van de verkeersprognoses van de geplande ontwikkelingen in de genoemde wijken.

De investeringen hiervoor zijn toerekenbaar aan de nieuwe ontwikkelingen. De bijdrage vanuit de gemeente aan de aanpassingen aan de kruisingen en de verbreding van de wegvlakken worden als bovenwijkse investeringen naar rato toegerekend aan de nieuwe ontwikkelingen van de wijken die hiervan profijt hebben. De overige kosten zijn voor rekening van de provincie Noord-Holland, de vervoerregio Amsterdam en de gemeente Uithoorn.

Planning

De provincie gaat nu eerst groot onderhoud plegen en Provincie, Vervoerregio en gemeenten gaan met elkaar verder in overleg over toekomstige verbeteringen van de bereikbaarheid in het zuidelijk deel van Amstelland, waaronder de N231. Uitvoering staat gepland na 2022.

1 Reconstructie N231-zuid, traject Vrouwenakker tot aan Burgemeester Kasteleinweg				
Totale investering				€ 1.500.000
Externe bijdragen				
Aandeel bovenwijken			100%	€ 1.500.000
Toerekenbaar aan het "bestaande gebied" -			85,54%	€ 1.283.110
Toerekenbaar aan grondexploitaties			14,46%	€ 216.890
Totaal				€ 1.500.000
Verdeling over grondexploitaties in wijk	1	2	3	Aandeel
Kerngebied Aalsmeer	ja	ja	5,34%	€ 80.059
Uiterweg	ja	ja	0,63%	€ 9.413
Kudelstaart	ja	ja	3,10%	€ 46.525
Oosteinde	ja	ja	5,39%	€ 80.892
Noordwest	nee	nee	0,00%	€ -
Toerekenbaar aan grondexploitaties			14,46%	€ 216.890
M2 uitgeefbaar/bvo grondexploitaties				442.400
Bijdrage per m2				€ 0,49
1. Profijt - 2 Toerekenbaar - 3. Proportionaliteit				

3.2 Aanleg Burgemeester Hoffscholteweg

Omschrijving

Nieuw aan te leggen gebiedsontsluitingsweg 50 km/uur met vrij liggende asfaltfietspaden en voetpaden. De aansluiting van de Burgemeester Hoffscholteweg op de Burgemeester Kasteleinweg wordt nog aangepast in het kader van de herinrichting van de Burgemeester Kasteleinweg (aanleg van een rotonde).

De afgelopen jaren zijn gronden verworven voor de aanleg van De Burgemeester Hoffscholteweg en is het tracé voorbelast. De totale investeringen voor de nog uit te voeren delen zijn geraamd op € 3.210.000.

Doel

De nieuw aan te leggen ontsluitingsweg is een onderdeel van de nieuwe hoofdwegenstructuur en dient ter ontsluiting van zowel het "bestaande gebied" als de toekomstige ontwikkelingen, waar onder woningbouw in het gebied Stommeerkade-Oost.

Planning

In 2014 is met de uitvoering gestart. Er zijn bodemsaneringen uitgevoerd en het eerste deel van de Burgemeester Hoffscholteweg is gerealiseerd ter plaatse van de gebiedsontwikkeling Polderzoom fase 1. Het wegvak is aangesloten op de Burgemeester Kasteleinweg, maar de definitieve aansluiting, een rotonde met een vrij liggende busbaan in het midden, wordt gerealiseerd bij de uitvoering van de herinrichting van de Burgemeester Kasteleinweg (voorziening 4).

Het wegvak van de Burgemeester Hoffscholteweg dat aansluit op kruising Aalsmeerderweg-Stommeerkade-Ophelialaan is in 2016 gestart en wordt naar verwachting in 2022 opgeleverd. De uitvoering neemt geruime tijd in beslag vanwege de benodigde tijd voor de ontruiming van het tracé, de bodemsanering en de verlegging van nutsvoorzieningen.

2 Burgemeester Hoffscholteweg				
Totale investering				€ 3.210.000
Externe bijdragen				
Aandeel bovenwijken			100%	€ 3.210.000
Toerekenbaar aan het "bestaande gebied" -			84,49%	€ 2.712.118
Toerekenbaar aan grondexploitaties			15,51%	€ 497.882
Totaal				€ 3.210.000
Verdeling over grondexploitaties in wijk	1	2	3	Aandeel
Kerngebied Aalsmeer	ja	ja	7,29%	€ 233.969
Uiterweg	ja	ja	0,86%	€ 27.509
Kudelstaart	nee	nee	0,00%	€ -
Oosteinde	ja	ja	7,36%	€ 236.404
Noordwest	nee	nee	0,00%	€ -
Toerekenbaar aan grondexploitaties			15,51%	€ 497.882
M2 uitgeefbaar/bvo grondexploitaties				347.500
Bijdrage per m2				€ 1,43
1. Profijt - 2 Toerekenbaar - 3. Proportionaliteit				

3.3 Molenvlietweg vanaf de Aalsmeerderweg tot de Middenweg in Green Park Aalsmeer

Omschrijving

Aanleg van een gebiedsontsluitingsweg met een vrij liggend fietspad, nieuwe kruispunten (rotondes) en een nieuw wegvak van de Molenvlietweg. Het wegvak maakt voor een deel onderdeel uit van de ontwikkeling van het bedrijventerrein Green Park Aalsmeer. Het wegvak wordt door de Vervoerregio Amsterdam beschouwd als een "regionale inrikker" (op de N201). Het ontwerp is in 2018 door de raad vastgesteld.

Doel

De aanleg van het wegvak en de rotondes heeft tot doel om de Middenweg (hoofdontsluiting richting N201) aan te sluiten op de Aalsmeerderweg, Stommeerkade en de Burgemeester Hoffscholteweg (voorziening 2) en een grotere verkeersintensiteit te kunnen verwerken ten behoeve van de nieuwe ontwikkelingen in de omliggende wijken. De kosten worden gedekt uit een bijdrage van de Vervoerregio (ca 50 %), de gebiedsontwikkeling Green Park Aalsmeer (ca 25 %) en de nieuwe ontwikkelingen in de omliggende wijken (ca 25 %). De kosten worden naar rato verdeeld tussen de nieuwe ontwikkelingen in de wijken Centrum, Stommeer, Stommeerkade-Oost, Hornmeer, Uiterweg, Oosteinde.

Planning

De realisatie is gepland van 2019-2021. In 2019 is gestart met de verlegging van kabels en leidingen. De Molenvlietweg wordt in 2 fasen gerealiseerd. Fase 1 is het wegvak tussen de Middenweg en de toegangsweg naar het nieuwe bedrijventerrein in Green Park Aalsmeer. Deze ligt halverwege het wegvak tussen de Middenweg en de Aalsmeerderweg. Deze fase 1 wordt eerder uitgevoerd vanwege de nieuwbouwplannen in Green Park Aalsmeer.

Fase 2 is het wegvak tussen de Aalsmeerderweg en de toegangsweg. Een deel van dit wegvak wordt aangelegd op een dijklichaam. Het aanbrengen van de voorbelasting op het dijklichaam vraagt een gecontroleerde aanpak, die geruime tijd in beslag neemt.

3 Molenvlietweg incl. 2 rotondes				
Totale investering				€ 2.960.000
Externe bijdragen				€ -2.220.000
Aandeel bovenwijks			100%	€ 740.000
Toerekenbaar aan het "bestaande gebied" -			84,49%	€ 625.223
Toerekenbaar aan grondexploitaties			15,51%	€ 114.777
Totaal				€ 740.000
Verdeling over grondexploitaties in wijk	1	2	3	Aandeel
Kerngebied Aalsmeer	ja	ja	7,29%	€ 53.937
Uiterweg	ja	ja	0,86%	€ 6.342
Kudelstaart	nee	nee	0,00%	€ -
Oosteinde	ja	ja	7,36%	€ 54.498
Noordwest	nee	nee	0,00%	€ -
Toerekenbaar aan grondexploitaties			15,51%	€ 114.777
M2 uitgeefbaar/bvo grondexploitaties				347.500
Bijdrage per m2				€ 0,33
1. Profijt - 2 Toerekenbaar - 3. Proportionaliteit				

3.4 Herinrichting Burgemeester Kasteleinweg

Omschrijving

Herinrichting van een 50 km/uur-gebiedsontsluitingsweg met vrij liggend fiets- en voetpad en een vrijdijngende HOV-baan. De verkeersregelininstallaties bij Dorpsstraat, Van Cleeffkade-Oosteinderweg, Ophelialaan en Zwarteweg worden vervangen door rotondes. Ter plaatse van de kruising met de N231 komt een fietstunnel. Op 7 juli 2016 heeft de raad het ontwerp vastgesteld.

Doel

De herinrichting van de Burgemeester Kasteleinweg heeft tot doel om doorgaand verkeer zo veel mogelijk buiten het dorp om te leiden en meer ruimte te bieden voor hoogwaardig openbaar vervoer, fietsers en voetgangers. Ook is het doel om de doorsnijding van het dorp te verminderen en beide

dorpsheften op een verkeersveilige manier met elkaar te verbinden. In dit project wordt ook een grote nieuwe rioolpersleiding aangelegd ten behoeve van nieuwe ontwikkelingen en het bestaande gebied. De maatregelen zijn zowel bedoeld voor het "bestaande gebied" als voor de nieuwe ontwikkelingen en worden naar rato aan de nieuwe ontwikkelingen in de wijken Centrum, Stommeer, Stommeerkade-Oost, Hornmeer, Uiterweg, Kudelstaart en Oosteinde toegerekend.

Planning

Het ontwerp van de herinrichting van de Burgemeester Kasteleinweg is in 2016 vastgesteld. De herinrichting van de Burgemeester Kasteleinweg maakt onderdeel uit van het project HOVASZ en dat staat voor Hoogwaardige Openbaar Vervoerverbinding Aalsmeer-Schiphol-Zuid, die in Uithoorn, Aalsmeer en Haarlemmermeer op het oude N201-tracé wordt gerealiseerd. Het project is door de provincie Noord-Holland in 2018 aanbesteed en begin 2019 gegund aan een opdrachtnemer. De uitvoering van project HOVASZ is gepland in de periode medio 2020-2021.

Vanwege indexering en nadere uitwerking zijn de kosten van dit onderdeel toegenomen.

4 Reconstructie Burgemeester Kasteleinweg HOVASZ				
Totale investering				€ 5.640.000
Externe bijdragen				
Aandeel bovenwijken			100%	€ 5.640.000
Toerekenbaar aan het "bestaande gebied" -			85,54%	€ 4.824.495
Toerekenbaar aan grondexploitaties			14,46%	€ 815.505
Totaal				€ 5.640.000
Verdeling over grondexploitaties in wijk	1	2	3	Aandeel
Kerngebied Aalsmeer	ja	ja	5,34%	€ 301.022
Uiterweg	ja	ja	0,63%	€ 35.393
Kudelstaart	ja	ja	3,10%	€ 174.935
Oosteinde	ja	ja	5,39%	€ 304.155
Noordwest	nee	nee	0,00%	€ -
Toerekenbaar aan grondexploitaties			14,46%	€ 815.505
M2 uitgeefbaar/bvo grondexploitaties				442.400
Bijdrage per m2				€ 1,84
1. Profijt - 2 Toerekenbaar - 3. Proportionaliteit				

3.5 Reconstructie Machineweg tussen Aalsmeerderweg-Legmeerdijk

Omschrijving

De Machineweg wordt heringericht tussen de Oosteinderweg en de Legmeerdijk. Het gaat om een 50 km/uur-gebiedsontsluitingsweg bedoeld voor de ontsluiting van diverse wijken en nieuwe voorzieningen in Aalsmeer-Oosteinde. In het project worden de kruispunten met de Aalsmeerderweg, Middenweg-Catharina-Amaliaaan, Hornweg en Japanlaan heringericht. De fietspaden langs de Machineweg

worden opgewaardeerd tot regionale hoofdfietsroute met gesloten verharding en waar mogelijk worden deze verbreed. Tussen Hornweg en Japanlaan komt een vrijliggend fietspad waar nu nog fietsstroken liggen. Aanpassen van de kruispunten met de Aalsmeerderweg (nu een VRI, straks een rotonde) en de Middenweg (nu een voorrangskruispunt, straks een rotonde) is nodig om het toenemende verkeer als gevolg van alle nieuwe ontwikkelingen op een veilige manier te kunnen verwerken. Het wegvak ten oosten van de Japanlaan wordt afgewaardeerd naar 30 km/uur-gebied. Recent is een geactualiseerde ramin gereedgekomen voor de hele reconstructie die uitkomt op € 8,5 miljoen.

Doel

Het verbeteren van de bereikbaarheid, verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid voor zowel het “bestaande gebied” als nieuwe ontwikkelingen t.b.v. de wijken rondom de Machineweg. De investeringen staan primair ten dienste van het “bestaande gebied” en de nieuwe ontwikkelingen in de wijken Centrum, Stommeer, Stommeerkade-Oost, Hornmeer en Oosteinde.

Planning

Uitvoering is gepland in de jaren 2021-2023, waarbij de planning moet worden afgestemd op de reconstructie van de Middenweg en de realisatie van bouwplan het Rooie Dorp.

5 Reconstructie Machineweg				
Totale investering				€ 8.500.000
Externe bijdragen				
Aandeel bovenwijken			100%	€ 8.500.000
Toerekenbaar aan het "bestaande gebied" -			84,77%	€ 7.205.285
Toerekenbaar aan grondexploitaties			15,23%	€ 1.294.715
Totaal				€ 8.500.000
Verdeling over grondexploitaties in wijk	1	2	3	Aandeel
Kerngebied Aalsmeer	ja	ja	7,58%	€ 644.005
Uiterweg	nee	nee	0,00%	€ -
Kudelstaart	nee	nee	0,00%	€ -
Oosteinde	ja	ja	7,66%	€ 650.709
Noordwest	nee	nee	0,00%	€ -
Toerekenbaar aan grondexploitaties			15,23%	€ 1.294.715
M2 uitgeefbaar/bvo grondexploitaties				328.300
Bijdrage per m2				€ 3,94
1. Profijt - 2 Toerekenbaar - 3. Proportionaliteit				

3.6 Fietspad Bilderdammerweg-Robend

Omschrijving

De Bilderdammerweg is een van de belangrijkste ontsluitingswegen van Kudelstaart. Langs een deel van deze weg ligt al een vrijliggend fietspad, langs een deel nog niet. Op dit deel moeten de fietsers nu mengen met het auto- en busverkeer. Nu de hoeveelheid verkeer op de Bilderdammerweg verder gaat toenemen als gevolg van de bouw van nieuwbouwwijk Westeinderhage is het nodig om ook langs het noordelijk deel van de weg de fietsers te scheiden van het autoverkeer. Hiertoe moet een vrijliggend fietspad worden aangelegd langs de Bilderdammerweg en het Robend, tussen Calslager Bancken en Graaf Willemlaan.

Doel

Het verbeteren van de verkeersveiligheid voor fietsers en het verbeteren van de verkeersafwikkeling en de capaciteit van de weg voor het auto- en busverkeer. De maatregelen zijn nodig om nieuwbouwwijk Westeinderhage, te kunnen faciliteren, maar komen ook ten goede aan de bestaande wijken.

Planning

Uitvoering is nu nog niet concreet gepland, maar vindt naar verwachting plaats in de periode 2022-2024.

6 Fietspad Bilderdammerweg-Robend				
Totale investering				€ 1.060.000
Externe bijdragen				
Aandeel bovenwijken			100%	€ 1.060.000
Toerekenbaar aan het "bestaande gebied" -			88,42%	€ 937.202
Toerekenbaar aan grondexploitaties			11,58%	€ 122.798
Totaal				€ 1.060.000
Verdeling over grondexploitaties in wijk	1	2	3	Aandeel
Kerngebied Aalsmeer	nee	nee	0,00%	€ -
Uiterweg	nee	nee	0,00%	€ -
Kudelstaart	ja	ja	11,58%	€ 122.798
Oosteinde	nee	nee	0,00%	€ -
Noordwest	nee	nee	0,00%	€ -
Toerekenbaar aan grondexploitaties			11,58%	€ 122.798
M2 uitgeefbaar/bvo grondexploitaties				94.900
Bijdrage per m2				€ 1,29
1. Profijt - 2 Toerekenbaar - 3. Proportionaliteit				

3.7 Doortrekken Robend naar Hoofdweg

Omschrijving

Om het centrum van Kudelstaart beter te ontsluiten op de Hoofdweg en het verkeer van en naar Kudelstaart te stimuleren gebruik te maken van de wegen buiten het dorp om, zoals de Hoofdweg, is het wenselijk om het Robend rechtstreeks aan te sluiten op de Hoofdweg. Aansluiting vindt dan plaats recht tegenover de Dwarsweg, door middel van een rotonde. Overige minder geschikte wegen in het centrum van Kudelstaart worden dan ontlast en de bereikbaarheid van de wijken verbetert. Om een rotonde te kunnen aanleggen, is een ingrijpende reconstructie van de kruising Hoofdweg-Dwarsweg nodig, vanwege de erlangs liggende sloot. Indicatieve kosten ongeveer € 1,74 miljoen euro nominaal (inclusief indexatie). Na uitwerken van een plan zal een betere kostenraming kunnen worden gemaakt.

Doel

Het verbeteren van de bereikbaarheid van Kudelstaart-centrum en Kudelstaart-zuid, het verbeteren van de verkeersveiligheid in het centrum en de wijken. Deels toerekenbaar aan nieuwe ontwikkelingen, omdat hierdoor de hoeveelheid verkeer toeneemt.

Planning

Uitvoering is nog niet concreet gepland, maar zou bij het rondkrijgen van de dekking kunnen plaatsvinden in de periode 2025-2030.

7 Doortrekken Robend-Hoofdweg				
Totale investering				€ 1.740.000
Externe bijdragen				
Aandeel bovenwijken			100%	€ 1.740.000
Toerekenbaar aan het "bestaande gebied" -			88,42%	€ 1.538.425
Toerekenbaar aan grondexploitaties			11,58%	€ 201.575
Totaal				€ 1.740.000
Verdeling over grondexploitaties in wijk	1	2	3	Aandeel
Kerngebied Aalsmeer	nee	nee	0,00%	€ -
Uiterweg	nee	nee	0,00%	€ -
Kudelstaart	ja	ja	11,58%	€ 201.575
Oosteinde	nee	nee	0,00%	€ -
Noordwest	nee	nee	0,00%	€ -
Toerekenbaar aan grondexploitaties			11,58%	€ 201.575
M2 uitgeefbaar/bvo grondexploitaties				94.900
Bijdrage per m2				€ 2,12
1. Profijt - 2 Toerekenbaar - 3. Proportionaliteit				

3.8 Opwaarderen hoofdfietsroutes

Omschrijving

Diverse regionale hoofdfietsroutes in Aalsmeer en Kudelstaart worden de komende jaren opgewaardeerd. Waar mogelijk worden deze verbreed en voorzien van gesloten verharding. Dit gebeurt om het fietsen te stimuleren en beter te faciliteren en een goed alternatief te bieden voor het gebruik van de auto, omdat de druk op het wegennet toeneemt. Door meer mensen te laten fietsen, kunnen nieuwe ontwikkelingen worden gefaciliteerd en zal de druk op het autonet minder toenemen dan wanneer dat niet gebeurt. De komende paar jaar worden de volgende fietsroutes aangepakt:

- Kudelstaartseweg tussen Bachlaan en Madame Curiestraat
- Molenvlietweg en Zwarteweg tussen Middenweg en Burgemeester Kasteleinweg
- Hornweg tussen Molenvlietweg en Palingstraat

Indicatieve kosten ongeveer € 1,0 miljoen per route (prijspeil 2020, er is rekening gehouden met 2% indexatie tot en met uitvoering). Na uitwerken van het plan kan een betere kostenraming worden gemaakt. De Vervoerregio zal naar verwachting ook bijdragen, afhankelijk van de te kiezen maatregelen, maar bijdragen zijn nog niet bekend.

Doel

Het stimuleren en faciliteren van het fietsverkeer, om de druk op het autonet te verminderen, het milieu te sparen en nieuwe ontwikkelingen beter te ontsluiten. Deels bestaande gebied, deels t.b.v. nieuwe ontwikkelingen.

Planning

De drie routes worden momenteel onderzocht en voorbereid. Uitvoering is gepland in de jaren 2021-2024.

8 Opwaarderen hoofdfietsroutes (Hornweg,Kudelstaartseweg,Zwarteweg):				
Totale investering				€ 3.150.000
Externe bijdragen				
Aandeel bovenwijken			100%	€ 3.150.000
Toerekenbaar aan het "bestaande gebied" -			85,77%	€ 2.701.834
Toerekenbaar aan grondexploitaties			14,23%	€ 448.166
Totaal				€ 3.150.000
Verdeling over grondexploitaties in wijk	1	2	3	Aandeel
Kerngebied Aalsmeer	ja	ja	5,49%	€ 172.934
Uiterweg	nee	nee	0,00%	€ -
Kudelstaart	ja	ja	3,19%	€ 100.499
Oosteinde	ja	ja	5,55%	€ 174.734
Noordwest	nee	nee	0,00%	€ -
Toerekenbaar aan grondexploitaties			14,23%	€ 448.166
M2 uitgeefbaar/bvo grondexploitaties				423.200
Bijdrage per m2				€ 1,06
1. Profijt - 2 Toerekenbaar - 3. Proportionaliteit				

3.9 Reconstructie Van Cleeffkade-Stationsweg

Omschrijving

De Van Cleeffkade en Stationsweg zijn twee belangrijke ontsluitingswegen van Aalsmeer. De kruising tussen beide wegen (voorrangskruising in een bocht) is overbelast en wordt door veel weggebruikers als onveilig ervaren. In de Centrumvisie van Aalsmeer is vastgelegd dat het wenselijk is deze kruising opnieuw in te richten, waarbij de gemeenteraad zijn voorkeur heeft uitgesproken voor de aanleg van een rotonde. Om een goede rotonde te kunnen inpassen is een ingrijpende reconstructie nodig.

Doel

Het verbeteren van de verkeersveiligheid en de verkeersafwikkeling op dit drukke punt in het centrum van Aalsmeer. Zowel de bestaande wijken als nieuwe ontwikkelingen hebben hier baat bij.

Planning

Uitvoering is voorzien in 2024. De totale kosten worden geschat op € 2,5 miljoen waarvan € 1 miljoen onderhoud en € 1,5 miljoen herinrichting. De onderhoudskosten komen niet in aanmerking voor kostenverhaal en zijn derhalve buiten beschouwing gelaten. Inclusief indexatie bedraagt het totale bedrag € 1.620.000.

9	Reconstructie Van Cleeffkade-Stationsweg				
	Totale investering			€	1.620.000
	Externe bijdragen				
	Aandeel bovenwijken			100%	€ 1.620.000
	Toerekenbaar aan het "bestaande gebied" -			87,75%	€ 1.421.487
	Toerekenbaar aan grondexploitaties			12,25%	€ 198.513
	Totaal				€ 1.620.000
	Verdeling over grondexploitaties in wijk	1	2	3	Aandeel
	Kerngebied Aalsmeer	ja	ja	10,96%	€ 177.629
	Uiterweg	ja	ja	1,29%	€ 20.885
	Kudelstaart	nee	nee	0,00%	€ -
	Oosteinde	nee	nee	0,00%	€ -
	Noordwest	nee	nee	0,00%	€ -
	Toerekenbaar aan grondexploitaties			12,25%	€ 198.513
	M2 uitgeefbaar/bvo grondexploitaties				182.500
	Bijdrage per m2				€ 1,09
	1. Profijt - 2 Toerekenbaar - 3. Proportionaliteit				

3.10 Reconstructie Zijdstraat

Omschrijving

De Zijdstraat is de belangrijkste winkelstraat van Aalsmeer waar inwoners uit alle wijken en kernen gebruik van maken. Een kwaliteitsverbetering is daarom zeer wenselijk. De visie op de nieuwe inrichting van de Zijdstraat, Punterstraat en Molenplein is vastgelegd in de Centrumvisie Aalsmeer. Verwachte kosten indicatief ongeveer € 1,8 miljoen, waarvan € 1,0 voor kwaliteitsverbetering (€ 1,04 miljoen nominaal) en € 0,8 voor onderhoud. Na uitwerken van het plan kan een betere kostenraming worden gemaakt.

Doel

Het verbeteren van de uitstraling en inrichting van het kernwinkelgebied van Aalsmeer en het waarborgen van de verkeersveiligheid en het functionele gebruik van de wegen. Daarnaast zal de wateroverlast verminderen door verbeteringen aan het rioolstelsel.

Planning

Uitvoering is voorzien in 2022.

10	Reconstructie Zijdstaat				
	Totale investering			€	1.040.000
	Externe bijdragen				
	Aandeel bovenwijken			100%	€ 1.040.000
	Toerekenbaar aan het "bestaande gebied" -			84,49%	€ 878.692
	Toerekenbaar aan grondexploitatie			15,51%	€ 161.308
	Totaal				€ 1.040.000
	Verdeling over grondexploitatie in wijk	1	2	3	Aandeel
	Kerngebied Aalsmeer	ja	ja	7,29%	€ 75.803
	Uiterweg	ja	ja	0,86%	€ 8.913
	Kudelstaart	nee	nee	0,00%	€ -
	Oosteinde	ja	ja	7,36%	€ 76.592
	Noordwest	nee	nee	0,00%	€ -
	Toerekenbaar aan grondexploitatie			15,51%	€ 161.308
	M2 uitgeefbaar/bvo grondexploitatie				347.500
	Bijdrage per m2				€ 0,46
	1. Profijt - 2 Toerekenbaar - 3. Proportionaliteit				

3.11 Herinrichting Raadhuisplein

Omschrijving

De inrichting van het Raadhuisplein in Aalsmeer is gedateerd. Een kwaliteitsverbetering is wenselijk en kan gecombineerd worden met groot onderhoud aan verharding en riolering. Inwoners uit alle wijken en kernen maken gebruik van dit plein. Een kwaliteitsverbetering komt ten goede aan bestaande wijken en aan nieuwe voorzieningen. Kostenraming ongeveer € 2,6 miljoen euro, waarvan € 2,1 miljoen voor herinrichting (€ 2,25 miljoen nominaal) en overige kosten onderhoud. Na uitwerken van het plan kan een betere kostenraming worden gemaakt.

Doel

Het verbeteren van de functionaliteit en gebruikswaarde van dit plein.

Planning

Uitvoering is nu nog niet concreet gepland, maar zou na het rondkrijgen van de financiële dekking ingepland kunnen worden vanaf 2023-2024.

11 Herinrichting Raadhuisplein				
Totale investering				€ 2.250.000
Externe bijdragen				
Aandeel bovenwijken			100%	€ 2.250.000
Toerekenbaar aan het "bestaande gebied" -			85,54%	€ 1.924.665
Toerekenbaar aan grondexploitaties			14,46%	€ 325.335
Totaal				€ 2.250.000
Verdeling over grondexploitaties in wijk	1	2	3	Aandeel
Kerngebied Aalsmeer	ja	ja	5,34%	€ 120.088
Uiterweg	ja	ja	0,63%	€ 14.119
Kudelstaart	ja	ja	3,10%	€ 69.788
Oosteinde	ja	ja	5,39%	€ 121.339
Noordwest	nee	nee	0,00%	€ -
Toerekenbaar aan grondexploitaties			14,46%	€ 325.335
M2 uitgeefbaar/bvo grondexploitaties				442.400
Bijdrage per m2				€ 0,74
1. Profijt - 2 Toerekenbaar - 3. Proportionaliteit				

3.12 Ontsluiting Weteringstraat-Burgemeester Kasteleinweg

Omschrijving

De Van Cleeffkade is een drukke verkeersroute door het centrum van Aalsmeer en wordt mede gebruikt voor de ontsluiting van het centrumgebied. Dit zorgt ook voor extra druk op de kruising Van Cleeffkade-Stationsweg-Uiterweg. Om deze route te ontlasten is het wenselijk om het oude centrum extra te ontsluiten. Dit is mogelijk door vanaf de Burgemeester Kasteleinweg een nieuwe aansluiting te maken richting de Weteringstraat. Deze aansluiting wordt dan rechts in, rechts uit, omdat de Burgemeester Kasteleinweg ter plaatse van de Weteringstraat niet overgestoken kan worden (in verband met de busbaan). Vooral rechts inrijden richting Weteringstraat zal zorgen voor een ontlasting van de Van Cleeffkade en de kruispunten met de Stationsweg en de Burgemeester Kasteleinweg.

Doel

Het verbeteren van de bereikbaarheid van het oude centrum van Aalsmeer, het ontlasten van de Van Cleeffkade en de kruispunten van de Van Cleeffkade met de Burgemeester Kasteleinweg, de Stationsweg en de tussenliggende kruispunten, en het verbeteren van de verkeersveiligheid op de Van Cleeffkade.

Planning

De huidige planning gaat ervan uit dat de uitvoering kan plaatsvinden in de periode 2024-2026.

12	Onsluiting Weteringstraat-Kasteleinweg				
	Totale investering			€	1.100.000
	Externe bijdragen				
	Aandeel bovenwijken			100%	€ 1.100.000
	Toerekenbaar aan het "bestaande gebied" -			88,37%	€ 972.078
	Toerekenbaar aan grondexploitaties			11,63%	€ 127.922
	Totaal				€ 1.100.000
	Verdeling over grondexploitaties in wijk	1	2	3	Aandeel
	Kerngebied Aalsmeer	ja	ja	11,63%	€ 127.922
	Uiterweg	nee	nee	0,00%	€ -
	Kudelstaart	nee	nee	0,00%	€ -
	Oosteinde	nee	nee	0,00%	€ -
	Noordwest	nee	nee	0,00%	€ -
	Toerekenbaar aan grondexploitaties			11,63%	€ 127.922
	M2 uitgeefbaar/bvo grondexploitaties				163.300
	Bijdrage per m2				€ 0,78
	1. Profijt - 2 Toerekenbaar - 3. Proportionaliteit				

3.13 Waterfront

Omschrijving

Het recreatiegebied rond het Surfeiland aan de Kudelstaartseweg in Aalsmeer wordt opnieuw ingericht. Diverse recreatieve voorzieningen worden toegevoegd. Het hele gebied krijgt een kwaliteitsslag, met input vanuit de bevolking. Een kwaliteitsverbetering van dit gebied komt ten goede aan bestaande wijken en aan nieuwe voorzieningen. Het project kost ongeveer € 6,26 miljoen, waarvan € 4,2 miljoen door andere partijen wordt bijgedragen (SLS-subsidie en bijdrage waterschap) en € 2,0 miljoen door Aalsmeer.

Doel

Het verbeteren van de recreatieve voorzieningen in Aalsmeer voor alle inwoners.

Planning

Uitvoering start eind 2020 en duurt naar verwachting tot eind 2021.

13 Waterfront				
Totale investering				€ 6.260.000
Bijdrage SLS en Waterschap				€ -4.200.000
Aandeel bovenwijks			100%	€ 2.060.000
Toerekenbaar aan het "bestaande gebied" -			85,54%	€ 1.762.138
Toerekenbaar aan grondexploitaties			14,46%	€ 297.862
Totaal				€ 2.060.000
Verdeling over grondexploitaties in wijk	1	2	3	Aandeel
Kerngebied Aalsmeer	ja	ja	5,34%	€ 109.948
Uiterweg	ja	ja	0,63%	€ 12.927
Kudelstaart	ja	ja	3,10%	€ 63.895
Oosteinde	ja	ja	5,39%	€ 111.092
Noordwest	nee	nee	0,00%	€ -
Toerekenbaar aan grondexploitaties			14,46%	€ 297.862
M2 uitgeefbaar/bvo grondexploitaties				442.400
Bijdrage per m2				€ 0,67
1. Profijt - 2 Toerekenbaar - 3. Proportionaliteit				

3.14 Herinrichting VVA-terrein

Omschrijving

Op het voormalige terrein van Voetbalvereniging Aalsmeer komen diverse nieuwe voorzieningen ten behoeve van alle inwoners van de gemeente. Sommige voorzieningen zullen zelfs bezoekers van buiten de gemeente trekken. Er komt onder andere een evenemententerrein, diverse buitensportvoorzieningen, een natuurbos en een avontuurlijke speeltuin. Het project komt ten goede aan bestaande wijken en aan nieuwe voorzieningen. Kostenraming ongeveer € 4,89 miljoen euro, waarvan € 2,36 miljoen door derden wordt gefinancierd (SLS-subsidie).

Doel

Het verbeteren van de recreatieve voorzieningen in Aalsmeer voor alle inwoners.

Planning

Uitvoering vindt plaats in de periode 2021 t/m 2024.

14 Herinrichting VVA terrein				
Totale investering				€ 4.890.000
Bijdrage SLS				€ -2.360.000
Aandeel bovenwijks			100%	€ 2.530.000
Toerekenbaar aan het "bestaande gebied" -			85,54%	€ 2.164.179
Toerekenbaar aan grondexploitaties			14,46%	€ 365.821
Totaal				€ 2.530.000
Verdeling over grondexploitaties in wijk	1	2	3	Aandeel
Kerngebied Aalsmeer	ja	ja	5,34%	€ 135.033
Uiterweg	ja	ja	0,63%	€ 15.876
Kudelstaart	ja	ja	3,10%	€ 78.473
Oosteinde	ja	ja	5,39%	€ 136.439
Noordwest	nee	nee	0,00%	€ -
Toerekenbaar aan grondexploitaties			14,46%	€ 365.821
M2 uitgeefbaar/bvo grondexploitaties				442.400
Bijdrage per m2				€ 0,83
1. Profijt - 2 Toerekenbaar - 3. Proportionaliteit				

3.15 Fietstunnel MRA-fietsroute Bovenkerk-Aalsmeer

Omschrijving

In de Metropool Regio Amsterdam (MRA) is een MRA-hoofd fietsroutenet vastgesteld. De regiogemeenten streven hierbij naar een flinke kwaliteitsverbetering van dit fietsnet. Hierbij kan gedacht worden aan vrij liggende brede fietspaden in gesloten verharding, met voldoende verlichting en waar mogelijk voorrang ten opzichte van andere verkeersdeelnemers. Een van de mogelijkheden hiertoe op drukke kruispunten is het ongelijkvloers maken van de fietsroute ten opzichte van de autokruising. Een grote kwaliteitsverbetering op de route Amstelveen-Aalsmeer zou een fietstunnel kunnen zijn tussen de Legmeerdijk in Bovenkerk en de Aalsmeerderweg in Aalsmeer, langs tankstation Loogman. Nu moeten fietsers op deze route meerdere keren autowegen kruisen, via meerdere met verkeerslichten geregelde kruispunten. Dat zorgt voor veel oponthoud en potentiële conflicten met gemotoriseerd verkeer. Een fietstunnel is bovendien ook gunstig voor de verkeersafwikkeling van het autoverkeer, dat dan immers ook minder hoeft te wachten op overstekend langzaam verkeer. De term fietstunnel dekt overigens niet geheel de lading: langzaamverkeertunnel zou beter zijn, want voetgangers kunnen er immers ook gebruik van maken.

Vier regiopartners zouden voor deze tunnel de handen ineen kunnen slaan (Provincie, Vervoerregio, Amstelveen en Aalsmeer) en allen een deel in het zakje kunnen doen om de tunnel te realiseren. Het initiatief voor dit project is genomen en zal naar verwachting op de middellange termijn concreter worden. De kosten voor zo'n fietstunnel bedragen naar verwachting ongeveer 4 miljoen euro (prijsspeil 2020), waarbij voor nu een indicatieve verdeling 1/4 per regiopartner zou kunnen worden aangehouden.

Doel

- het verbeteren van de doorstroming op een belangrijke hoofdfietsroute
- het verbeteren van de verkeersveiligheid en de verkeersafwikkeling op de met verkeerslichten geregelde kruisingen
- het stimuleren en beter faciliteren van het langzaam verkeer

Planning

Als alle regiopartners het project steunen is een planning in de periode 2025-2030 mogelijk. Omdat dit een zacht project betreft is deze voor 50% meegenomen in deze nota.

15	Fietstunnel MRA-route Legmeerdijk-Loogman-Aalsmeerderweg				
	Totale investering			€	4.640.000
	Bijdrage Provincie, Vervoerregio, Amstelveen			€	-3.480.000
	Aandeel bovenwijks			50%	€ 580.000
	Toerekenbaar aan het "bestaande gebied" -		84,77%	€	491.655
	Toerekenbaar aan grondexploitaties		15,23%	€	88.345
	Totaal			€	580.000
	Verdeling over grondexploitaties in wijk	1	2	3	Aandeel
	Kerngebied Aalsmeer	ja	ja	7,58%	€ 43.944
	Uiterweg	nee	nee	0,00%	€ -
	Kudelstaart	nee	nee	0,00%	€ -
	Oosteinde	ja	ja	7,66%	€ 44.401
	Noordwest	nee	nee	0,00%	€ -
	Toerekenbaar aan grondexploitaties			15,23%	€ 88.345
	M2 uitgeefbaar/bvo grondexploitaties				328.300
	Bijdrage per m2				€ 0,27
	1. Profijt - 2 Toerekenbaar - 3. Proportionaliteit				

3.16 Fietstunnel VRA-fietsroute Westwijk-noord - Aalsmeer

In de Vervoerregio Amsterdam (VRA) is een VRA-hoofdfietsroutenet vastgesteld. De regiogemeenten streven hierbij naar een flinke kwaliteitsverbetering van dit fietsnet. Hierbij kan gedacht worden aan vrij liggende brede fietspaden in gesloten verharding, met voldoende verlichting en waar mogelijk voorrang ten opzichte van andere verkeersdeelnemers. Een van de mogelijkheden hiertoe op drukke kruispunten is het ongelijkvloers maken van de fietsroute ten opzichte van de autokruising. Een grote kwaliteitsverbetering op de route Amstelveen-Aalsmeer (naast project 3.15) zou een fietstunnel kunnen zijn tussen de Schweitzerlaan in Westwijk en de Aalsmeerderweg in Aalsmeer, ter plaatse van het kruispunt Legmeerdijk (N231)- Aalsmeerderweg-Schweitzerlaan. Nu moeten fietsers op deze route autowegen kruisen, via met verkeerslichten geregelde kruispunten. Dat zorgt voor veel oponthoud en potentiële conflicten met gemotoriseerd verkeer. Een fietstunnel is bovendien ook gunstig voor de

verkeersafwikkeling van het autoverkeer, dat dan immers ook minder hoeft te wachten op overstekend langzaam verkeer. De term fietstunnel dekt overigens niet geheel de lading: langzaam verkeertunnel zou beter zijn, want voetgangers kunnen er immers ook gebruik van maken.

Vier regiopartners zouden voor deze tunnel de handen ineen kunnen slaan (Provincie, Vervoerregio, Amstelveen en Aalsmeer) en allen een deeltje kunnen doen om de tunnel te realiseren. Het initiatief voor dit project is genomen en zal naar verwachting op de middellange termijn concreter worden. De kosten voor zo'n fietstunnel bedragen naar verwachting ongeveer 4 miljoen euro (prijsspeil 2020), waarbij voor nu een indicatieve verdeling 1/4 per regiopartner zou kunnen worden aangehouden.

Doel

- het verbeteren van de doorstroming op een belangrijke hoofd fietsroute
- het verbeteren van de verkeersveiligheid en de verkeersafwikkeling op de met verkeerslichten geregelde kruisingen
- het stimuleren en beter faciliteren van het langzaam verkeer

Planning

Als alle regiopartners het project steunen is een planning in de periode 2025-2030 mogelijk. Omdat dit een zacht project betreft is deze voor 50% meegenomen in deze nota.

16 Fietstunnel VRA-route oost-west Westwijk-noord-Aalsmeer				
Totale investering				€ 4.640.000
Bijdrage Provincie, Vervoerregio, Amstelveen				€ -3.480.000
Aandeel bovenwijken			50%	€ 580.000
Toerekenbaar aan het "bestaande gebied" -			84,77%	€ 491.655
Toerekenbaar aan grondexploitaties			15,23%	€ 88.345
Totaal				€ 580.000
Verdeling over grondexploitaties in wijk	1	2	3	Aandeel
Kerngebied Aalsmeer	ja	ja	7,58%	€ 43.944
Uiterweg	nee	nee	0,00%	€ -
Kudelstaart	nee	nee	0,00%	€ -
Oosteinde	ja	ja	7,66%	€ 44.401
Noordwest	nee	nee	0,00%	€ -
Toerekenbaar aan grondexploitaties			15,23%	€ 88.345
M2 uitgeefbaar/bvo grondexploitaties				328.300
Bijdrage per m2				€ 0,27
1. Profijt - 2 Toerekenbaar - 3. Proportionaliteit				

4 Samenvattend overzicht bijdrages vanuit grondexploitaties

Onderstaande tabel toont de bijdragen per gebied.

Investing	Kerngebied Aalsmeer	Uiterweg	Kudelstaart	Oosteinde	Noordwest	Totaal/ gemiddeld
1 Reconstr.N231	€ 0,49	€ 0,49	€ 0,49	€ 0,49		
2 Burgemeester Hoffscholteweg	€ 1,43	€ 1,43		€ 1,43		
3 MolenVietweg incl. 2 rotondes	€ 0,33	€ 0,33		€ 0,33		
4 Reconstructie Burgemeester Kasteleinweg HOVASZ	€ 1,84	€ 1,84	€ 1,84	€ 1,84		
5 Reconstructie Machineweg	€ 3,94			€ 3,94		
6 Fietspad Bilderdammerweg-Robend			€ 1,29			
7 Doortrekken Robend-Hoofdweg			€ 2,12			
8 Opwaarderen hoofdfietsroutes (Hornweg,Kudelstaartseweg,Zwarteweg)	€ 1,06		€ 1,06	€ 1,06		
9 Reconstructie Van Cleeffkade-Stationsweg	€ 1,09	€ 1,09				
10 Reconstructie Zijdstraat	€ 0,46	€ 0,46		€ 0,46		
11 Herinrichting Raadhuisplein	€ 0,74	€ 0,74	€ 0,74	€ 0,74		
12 Ontsluiting Weteringstraat-Kasteleinweg	€ 0,78					
13 Waterfront	€ 0,67	€ 0,67	€ 0,67	€ 0,67		
14 Herinrichting VVA terrein	€ 0,83	€ 0,83	€ 0,83	€ 0,83		
15 Fietstunnel MRA-route Legmeerdijk-Loogman-Aalsmeerderweg	€ 0,27			€ 0,27		
16 Fietstunnel VRA-route Oost-West Schweitzerlaan-Aalsmeerderweg	€ 0,27			€ 0,27		
Bijdrage per m²	€ 14,21	€ 7,88	€ 9,05	€ 12,34	€ -	€ 12,13
Oppervlakte nieuwe ontwikkelingen m²	163.300	19.200	94.900	165.000	-	442.400
Totaal bijdragen	€ 2.320.235	€ 151.376	€ 858.488	€ 2.035.658	€ -	€ 5.365.758

Bijlage 1 Toerekening bijdrage naar categorieën bestemmingen

De investeringen voor bovenwijkse voorzieningen worden verhaald op alle nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Voor de toerekening van de kosten van bovenwijkse voorzieningen naar de ontwikkelingen wordt onderscheid gemaakt in de categorieën bestemmingen. Hierbij wordt voor de projectmatige ontwikkelingen verschil gemaakt in toerekening naar woonbestemmingen, grondgebonden of gestapeld, en overige bestemmingen.

- grondgebonden woningen en gestapelde woningbouw tot en met twee bouwlagen: het tarief per m² uitgeefbaar/bestemd terrein;
- gestapelde woningbouw vanaf drie bouwlagen: het tarief per m², maximaal bestemde, bruto vloeroppervlakte (bvo)
- Overige bestemmingen: het tarief per m², maximaal bestemde, bruto vloeroppervlakte (bvo).

Bij de niet-projectmatige ontwikkelingen, veelal particuliere initiatieven, komen relatief vaak afwijkende situaties voor. Voor deze situaties zijn bijzondere categorieën bepaald met een verdere nuancering in de hoogte van de bijdrage bovenwijkse voorzieningen. Artikel 6.2.1 Bro bepaalt welke ontwikkeling als bouwplan wordt aangewezen en voor kostenverhaal in aanmerking komt. Deze lijst dient mede als leidraad voor de bepaling van de bijzondere categorieën:

- Grote woonkavels: voor de grondgebonden woningen geldt een maximale toerekening van 500 m² kaveloppervlakte voor 2^e-kap of geschakelde woningen en 750 m² kaveloppervlakte voor vrijstaande woningen.
- Bestemming (agrarische) bedrijfswoning: bijdrage als bij woonbestemming. Indien de toe te rekenen oppervlakte onvoldoende concreet bepaald kan worden, wordt voor de bepaling van de bijdrage van de woning uitgegaan van de grootte van een gemiddelde woonkavel van 190 m² voor een geschakelde woning en 400 m² voor een vrijstaande woning.
- De uitbreiding van een gebouw met tenminste 1.000 m² maximaal bestemde bruto vloeroppervlakte of met één of meer woningen:
 - voor de (niet)woonbestemming: bijdrage per m² maximaal bestemde bruto vloeroppervlakte (bvo).
 - Voor woonbestemming: bijdrage als bij de reguliere woonbestemming. Indien de toe te rekenen oppervlakte onvoldoende concreet bepaald kan worden, wordt voor de bepaling van de afdracht voor de uitbreiding met één of meerdere woningen uitgegaan van de grootte van een gemiddelde woonkavel van 190 m² voor een geschakelde woning.
- De verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits tenminste 10 woningen worden gerealiseerd. Voor deze bestemmingswijziging gelden de regels als bij een reguliere woonbestemming.
- De verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies tenminste 1.500 m² bruto

vloeroppervlakte bedraagt. Voor deze uitbreiding gelden de regels als bij een reguliere (niet)woonbestemming voor de maximaal bestemde bruto vloeroppervlakte (bvo).

- De bouw van kassen met een oppervlakte van tenminste 1.000 m²: bijdrage per m² maximaal bestemde bruto vloeroppervlakte (bvo) met toepassing van factor 0,1 op het tarief.
- Bij niet-woningbouwfuncties (zoals bedrijfs- en andere commerciële functies) is de verkeer aanzuigende werking zeer afhankelijk van de bestemming. Om tot een juiste proportionele toerekening te komen wordt bij een arbeids- en bezoekers extensieve bestemming de bijdrage aan de bovenwijkse voorzieningen naar rato naar beneden bijgesteld. Als leidraad hiervoor dient de verhouding van de parkeerbehoefte (volgens de vigerende parkeernormen) van de desbetreffende bestemming t.o.v. de gemiddelde woning.

Niet alle situaties kunnen concreet benoemd worden. In dat geval zal de bijdrage door de gemeente bepaald worden in de lijn van de hierboven opgestelde regels. Voor alle ontwikkelingen geldt dat alleen over de toegevoegde ontwikkeling, ten opzichte van de bestaande bestemming, een bijdrage aan de bovenwijkse voorzieningen is verschuldigd.

Bijlage 3 De bekostiging van bovenwijkse voorzieningen

Samenvatting

De Wro verplicht gemeenten het kostenverhaal te verzekeren voor het vaststellen van ruimtelijke plannen. Dat kan, bij voorkeur, via anterieure overeenkomsten en anders via het exploitatieplan. Om de aanlegkosten van bovenwijkse voorzieningen deels door te berekenen aan de grondexploitatie dient dit te voldoen aan de criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit. Bij de keuze van hierbij te hanteren verdeelsleutels is de gemeente aan zet. Een nota over dit onderwerp geeft aan welke voorgenomen aan te leggen voorzieningen er zijn, hoe hoog de vermoedelijke investeringskosten zullen zijn en welke verdeelsleutels bij de doorberekening naar kostendragers gebruikt zullen worden. De Nota Kostenverhaal Bovenwijkse Voorzieningen is een dynamisch document en zal na vaststelling van tijd tot tijd moeten worden geactualiseerd.

Inleiding

De Wro stelt gemeenten verplicht alle ruimtelijke kosten die nodig zijn om voorgenomen (particuliere) bouwplannen te verwezenlijken, in rekening te stellen bij degenen die de baten van de grondontwikkeling ontvangen. De hoogte van de te verhalen kosten wordt onder andere bepaald door het ruimtelijke beleid van de gemeente. Bij de wijze van doorberekening van kosten aan kostendragers gelden de drie criteria van profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit (p,t,p). De door te berekenen kostensoorten zijn vastgelegd in Bro artikel 6.2.4. Hierin worden ook de "aanlegkosten van voorzieningen" genoemd. In Bro artikel 6.2.5 wordt uitgelegd wat onder de term "voorzieningen" wordt verstaan. De exacte tekst van Bro artikel 6.2.5 is opgenomen onderaan deze bijlage.

Niet alleen de bestaande stad kan profijt hebben van een nieuwe voorziening, mogelijk is dit ook het geval bij (toekomstige) ontwikkellocaties. Indien een voorziening (mede) nodig is voor de ontsluiting van (een deel van) een locatie of een verbeterde ontsluiting van (een deel van) een locatie is ook voldaan aan het criterium van de toerekenbaarheid. Bij het bepalen van proportionaliteit heeft de gemeente de beleidsvrijheid van het bepalen van de verdeelsleutels die nodig worden geacht om de kosten op een juiste wijze aan de kostendragers door te berekenen.

Indien bestaande voorzieningen door nieuwe ontwikkelingen versneld dienen te worden vervangen, maar niet worden veranderd, dienen de meerkosten van het vervangen ten laste van de grondexploitatie of nieuwe ontwikkelingen te komen terwijl de overige kosten niet ten laste van grondexploitatie kunnen worden gebracht.

Kosten die "gebruikelijk" op een andere wijze worden gedekt kunnen niet langs deze weg hun dekking krijgen. Dit laatste geldt voor kosten van afvalinzameling die wettelijk in het afval inzamelingstarief moeten worden begrepen en kosten van het aanbrengen van gas en elektriciteit aansluitingen bij woningen die gebruikelijk in de gebruikstarieven worden versleuteld.

Bovenstaande betekent dat voordat de gemeente overgaat tot vaststelling van aanleg van voorzieningen er aan de hand van de drie criteria eerst bezien moet worden aan welke kostendragers de aanlegkosten moeten worden doorberekend. De plicht om door te berekenen aan grondexploitatie indien de criteria daar aanleiding toe geven, betekent dat de gemeente zich niet op het standpunt kan

stellen dat een meer dan proportioneel gedeelte van de kosten doorberekend moet worden aan de algemene dienst.

In het geval van actief grondbeleid zijn de doorberekende aanlegkosten van voorzieningen die exclusief voor een plan nodig zijn een kostenpost in de gemeentelijke grondexploitatie. Daarnaast dragen de actieve grondexploitaties ook bij aan de voorzieningen zoals genoemd in de nota kostenverhaal bovenwijkse voorzieningen.

In het geval van particuliere grondexploitatie (facilitair grondbeleid) worden de berekende proportionele bedragen voor de aanlegkosten van de voorzieningen ook betrokken bij het wettelijk kostenverhaal van de grondexploitatiekosten. Uiteindelijk worden deze bedragen samen met andere ruimtelijke kosten opgenomen in een te betalen exploitatiebijdrage. De organisatie van het verplichte kostenverhaal kan lopen via de privaatrechtelijke route van een overeenkomst die gesloten is voordat het gemeentebestuur het ruimtelijk besluit (zoals bestemmingsplan) heeft genomen. Of dit kan lopen via de publiekrechtelijke route van het vastgestelde exploitatieplan, met daarna mogelijke posterieure overeenkomsten.

Samenvattend: indien met facilitair grondbeleid een locatie wordt ontwikkeld, dient de te betalen exploitatiebijdrage mede gebaseerd te zijn op een proportioneel deel van de aanlegkosten van voorzieningen waar de bouwlocatie profijt van heeft en die toerekenbaar zijn aan die locatie. De bedragen die betrokken moeten worden bij dit kostenverhaal worden in de nota berekend.

Ex ante en ex post berekende bedragen en werkelijke ontvangsten

In deze bijlage wordt inhoudelijk ingegaan op de bedragen die betrokken moeten worden bij het doorberekenen van kosten naar kostendragers en het zo nodig betrekken van deze bedragen bij het kostenverhaal. Het is echter niet de bedoeling dat verantwoording wordt afgelegd over feitelijk in rekening gebrachte bedragen. De door te berekenen bedragen voor kosten van voorzieningen zijn immers een onderdeel van een groter geheel in rekening te stellen kosten van grondexploitatie. Hierover wordt in de grondexploitaties van de verschillende projecten verantwoording afgelegd.

De Nota Kostenverhaal Bovenwijkse Voorzieningen doet ook geen uitspraak over de vraag of, bij particuliere grondexploitatie, berekende bedragen ook feitelijk tot inkomsten voor de gemeente leiden. Feitelijke ontvangsten van kostenverhaal kunnen bijvoorbeeld lager uitvallen. In de route van het vastgestelde exploitatieplan gebeurt dit als de contante waarde van het kostenvolume hoger uitvalt dan de contante waarde van het volume aan opbrengsten waardoor een deel van de kosten niet kan worden verhaald.

Het is ook mogelijk dat door opvolgende actualiseringen de nieuw berekende bijdragen anders worden berekend dan eerder feitelijk in rekening is gebracht. Dit effect van voortschrijdend inzicht kan zowel leiden tot teveel ontvangen bedragen als te weinig ontvangen bedragen. Uitzondering hierop is dat de publiekrechtelijke route in een eindafrekening voorziet, waarin het mogelijk is dat zelfrealisatoren teveel betaalde bedragen (boven een marge van 5%) terugontvangen.

In de route van de overeenkomst is het mogelijk dat een wederpartij niet bereid is voldoende bij te dragen aan het kostenverhaal. In dat geval is niet voldaan aan de eis van de economische uitvoerbaarheid van de voorziene ruimtelijke ontwikkeling. De gemeente kan het ruimtelijk plan dan niet vaststellen. Indien de gemeente van mening is dat de ontwikkeling, ondanks een tekort aan

kostenverhaal, toch doorgang moet vinden, moet het bestuur expliciet middelen uit andere bron vrijmaken om de economische uitvoerbaarheid van het plan toch aan te tonen.

Ook in de privaatrechtelijke route kunnen, door voortschrijdend inzicht, de ex post berekende bedragen afwijken van bedragen die ex ante in de overeenkomst over kostenverhaal zijn terecht gekomen. Omdat overeenkomsten in beginsel op basis van voorcalculatie worden afgesloten zullen deze verschillen tussen voor- en nacalculatie ten gunste of ten laste van de gemeente komen als geen verrekenbeding in de overeenkomst is opgenomen.

Los van deze onvolkomenheden kunnen feitelijke ontvangsten uit het kostenverhaal tegenvallen doordat contractpartner failliet gaat en de gemeente in de overeenkomst onvoldoende zekerheidstelling heeft opgenomen.

Tekst van Bro, artikel 6.2.5 waarin wordt uitgelegd van welke voorzieningen de kosten proportioneel naar kostendragers moeten worden doorberekend.

Artikel 6.2.5

Tot de voorzieningen, bedoeld in artikel 6.2.4, onder c, worden gerekend:

- a. nutsvoorzieningen met bijbehorende werken en bouwwerken, voor zover de aanlegkosten bij of door de gemeente in rekening worden gebracht en niet via de verbruikstarieven kunnen worden gedekt;
- b. riolering met inbegrip van bijbehorende werken en bouwwerken;
- c. wegen, ongebouwde openbare parkeergelegenheden, pleinen, trottoirs, voet- en rijwielpaden, waterpartijen, watergangen, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, bruggen, tunnels, duikers, kades, steigers, en andere rechtstreeks met de aanleg van deze voorzieningen verband houdende werken en bouwwerken;
- d. infrastructuur voor openbaar vervoervoorzieningen met bijbehorende werken en bouwwerken, voor zover de aanlegkosten bij of door de gemeente in rekening worden gebracht en niet via de gebruikstarieven kunnen worden gedekt;
- e. groenvoorzieningen, waaronder begrepen openbare parken, plantsoenen, speelplaatsen, trapvelden en speelweiden, natuurvoorzieningen en openbare niet-commerciële sportvoorzieningen;
- f. openbare verlichting en brandkranen met aansluitingen;
- g. straatmeubilair, speeltoestellen, sierende elementen, kunstobjecten en afrasteringen in de openbare ruimte;
- h. gebouwde parkeervoorzieningen, voor zover deze leiden tot optimalisering van het grondgebruik en verbetering van de kwaliteit van de openbare ruimte, openbaar toegankelijk zijn en voornamelijk worden gebruikt door bewoners en gebruikers van het exploitatiegebied, voor zover de aanlegkosten bij of door de gemeente in rekening worden gebracht en niet via de gebruikstarieven kunnen worden gedekt;
- i. uit een oogpunt van milieuhygiëne, archeologie of volksgezondheid noodzakelijke voorzieningen

Toelichting a: In beginsel behoren de nutsbedrijven de kosten van de aanleg van hun eigen nutsvoorzieningen te dragen om deze via de gebruikstarieven te verhalen. Dit is staande praktijk en geldt ook voor de vooraanlegkosten.

Toelichting b: Naar vast gebruik wordt de aanleg van nieuwe riolering ten laste van de grondexploitatie gebracht. Bij vervanging van bestaande riolering moet het reeds afgeschreven bedrag buiten beschouwing blijven.

Toelichting c: ook viaducten vallen in deze groep.

Toelichting d: Voor zover kosten van OV maatregelen worden gedekt uit verbruikstarieven kan het betrokken deel van de investering niet aan de grondexploitatie worden toegerekend. Ook parkeergarages vallen in deze groep.

Toelichting e: Voorwaarde bij toerekening van sportvoorzieningen is dat deze niet commercieel en openbaar toegankelijk moeten zijn. Dit betekent meestal dat accommodaties van gemeentelijke zwembaden, golfbanen en Voetbalverenigingen niet kunnen worden betrokken bij het kostenverhaal.

Nadere uitleg van de wettelijke achtergrond

Indien er sprake is van een "bouwplan" volgens Bro 6.2.1 ("één woning of meer") en dit bouwplan niet via het bestaande ruimtelijke besluit kan worden verwezenlijkt, dient de gemeente bij toepassing van facilitair grondbeleid, de grondexploitatiekosten te verhalen via een vastgesteld exploitatieplan of via overeenkomsten met de eigenaren van de in ontwikkeling te nemen percelen. Het gemeentebestuur dient zich bij het vaststellen van de ruimtelijke maatregel (meestal bestemmingsplan, wijzigingsplan of planologische omgevingsvergunning) verzekerd te weten dat het kostenverhaal feitelijk geregeld is.

Het kostenverhaal is niet te standaardiseren met tarieven. De wetgever heeft hiervoor gekozen om te voorkomen dat een burger snel teveel zou kunnen betalen. Elke locatie is immers uniek. Van geval tot geval moeten de kosten worden geïnventariseerd en in rekening gebracht.

De kostensoorten van de te verhalen grondexploitatiekosten zijn vermeld in het Bro artikel 6.2.4. De verplicht te verhalen kosten omvatten meer kostensoorten dan er onder de oude WRO onder het begrip "voorzieningen van openbaar nut" vielen. Dit begrip is per 1 juli 2008 vervallen en vervangen door het nieuwe begrip "voorzieningen". In artikel 6.2.5 is uitgelegd wat verstaan wordt onder "voorzieningen". Kosten van voorzieningen die voor verschillende ontwikkelgebieden nodig zijn moeten bij het kostenverhaal van die verschillende gebieden worden betrokken.

Bovenwijkse voorzieningen zijn concrete voorzieningen, die een functie vervullen voor verschillende gebieden. Zij kunnen betrekking hebben op grijs (wegen, rotondes, onrendabele top van parkeergarages), blauw (water, watercompensatie), groen (stadsparken, ecologische zones). Ook kunnen allerlei maatregelen eronder vallen die nodig zijn om de beoogde bebouwing te kunnen verwezenlijken zoals maatregelen voor het opheffen van stankcirkels. Bovenwijkse voorzieningen hebben steeds een ruimtelijk karakter. Maatschappelijke voorzieningen (zoals zwembaden, gemeentehuizen, musea, enz.) vallen niet onder dit begrip.

In de route van het vastgestelde exploitatieplan gelden de drie criteria: profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit. Die komen er op neer dat indien een gedeelte van een ontwikkelgebied profijt heeft van een bepaalde voorziening en deze voorziening, op grond van gemeentelijk beleid, nodig is voor de ontwikkeling van (een gedeelte van) het ontwikkelgebied, de kosten van deze voorziening proportioneel aan het ontwikkelgebied moeten worden toegerekend.

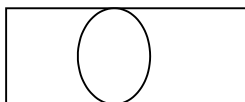
In de anterieure praktijk gelden de criteria niet en is de gemeente vrij om een bredere basis voor het kostenverhaal te kiezen. Zo is het wellicht mogelijk een groter deel van de kosten te verhalen indien de

gemeente een ruimtelijk -functionele samenhang kan aangeven tussen de voorziening en het te ontwikkelen gebied. Echter een wederpartij moet bereid zijn deze lijn te volgen. Het lijkt dus praktisch te onderkennen dat de invloed van de werking van de drie criteria zich ook in de route van de overeenkomst zal doen gevoelen en bij het inventariseren van de voorzieningen hiermee rekening te houden.

Bij het op proportionele wijze doorberekenen van kosten van voorzieningen aan kostendragers zal in veel gevallen de "bestaande stad" mede profijt hebben van de voorziening. Het zal dus niet vaak voorkomen dat alle kosten uitsluitend aan ontwikkelgebieden kan worden doorberekend.

Ten aanzien van het betrekken van kosten van bovenwijkse voorzieningen bij het kostenverhaal gelden dezelfde uitgangspunten als voor de andere grondexploitatiekosten. Hieronder een voorbeeld van de werking van de drie criteria (p,t,p). Voorzieningen kunnen (op basis van gemeentelijk beleid) nodig zijn om beoogde bebouwing mogelijk te maken of zij zijn (op basis van gemeentelijk beleid) niet nodig om die bebouwing mogelijk te maken. Zij kunnen binnen het plangebied liggen of buiten het plangebied. Er zijn dus vier mogelijke situaties denkbaar. Hieronder zijn de vier mogelijkheden weergegeven. Het rechthoekje geeft steeds een ontwikkelgebied aan en het rondje geeft het kostenvolume van grondexploitatiekosten aan.

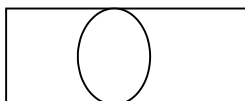
Situatie 1: De kosten bevinden zich binnen het ontwikkelgebied. Minstens één perceel in het te ontwikkelen gebied heeft profijt van de kosten.



Situatie 2: De kosten bevinden zich buiten het ontwikkelgebied. Minstens één perceel in het te ontwikkelen gebied heeft profijt van de kosten.



Situatie 3: De kosten bevinden zich binnen het ontwikkelgebied. Geen enkel perceel in het te ontwikkelen gebied heeft profijt van de kosten. Ook is mogelijk dat de kosten op een andere wijze plegen te worden verhaald.



Situatie 4: De kosten bevinden zich buiten het ontwikkelgebied. Geen enkel perceel in het te ontwikkelen gebied heeft profijt van de kosten. Ook is mogelijk dat de kosten op een andere wijze plegen te worden verhaald.



Hoewel op de tekening de situatie 1 erg op situatie 3 lijkt en situatie 2 erg op situatie 4 is duidelijk dat de grondexploitatiekosten (waaronder ook de kosten van bovenwijkse voorzieningen) slechts in de situaties van 1 en 2 kunnen worden betrokken bij het kostenverhaal en in de situatie 3 en 4 niet.

De verplichting om bovenwijkse kosten, bij facilitair grond beleid, te betrekken bij het kostenverhaal betekent dat de gemeente kan worden gecorrigeerd indien dit niet is gebeurd.