

**Nota bovenwijkse voorzieningen 2013-2020**  
**Gemeente Zutphen**

**Nota bovenwijkse voorzieningen 2013-2020**  
**Gemeente Zutphen**

**Datum:** 25 februari 2013  
**Versie:** Definitief 2.1

## Inhoudsopgave

|                |   |          |
|----------------|---|----------|
| <b>Deel A:</b> | <b>Kader Nota bovenwijkse voorzieningen .....</b>                           | <b>4</b> |
| 1.             | Inleiding.....  | 5        |
| 1.1            | Aanleiding.....   | 5        |
| 1.2            | Doel .....  | 5        |
| 1.3            | Reikwijdte .....  | 5        |
| 1.4            | Opbouw .....  | 6        |
| 2.             | Kader .....   | 7        |
| 2.1            | Definities.....   | 7        |
| 2.2            | Wettelijke bepalingen .....   | 8        |
| 2.3            | Beleid gemeente Zutphen .....   | 10       |
| 3.             | Invulling.....  | 12       |
| 3.1            | Nieuwe werkwijze .....  | 12       |
| 3.2            | Gekozen rekensystematiek .....  | 12       |
| 3.3            | Gehanteerde maatstaven.....   | 13       |
| 3.4            | Bijdragen per woningequivalent .....  | 13       |
| 3.5            | Wijze van kostenverhaal .....   | 14       |
| 3.6            | Draagkracht en risicobeheer .....   | 15       |
| 3.7            | Beheer Reserve bovenwijkse voorzieningen.....                               | 15       |
|                | Begrippenlijst.....   | 17       |
| <b>Deel B:</b> | <b>Meerjaren Investeringsplan bovenwijkse voorzieningen 2013-2020 .....</b> | <b>1</b> |
| 4.             | Bovenwijkse voorzieningen.....  | 1        |
| 4.1            | Bovenwijkse voorzieningen .....   | 1        |
| 4.2            | Fasering .....  | 3        |
| 4.3            | Indexaties en rente.....  | 4        |
| 4.4            | Totaalbeeld.....  | 4        |
| 5.             | Ontwikkellocaties en bestaand gebied .....                                  | 5        |
| 5.1            | Ontwikkellocaties .....   | 5        |
| 5.2            | Bestaand gebied .....   | 6        |
| 5.3            | Totaal woningequivalenten.....  | 7        |
| 6.             | Koppeling .....   | 8        |
| 6.1            | Profijt en toerekenbaarheid .....   | 8        |
| 6.3            | Proportionaliteit .....   | 8        |
| 7.             | Bijdragen.....  | 9        |
| 7.1            | Bijdragen per woningbouwequivalent per ontwikkellocatie of gebied .....     | 9        |
| 7.2            | Samenvatting.....   | 11       |
|                | Bijlagen .....  | 12       |

**Deel A:**  
**Kader Nota bovenwijkse voorzieningen**

## 1. Inleiding

### 1.1 Aanleiding

De gemeente Zutphen heeft een aantal structuurvisies vastgesteld en gaat nog meerdere structuurvisies voor haar grondgebied opstellen en actualiseren conform de verplichting en eisen uit de Wet ruimtelijke ordening. In deze structuurvisies en ook in de Strategische Agenda 2012-2015 en andere beleidsdocumenten spreekt de gemeente een aantal belangrijke ambities uit ten aanzien van haar ruimtelijke ontwikkeling. Belangrijk voor de gemeente is inzicht in de uitvoerbaarheid van deze ambities en het waar mogelijk kunnen verhalen van kosten op particuliere ontwikkelaars/eigenaren. Een belangrijk onderdeel hierbij is het verhaal van kosten van de zogenoemde bovenwijkse voorzieningen: *voorzieningen die van nut zijn voor meerdere exploitatiegebieden (volledige definitie: zie paragraaf 2.1)*. Het is daarom van belang dat de gemeente integraal inzichtelijk maakt en vastlegt hoe zij met de toerekening van bovenwijkse voorzieningen en de verhaalbaarheid omgaat in een Nota bovenwijkse voorzieningen. Hieruit blijkt welke concrete bijdragen gevraagd worden uit nieuwe bouwontwikkelingen. Hieruit wordt dan ook inzichtelijk welk deel van de investeringen niet toegerekend kan worden aan nieuwe ontwikkelingen en voor eigen rekening van de gemeente komt.

### 1.2 Doel

*Oude werkwijze voldoet niet meer*

Voorheen werden er in Zutphen en in veel andere gemeenten voor de bekostiging van bovenwijkse voorzieningen vaste bijdragen gevraagd per vierkante meter uit te geven bouwgrond. Deze bijdragen werden gestort in een fonds of reserve bovenwijkse voorzieningen waaruit de kosten van de aanleg van bovenwijkse voorzieningen worden gedekt. De gevraagde bijdrage heeft bij deze werkwijze echter geen directe link of relatie met de investeringen die vanuit de reserve worden bekostigd.

*Nieuwe werkwijze is noodzakelijk*

Om aan de wettelijke eisen uit de Wet ruimtelijke ordening te kunnen voldoen is er een nieuwe werkwijze nodig welke in voorliggende Nota bovenwijkse voorzieningen is opgenomen. Bij deze nieuwe werkwijze worden bijdragen vanuit verschillende ontwikkellocaties gekoppeld aan een of meerdere bovenwijkse voorzieningen. Hierbij wordt gekeken naar:

- profijt
- toerekenbaarheid
- proportionaliteit

Dit zijn de zogenoemde "drie criteria". Een en ander resulteert in een gedragen en onderbouwde bijdrage vanuit de verschillende ontwikkellocaties. Met deze nieuwe werkwijze ontstaat zowel intern (binnen de gemeentelijke organisatie vanuit de eigen grondexploitaties) als extern (naar particuliere ontwikkelaars) duidelijkheid en transparantie.

***Kort gezegd is het doel van de Nota bovenwijkse voorzieningen:***

- 1. het verschaffen van inzicht in het totale investeringsprogramma aan Bovenwijkse Voorzieningen en de mogelijke dekking daarvan.***
- 2. het waar mogelijk kunnen verhalen van een deel van de kosten voor de realisatie van de gemeentelijke ambities door middel van een duidelijk en transparant kader.***

### 1.3 Reikwijdte

De nota heeft consequenties voor in principe alle ontwikkelingslocaties, zowel particuliere ontwikkelingen als gemeentelijke. Het uitgangspunt is dat alle ontwikkellocaties bijdragen

aan de bekostiging van de in deze nota benoemde bovenwijkse voorzieningen. De mate waarin dit per ontwikkellocatie daadwerkelijk plaats kan vinden heeft:

- ten eerste te maken met de uitkomsten van de toepassing van de drie criteria op alle bovenwijkse voorzieningen naar de betreffende ontwikkellocatie (zie daarvoor deel B van deze nota)
- ten tweede te maken met de draagkracht van de ontwikkellocatie (zie daarvoor paragraaf 3.5 en 3.6 van deze nota).

Naast de consequenties voor ontwikkellocaties heeft de nota consequenties voor de inzet van de algemene middelen van de gemeente.

***De gemeente moet er rekening mee houden dat een groot aandeel van de kosten niet aan nieuwe particuliere ontwikkelingen of gemeentelijke grondexploitaties kan worden toegerekend. Dit omdat een groot deel van het profijt van de geplande bovenwijkse voorzieningen het bestaand bebouwd gebied toekomt. De gemeente zal daarom in ieder geval dit deel van de dekking van de kosten voor bovenwijkse voorzieningen uit haar eigen middelen / begrotingsruimte moeten halen.***

#### **1.4 Opbouw**

De nota bestaat uit een deel A en een deel B.

- Deel A: "Kader Nota bovenwijkse voorzieningen" bevat de hoofdstukken 1. Inleiding, 2. Kader en 3. Invulling. Deel A heeft een meer algemeen karakter en een langere geldingsduur dan deel B.
- Deel B: "Meerjaren Investeringsplan bovenwijkse voorzieningen 2013-2020" bevat de hoofdstukken 4. Bovenwijkse voorzieningen, 5. Ontwikkellocaties en bestaand gebied, 6. Koppeling en 7. Bijdragen. Dit deel kent een meer dynamisch karakter waarin de uitkomsten van de berekeningen zijn opgenomen. Dit deel wordt jaarlijks bijgesteld of zoveel eerder of later dan nodig wordt geacht.

## 2. Kader

In dit hoofdstuk wordt allereerst ingegaan op de gehanteerde definitie van bovenwijkse voorzieningen. Vervolgens worden relevante wettelijke bepalingen toegelicht. Tenslotte wordt ingegaan op het relevante geldende beleid van de gemeente Zutphen.

### 2.1 Definities

#### *Definitie bovenwijkse voorzieningen*

De Handreiking Grondexploitatiewet van het voormalig ministerie van VROM<sup>1</sup> geeft hierover aan:

*"Een bovenwijkse voorziening is een voorziening ten behoeve van meerdere locaties. Hieronder kan ook bestaand bebouwd gebied vallen. Een bovenwijkse voorziening is meestal buiten het exploitatiegebied gesitueerd, maar kan ook (gedeeltelijk) daarbinnen liggen. Een bekend voorbeeld van een bovenwijkse voorziening is een weg die meerdere wijken, zowel bestaande als nieuwe wijken waaronder het exploitatiegebied, ontsluit."*

*"Het Besluit ruimtelijke ordening geeft een omschrijving van 'voorziening'. Het bouw- en woonrijp maken, de nutsvoorzieningen, rioleringen, wegen, onbebouwde openbare parkeergelegenheden en straatmeubilair vallen onder deze omschrijving. Dergelijke voorzieningen kunnen een bovenwijks karakter hebben."*

De Wet ruimtelijke ordening geeft hierover aan in artikel 6.13 lid 6:

*"Kosten in verband met werken, werkzaamheden en maatregelen waarvan een exploitatiegebied of een gedeelte daarvan profijt heeft, en welke toerekenbaar zijn aan het exploitatiegebied worden naar evenredigheid opgenomen in de exploitatieopzet".*

Gezien bovenstaande bepaling in de wet en het gestelde in de handreiking grondexploitatiewet wordt de volgende definitie van het begrip bovenwijkse voorzieningen gehanteerd in de voorliggende nota:

***Een bovenwijkse voorziening is een werk, werkzaamheid of fysieke maatregel van openbaar nut, waar meerdere ontwikkellocaties of gebieden profijt van hebben en waarvan de realisatiekosten wettelijk verhaalbaar zijn.***

Het gaat hierbij niet om:

- Voorzieningen welke voor 100% toe te rekenen zijn aan 1 ontwikkellocatie of gebied.
- Zaken die niet voorkomen op de kostensoorten genoemd in de Wet ruimtelijke ordening en Besluit ruimtelijke ordening (Bro), zoals:
  - voorzieningen die vallen onder de wettelijke term "ruimtelijke ontwikkelingen" (zie ook het vervolg in deze paragraaf en paragraaf 2.2.2 hierover).
  - bouwwerken of gebouwen.
  - onderhoudswerkzaamheden of beheersmaatregelen.

Voortvloeiend uit deze definitie kan gesteld worden dat het bij bovenwijkse voorzieningen in de praktijk voornamelijk gaat om

- **Grijs:** Grotere infrastructurele werkzaamheden (hoofdwegen, rondwegen, bruggen, parkeerterreinen, geluidsschermen etc.) .

<sup>1</sup> Handreiking Grondexploitatiewet VROM e.a., 2008, pagina 45.

- **Groen:** grotere parken en natuurgebieden (eventueel als compensatie van verloren gegane natuurwaarden).
- **Blauw:** watervoorzieningen (eventueel als compensatie van verloren gegane natuurwaarden).

Voor de helderheid van de afbakening van bovenstaande is onderstaande opsomming van vier te onderscheiden categorieën voor aan te leggen voorzieningen opgenomen. In deze nota gaat het enkel om categorie 3: bovenwijkse voorzieningen.

#### Categorie 1: voorzieningen binnen één gebied en ten behoeve van dit ene gebied

De kosten van werken en voorzieningen in deze categorie zijn geheel toe te rekenen aan een exploitatiegebied. Er is geen ander (exploitatie)gebied dat profijt heeft van de voorziening of waar de voorziening mede aan kan worden toegerekend. Voorbeeld: een woonstraat.

#### Categorie 2: voorzieningen buiten het gebied maar ten behoeve van dit ene gebied

De voorziening ligt buiten het exploitatiegebied, maar er is geen ander (exploitatie)gebied dat profijt heeft van de voorziening of waar de voorziening mede aan kan worden toegerekend. De kosten van werken en voorzieningen in deze categorie zijn geheel toe te rekenen aan een exploitatiegebied. Voorbeeld: een waterberging.

#### Categorie 3: voorzieningen ten behoeve van meerdere gebieden

Dit zijn de bovenwijkse voorzieningen. Onderhavige nota behandelt deze categorie. Voorbeeld: een rondweg.

#### Categorie 4: voorzieningen zonder direct profijt en toerekenbaarheid aan gebieden

Dit zijn de zogenoemde bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen. Bedoelde voorzieningen hebben geen directe relatie met een of enkele exploitatiegebieden en zijn doorgaans ten behoeve van het gehele gemeentelijk grondgebied. Voorbeeld: een herstructurering van een verouderd bedrijventerrein.

## **2.2 Wettelijke bepalingen**

### **2.2.1 Wet ruimtelijke ordening afdeling grondexploitatie**

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Afdeling 6.4 "Grondexploitatie" wordt in de praktijk wel aangeduid als "Grondexploitatiewet". Deze afdeling bevat bepalingen over het kostenverhaal door de gemeente op particuliere ontwikkelaars/eigenaren.

#### Vrijwillig en afdwingbaar spoor

Kosten (waaronder bovenwijkse voorzieningen) kunnen volgens de Wet ruimtelijke ordening via twee sporen worden verhaald:

- *Privaatrechtelijk* via het sluiten van zogenoemde "anterieure" (vrijwillige) overeenkomsten waarin de gemeente met de ontwikkelaar afspraken maakt.
- *Publiekrechtelijk* via het door de gemeente vaststellen van een exploitatieplan en het in overeenstemming hiermee vervolgens eventueel nog sluiten van "posterieure" overeenkomsten. Het kostenverhaal vindt in dit spoor plaats via een verplichte exploitatiebijdrage op te leggen bij de afgifte van de bouwvergunning.

Als de gemeente te maken krijgt met eigenaren die zelf willen ontwikkelen is de gemeente verplicht om de door haar gemaakte kosten op een van bovenstaande wijzen te gaan verhalen op de eigenaren. De Wet ruimtelijke ordening gaat er hierbij vanuit dat eerst op het vrijwillige spoor wordt ingezet. Lukt het niet op deze vrijwillige privaatrechtelijke wijze (het sluiten van een overeenkomst) dan moet de gemeente het tweede spoor gaan toepassen en een exploitatieplan opstellen en in procedure brengen (het publiekrechtelijke spoor).



Als de gemeente zelf alle grond in eigendom heeft en zelf de grond ontwikkelt, komen beide sporen van kostenverhaal niet aan bod en is het kostenverhaal anderszins verzekerd door de inkomsten uit gronduitgifte en eventueel uit aanvullende eigen dekkingsmiddelen.

In het private spoor is de gemeente vrij in haar onderhandelingen zolang de uitkomsten ervan redelijk en billijk zijn. In het eventuele publieke spoor is de gemeente wettelijk gebonden aan de zogenoemde kostensoortenlijst alsook aan de toepassing van de drie criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit.

#### Kostensoortenlijst en drie criteria in het publiekrechtelijke spoor

In de Wet ruimtelijke ordening en in het Besluit ruimtelijke ordening is precies aangegeven welke kostensoorten publiekrechtelijk mogen worden verhaald. Ook worden de eerder genoemde drie criteria waaraan de kosten moeten voldoen geïntroduceerd:

- **profijt**: De grondexploitatie moet nut ondervinden van de te treffen voorzieningen en maatregelen. Veelal betreft het fysiek nut voor het exploitatiegebied. Bij maatregelen zoals het opheffen van stankcirkels en bij compensatie buiten het gebied schuilt het profijt in het feit dat dankzij deze ingrepen een groter gebied ontwikkeld kan worden;
- **toerekenbaarheid**: Er bestaat een causaal verband (de kosten zouden niet gemaakt worden zonder het plan), of de kosten worden mede gemaakt ten behoeve van het plan. Ook kosten die op een andere grondslag gefinancierd worden, bijvoorbeeld via gebruikstarieven, zijn niet toerekenbaar. Dergelijke kosten doen zich onder andere voor bij nutsvoorzieningen voor gas, water en elektra en bij gebouwde parkeervoorzieningen;
- **proportionaliteit**: Als meerdere locaties profijt hebben van een voorziening, worden de kosten naar rato verdeeld. Naarmate een locatie er meer profijt van heeft, draagt deze meer bij aan de kosten.

#### **Uitgangspunt gemeente Zutphen**

***De Gemeente Zutphen past primair het vrijwillige kostenverhaalsspoor toe waarbij een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer wordt gesloten over het kostenverhaal inclusief de bijdrage aan Bovenwijkse Voorzieningen. Pas wanneer dit niet lukt, kan de gemeente overgaan op het dwingende publiekrechtelijke kostenverhaalsspoor van een exploitatieplan.***

#### **2.2.2 Wet ruimtelijke ordening: structuurvisie als basis**

De Wet ruimtelijke ordening stelt voor het kunnen verhalen van kosten van bovenwijkse voorzieningen op particuliere eigenaren ook een aantal eisen aan de structuurvisie(s). De volgende drie wetsartikelen zijn hierbij vooral van belang:

1. **Artikel 2.1** "De gemeenteraad stelt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening voor het gehele grondgebied van de gemeente een of meer structuurvisies vast. De structuurvisie bevat de hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkeling van dat gebied, alsmede de hoofdzaken van het door de gemeente te voeren ruimtelijk beleid. De **structuurvisie** gaat tevens in op de wijze waarop de raad zich voorstelt die voorgenomen ontwikkeling te doen verwezenlijken".
2. **Artikel 6.13 lid 7** "Bovenplanse kosten<sup>2</sup> kunnen voor meerdere locaties of gedeeltes daarvan in de exploitatieopzet worden opgenomen in de vorm van een fondsbijdrage, indien er voor deze locaties of gedeeltes daarvan een **structuurvisie** is vastgesteld welke aanwijzingen geeft over de bestedingen die ten laste van het fonds kunnen komen".

<sup>2</sup> Handreiking grondexploitatiewet VROM e.a., pag 127 "Bovenplans betekent dat de kosten in het ene exploitatiegebied worden gemaakt, terwijl de voorzieningen op grond van de drie criteria ook van nut zijn voor andere exploitatiegebieden en heeft daarmee dezelfde betekenis als bovenwijks".

3. Artikel 6.24 lid 1a "Bij het aangaan van een overeenkomst over grondexploitatie kunnen burgemeester en wethouders in de overeenkomst bepalingen opnemen inzake: financiële bijdragen aan de grondexploitatie alsmede op basis van een vastgestelde **structuurvisie**, aan ruimtelijke ontwikkelingen..."

Uit voorgaande wetsartikelen blijkt dat een structuurvisie noodzakelijk is om voor ontwikkellocaties:

- In het publieke spoor in een exploitatieplan fondsbijdragen voor bovenwijkse voorzieningen te kunnen opnemen. De structuurvisie moet namelijk aanwijzingen geven over de bestedingen die ten laste van deze fondsen kunnen komen.
- In het private spoor bijdragen te kunnen vragen aan ruimtelijke ontwikkelingen. Dit kan bijvoorbeeld zijn het vragen van een (vrijwillige)bijdrage vanuit een ontwikkellocatie aan een tekortlocatie (bovenplanse verevening) zonder dat hier een directe profijtsrelatie tussen te leggen valt. Ook kan deze ruimtelijke ontwikkeling bijvoorbeeld een bouwwerk zijn. Het bijdragen in kosten van ruimtelijke ontwikkelingen (niet zijnde bovenwijkse voorzieningen) valt buiten het kader van de voorliggende nota.

Het is daarnaast gewenst (maar niet noodzakelijk) om als gemeente in de structuurvisies en/of strategische beleidsdocumenten een nadere onderbouwing te geven van de bovenwijkse voorzieningen welke de gemeente Zutphen ambieert te realiseren.

## **2.3 Beleid gemeente Zutphen**

### **2.3.1 Structuurvisies**

Met de vaststelling door de gemeente Zutphen van structuurvisie(s) en/of strategische beleidsdocumenten wordt de beleidsmatige grondslag gelegd voor het kostenverhaal van bovenwijkse voorzieningen. Met de vaststelling van voorliggende Nota bovenwijkse voorzieningen is de grondslag voor het kostenverhaal van bovenwijkse voorzieningen verder uitgewerkt en concreet gemaakt voor elke ontwikkellocatie.

Op dit moment werkt de gemeente aan de volgende structuurvisie:

#### Structuurvisie Binnenstad (2012)

De beoogde vaststelling inclusief uitvoeringsparagraaf is medio 2012. Deze structuurvisie vloeit voort uit de Binnenstadvisie Zutphen "*geïnspireerd door het verleden, bedacht voor de toekomst*". De structuurvisie betreft zoals de naam doet vermoeden enkel de binnenstad van Zutphen en is opgesteld conform de eisen uit de nieuwe Wet ruimtelijke ordening. Hierin zijn echter geen bovenwijkse voorzieningen benoemd.

Daarnaast kent de gemeente nog een aantal structuurvisies en/of strategische beleidsdocumenten welke voorafgaand aan de invoering van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening zijn vastgesteld, waaronder (geen volledige opsomming):

*Structuurvisie Warnsveld (2004)*

*Intergemeentelijke Structuurvisie IJsselsprong (2008)*

*Groengordelnota Zutphen (2008)*

*LOP (2009)*

*Regionale structuurvisie de Voorlanden (2009)*

*Ontwikkelingsvisie Zutphen 2020 (1999)*

#### Overweging t.a.v. structuurvisies

Vanuit de verplichting uit de nieuwe Wet ruimtelijke ordening om voor het gehele gemeentelijke grondgebied een of meerdere structuurvisies vast te stellen verdient het aanbeveling om te overwegen om te gaan werken aan een globale overkoepelende

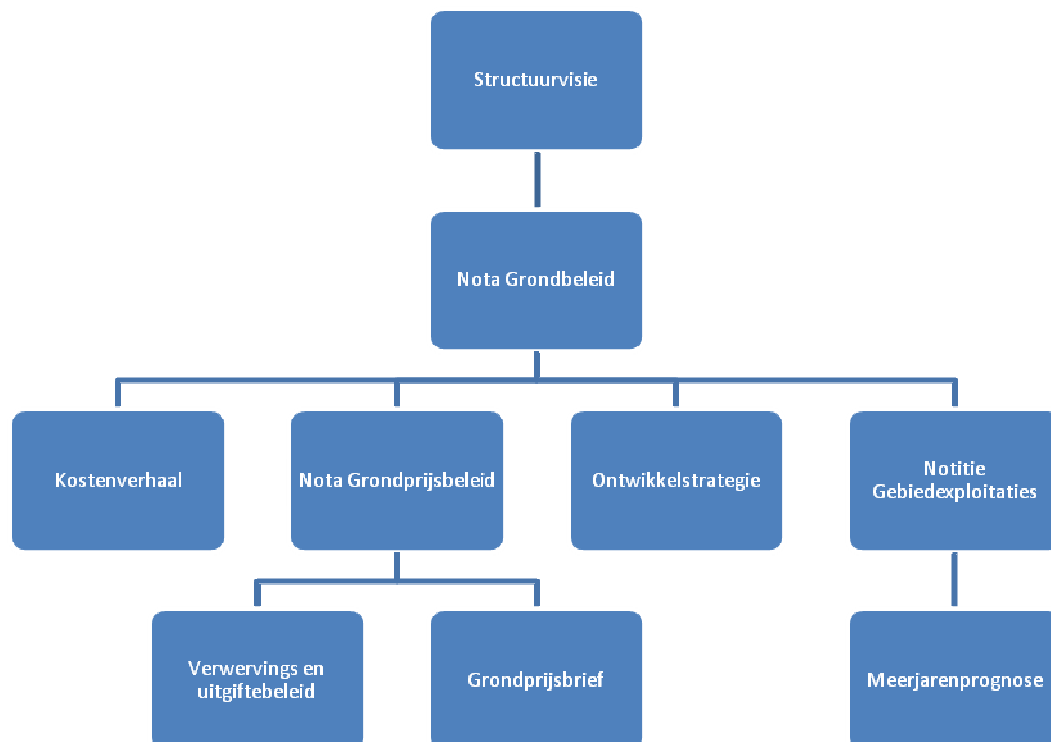
structuurvisie voor de gehele gemeente waarin ook alle bovenwijkse voorzieningen en ruimtelijke ontwikkelingen worden opgenomen. Op deze wijze krijgt het kostenverhaal voor deze zaken ook een heldere grondslag.

### 2.3.2 Grondbeleid

De gemeente Zutphen heeft in 2011 de Nota Grondbeleid: "Een actief en faciliterend grondbeleid", vastgesteld.

#### Doel

"Het doel van het gemeentelijk grondbeleid is het met inzet van financiële en juridische middelen direct en indirect bijdragen aan een evenwichtige en duurzame kwalitatieve en kwantitatieve ruimtelijke functionele ontwikkeling van Zutphen"<sup>3</sup>. In het onderstaande schema is te zien hoe het kostenverhaal via de Nota bovenwijkse voorzieningen, de Nota Grondbeleid en de structuurvisies zich tot elkaar verhouden:



Onder het blokje "Kostenverhaal" past onder andere het verhaal van kosten voor bovenwijkse voorzieningen.

---

<sup>3</sup> Strategische Agenda 2012-2015, paragraaf grondbeleid.

### 3. Invulling

#### 3.1 Nieuwe werkwijze

Om aan de wettelijke eisen voor het kostenverhaal van bovenwijkse voorzieningen (zoals omschreven in paragraaf 2.2) te kunnen voldoen wordt in voorliggende notitie een werkwijze geïntroduceerd welke aansluit op de nieuwe wet- en regelgeving. Dit wordt in de volgende paragrafen omschreven.

#### 3.2 Gekozen rekensystematiek

##### Bovenwijkse voorzieningen geïnventariseerd en doorgerekend

Allereerst zijn bovenwijkse voorzieningen geïnventariseerd voor zover deze gepland zijn om mogelijk uitgevoerd/aangelegd te worden in de periode 2013-2020. Deze bovenwijkse voorzieningen zijn vervolgens uniform doorgerekend op prijspeil 1 januari 2013, in de tijd gepland (periode van uitvoering), de indexatie is berekend en tenslotte zijn alle resultaten uitgedrukt op contante waarde per 1 januari 2013. Eventuele met (redelijke) zekerheid te ontvangen subsidies en bijdragen zijn hierbij in mindering gebracht op de uitgaven.

##### Ontwikkellocaties geïnventariseerd

Ook zijn de ontwikkellocaties geïnventariseerd, zowel particulier als door de gemeente te ontwikkelen bouwprojecten.

##### Bestaande gebieden opgedeeld

Het bestaande bebouwde gebied van de gemeente Zutphen is opgedeeld in logisch samenhangende deelgebieden/wijken.

##### Bovenwijkse voorzieningen gekoppeld aan ontwikkellocaties en bestaande gebieden

1. Allereerst is in deze stap gekeken welke bovenwijkse voorzieningen *profijt* hebben voor welke ontwikkellocaties en welke bestaande bebouwde gebieden.
2. Vervolgens is getoetst of en aan welke ontwikkellocaties of bestaande gebieden deze kosten voor bovenwijkse voorzieningen *toerekenbaar* zijn:
  - a. Gekeken is of de kosten mede ten behoeve van de ontwikkellocatie(s) en bestaande bebouwde gebieden gemaakt worden (causaal verband).
  - b. Gekeken is of de kosten gebruikelijkerwijs niet op een andere wijze worden gefinancierd.
3. Vervolgens zijn de bovenwijkse kosten aan de hand van een geschikte maatstaf voor het *profijt* (bijvoorbeeld op basis van woningaantallen, gebruikersgegevens of de geschatte verkeersbewegingen vanuit die gebieden) *proportioneel* verdeeld naar de betreffende ontwikkellocaties en bestaande gebieden.
  - a. Eerst procentueel.
  - b. Vervolgens vertaald naar bedragen per prijspeil 1-1-2013.
  - c. Vervolgens vertaald naar bedragen per zogenoemd "woningequivalent". Een woningequivalent betreft een woning of een hieraan gelijkgestelde hoeveelheid andere commerciële functies (zie paragraaf 3.4)

Het aandeel van de kosten dat in voorgenoemde koppeling aan het bestaand gebied / de bestaande wijken is toegerekend kan de gemeente niet via afdwingbaar kostenverhaal verhalen. Deze kosten zal de gemeente uit andere middelen moeten financieren, bijvoorbeeld uit de algemene middelen. Wel zullen nieuwe kleine bouwplannen zoals inbreidingsplannen en herstructurering met toevoeging van 1 of meer woningen of woningequivalenten binnen deze bestaande gebieden (voor zover niet passend binnen de huidige bestemmingsplannen) belast worden met een gelijke bijdrage per woningequivalent.

Bijdragen voor nieuwe bouwplannen, nieuwe en lopende gemeentelijke grondexploitaties  
De bijdragen per woningequivalent worden door de gemeente standaard ingebracht in elke nieuwe anterieure (vrijwillige) overeenkomst tussen gemeente en een initiatiefnemer van elk nieuw (nog te bestemmen) bouwplan. Daarnaast worden de bijdragen ook in rekening gebracht bij zowel de lopende als de nieuwe eigen gemeentelijke grondexploitaties. In alle gevallen moet conform de Wro rekening gehouden worden met de draagkracht van de locatie zoals beschreven in paragraaf 3.6.

### **3.3 Gehanteerde maatstaven**

In deel B is aangegeven op welke maatstaf de proportionaliteit is bepaald van de toerekening van de kosten van de bovenwijkse voorzieningen naar de verschillende locaties. Dit is in hoofdlijnen gebeurd op basis van de verhouding in het aantal woningequivalenten tussen de gebieden welke profijt hebben van de bovenwijkse voorzieningen.

### **3.4 Bijdragen per woningequivalent**

Op de in paragraaf 3.3 beschreven wijze zijn de geraamde kosten van alle bovenwijkse voorzieningen verdeeld over de ontwikkellocaties en de deelgebieden binnen het bestaand gebied. De optelsom van alle bijdragen die een ontwikkellocatie aan de diverse bovenwijkse voorzieningen krijgt toegerekend betreft de totale bijdrage vanuit die ontwikkellocatie. Dit bedrag moet vervolgens verdeeld worden over de kostendragers binnen dit ontwikkelgebied: het aantal woningequivalenten.

#### Woningequivalenten

In de verdeling van de kosten wordt ook rekening gehouden met bouwplannen voor andere commerciële functies dan woningbouw. Deze functies zijn vertaald naar woningequivalenten op de volgende wijze: 250 m<sup>2</sup> Bruto vloeroppervlakte commerciële functies<sup>4</sup>\* = 1 woningequivalent

#### Voorbeeld:

*Stel: Ontwikkellocatie 1 draagt voor 50% bij aan de kosten van bovenwijkse voorziening 1 welke € 1 miljoen kost en voor 25% bij aan bovenwijkse voorziening 2 welke € 2 miljoen kost.. Dit resulteert samen in een totale bijdrage vanuit deze ontwikkellocatie aan de bovenwijkse voorzieningen van € 1 miljoen,-<sup>5</sup>. Ontwikkellocatie 1 kent een programma van 100 nieuwbouwwoningen en 25.000 m<sup>2</sup> bvo kantoorruimte. Dit betekent dat er in totaal 200 woningequivalenten worden gerealiseerd. Dit betekent een bijdrage per woningequivalent van € 5.000,- (€ 1 miljoen / 200).*

Binnen het publiekrechtelijke kostenverhaalsspoor uit de Wet ruimtelijke ordening wordt bovenstaande verdeling nog een stap nauwkeuriger doorgevoerd. Voor het toerekenen van de bovenwijkse en andere verhaalbare kosten binnen het betreffende exploitatiegebied wordt dan gebruik gemaakt van zogenoemde gewogen eenheden die in het exploitatieplan zijn opgenomen voor het berekenen van de exploitatiebijdrage per perceel in het betreffende exploitatiegebied. De verdeling van de verhaalbare kosten vindt dan plaats naar rato van de opbrengstcapaciteit van elke verschillend bouwperceel in een exploitatiegebied. Dit kan zelfs leiden tot een verschillende bijdrage voor elk individueel perceel. De systematiek leidt er toe dat de percelen met de meeste opbrengstcapaciteit meer bijdragen aan de kosten dan percelen met een lagere opbrengstcapaciteit.

Voor de praktische werkbaarheid in het anterieure spoor wordt bovenstaande detaillering niet gemaakt en wordt met een eenvoudig transparant systeem van woningequivalenten gewerkt. Voor elke woning binnen dezelfde locatie wordt hierbij dezelfde vaste bijdrage

---

<sup>4</sup> bedrijventerreinen, kantoorfunctie en andere commerciële voorzieningen

<sup>5</sup> 50% maal € 1 miljoen = € 0,5 miljoen en 25% maal € 2 miljoen = € 0,5 miljoen. Totaal is € 1,0 miljoen.

gevraagd. Een sociale woning betaalt evenveel als een vrije sector woning. Dit omdat het systeem niet ingewikkeld maar eenvoudig moet zijn. Daarnaast omdat het profijt van bovenwijkse voorzieningen voor elke woning op dezelfde locatie als even hoog is beschouwd. De genoemde detailleringsslag moet enkel worden gemaakt wanneer overgegaan wordt op het tweede spoor en er met een exploitatieplan moet worden gewerkt (zie verder par. 3.5).

### **3.5 Wijze van kostenverhaal**

#### **3.5.1 Vaste bijdrage in anterieur contract**

De bijdragen zoals in deel B voor elke ontwikkellocatie per woningequivalent zijn berekend worden door de gemeente standaard ingebracht ter opname als een algemene vaste bijdrage aan bovenwijkse voorzieningen in elke nieuwe anterieure (vrijwillige) overeenkomst tussen gemeente en een initiatiefnemer van elk nieuw (nog te bestemmen) bouwplan.

De afgesproken bijdrage is weliswaar berekend op basis van het profijt voor specifieke bovenwijkse voorzieningen maar wordt als algemeen en vast bestempeld om voor beide contractspartners zekerheid te bieden en voor de gemeente vrijheid om de bijdrage aan te wenden aan (een aan wijzigingen onderhevig) programma van bovenwijkse voorzieningen. Een in een contract overeengekomen bijdrage wordt dus later niet bijgesteld wanneer er mutaties zijn in de geplande bovenwijkse voorzieningen.

In het contract wordt ook het moment van betaling opgenomen (in principe bij afgifte omgevingsvergunning) en eventuele overige benodigde bepalingen voor het contract bijvoorbeeld inzake indexaties, planschadeverhaal, verhaal van overige niet bovenwijkse kosten etcetera. Wanneer de anterieure overeenkomst door beide partijen is getekend wordt de overeenkomst en het hierin afgesproken kostenverhaal uitgevoerd. De gestorte bedragen worden in de Reserve bovenwijkse voorzieningen gestort door de gemeente (zie verder paragraaf 3.7). De bijdrage staat los van publiekrechtelijke legesinning voor omgevingsvergunning of bestemmingsplanaanpassing en komt in geen geval hiervoor in de plaats.

#### **3.5.2 Alternatieve situaties bij geen overeenstemming**

Wanneer deze gevraagde bijdragen niet geaccepteerd worden door de initiatiefnemer en er mede hierdoor geen anterieure overeenstemming wordt bereikt over het kostenverhaal kunnen de volgende drie situaties ontstaan:

1. De gemeente werkt niet mee aan het initiatief. Het initiatief wordt door de gemeente daarmee niet mogelijk gemaakt vanwege het ontbreken van de economische uitvoerbaarheid van het plan. De gemeente moet in dit geval gefundeerd aantonen dat het plan leidt tot ongedekte kosten voor de gemeente bijvoorbeeld blijkend uit een concept exploitatieplan. Uiteraard geheel binnen de wettelijke eisen van redelijkheid en billijkheid.
2. Er wordt op gemotiveerde wijze door een besluit van het college van burgemeester en wethouders van gemeente Zutphen afgeweken van de gevraagde bijdrage. Een afwijkende lagere bijdrage wordt alsnog overeengekomen tussen partijen. Een motief voor het toepassen van deze uitzonderingsregeling kan zijn dat door de initiatiefnemer met een open begroting wordt aangetoond en na controle bevestigd door de gemeente dat het plan te weinig draagkracht kent om de bijdrage te kunnen dragen waardoor de bijdrage per woningequivalent wettelijk gezien niet redelijk en billijk is (zie ook paragraaf 3.6). Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn wanneer binnen de ontwikkellocatie aantoonbaar hoge kosten gemaakt moeten worden (bijvoorbeeld een bodemsanering of het moeten aankopen van bestaand onroerend goed) waardoor een bijdrage aan bovenwijkse voorzieningen niet of slechts gedeeltelijk haalbaar is. Wanneer de gemeente de ontwikkeling ruimtelijk gezien wel wenselijk acht

kan gebruikt gemaakt worden van bovenstaande uitzonderingsregeling. De vaststelling door de gemeente van het ontbreken van draagkracht voor kostenverhaal kan wederom plaatsvinden door het opstellen van een concept exploitatieplan.

Wanneer het anterieure, vrijwillige spoor helemaal geen soelaas biedt en partijen komen er niet uit, maar er bestaan gefundeerde redenen voor de gemeente om wel mee te (moeten of willen) werken aan het initiatief, (het initiatief past bijvoorbeeld uitstekend in het ruimtelijk beleid uit een structuurvisie) moet de laatste optie uit de Wro worden toegepast:

3. De gemeente regelt het kostenverhaal dwingend via een exploitatieplan (het publiekrechtelijke, afdwingbare spoor uit de Wet ruimtelijke ordening). De gemeente werkt dan wel mee aan het initiatief maar stelt t.b.v. het kostenverhaal een exploitatieplan op, parallel in procedure te brengen aan het ruimtelijk plan en berekent hierin de precies te verhalen afdwingbare exploitatiebijdrage. Deze bijdrage wordt opgelegd bij de verstrekking van de omgevingsvergunning voor de bouw. *NB: de op gedetailleerde wijze berekende bijdrage in het exploitatieplan kan afwijken van de bijdrage zoals berekend in deze Nota bovenwijkse voorzieningen en kan zowel hoger als lager uitpakken.*

Wanneer geen overeenstemming wordt bereikt zal per specifiek geval nauwkeurig beoordeeld en afgewogen moeten worden, op ruimtelijke, juridische, financieel-economische en andere aspecten, welke stappen gezet moeten worden.

### **3.6 Draagkracht en risicobeheer**

In de vorige alinea is al ingegaan op het draagkrachtprincipe bij het beschrijven van de uitzonderingsregeling. Volgens de Wet ruimtelijke ordening kan via een exploitatiebijdrage verhaald worden: *"Het totaal van kosten minus (externe) subsidies met als maximum het totaal van de grondopbrengsten"*. Dit wordt ook wel macro-aftopping genoemd. Simpel gezegd: je kunt niet meer verhalen dan wat de locatie aan kan. De te verhalen kosten zijn op deze manier wettelijk gemaximeerd. Indien de ontwikkellocatie de aan haar toegerekende bijdrage in bovenwijkse voorzieningen niet kan dragen (omdat de exploitatie anders een negatief resultaat zou hebben), kan de bijdrage hieraan dus niet afgedwongen worden. Dat vormt een belangrijke rem op het kostenverhaal. Eigenaren kunnen daardoor wettelijk gezien niet geconfronteerd worden met een bijdrage waardoor het plan financieel-economisch niet uitvoerbaar is.

Belangrijk om te weten is dat een eventueel tekort op het exploitatieplan (binnen de 3<sup>e</sup> mogelijkheid uit de vorige alinea) volledig voor rekening van de gemeente komt. Wanneer er geen draagvlak is voor een dekking van dit tekort door de gemeente, is verdere planvorming vruchteloos tenzij een particuliere eigenaar alsnog een anterieure overeenkomst wil sluiten op zodanige condities, dat het geheel economisch uitvoerbaar wordt. Wanneer dit laatste niet lukt, resteert de gemeente niets anders dan te besluiten om niet mee te werken aan het (onuitvoerbare) initiatief. De gemeente valt dan terug op mogelijkheid 1 uit de vorige paragraaf. In een slechtere (woning)markt zullen dergelijke situaties zich mogelijk vaker voordoen dan voorheen.

### **3.7 Beheer Reserve bovenwijkse voorzieningen**

Omdat de bovenwijkse voorzieningen niet op dezelfde momenten gerealiseerd worden als de ontwikkellocaties ontwikkeld worden, worden in de Reserve bovenwijkse voorzieningen bijdragen gestort en onttrekkingen gedaan voor investeringen en komen deze zaken bij elkaar. Bijdragen zijn pas zeker wanneer ze gerealiseerd zijn (en in een exploitatieplan pas na de eindafrekening). Het is zaak om deze reserve onder toepassing van het voorzichtigheidsprincipe goed te beheren en eventuele risico's zelf af te dekken als gemeente. In deze paragraaf is een voorbeeld op hoofdlijnen opgenomen.

#### Voorbeeld<sup>6</sup>:

*Stel: bovenwijkse voorziening 1 kost € 1 miljoen. Op 1 januari 2013 wordt € 2 ton ontvangen uit de bijdrage van een ontwikkellocatie 1. Op 1 januari 2014 wordt nog eens € 2 ton ontvangen uit de bijdrage van een deel van ontwikkellocatie 3. Gerekend is op nog € 2 ton bijdrage uit ontwikkellocatie 3, maar de helft van deze locatieontwikkeling is gepland pas na 2017. De start van de aanleg van de bovenwijkse voorziening is gepland in 2015.*

*De gemeenteraad van Zutphen besluit om in 2015 een investeringskrediet van € 1 miljoen beschikbaar te stellen voor de realisatie van de bovenwijkse voorziening 1. Als deel van de dekking wordt besloten om de inmiddels beschikbare € 4 ton uit de Reserve bovenwijkse voorzieningen te onttrekken. Als aanvullende dekking besluit de gemeenteraad om de kapitaallasten van de volledige resterende investeringssom van € 6 ton voor eigen rekening te nemen door de hieruit voortkomende kapitaallasten (afschrijving en rente) vanaf 2016 in de reguliere begroting op te nemen.*

*Wanneer de resterende verwachte bijdrage van derden van € 2 ton na 2017 toch gerealiseerd wordt, wordt de boekwaarde van de investering hiermee verlaagd en daarmee de kapitaallasten voor de resterende afschrijvingsduur. Wanneer de resterende bijdrage onverhoopt niet gerealiseerd wordt (het deelplan gaat bijvoorbeeld niet door of blijkt de bijdrage in zijn geheel niet te kunnen dragen) ontstaat er geen dekkingstekort omdat de gemeente vooraf zelf voorzichtigheidshalve voor volledige dekking heeft gezorgd.*

### **3.8 Afrekening en nacalculatie**

#### Afrekening bij het publiekrechtelijke kostenverhaalsspoor

In het geval dat de gemeente een exploitatieplan heeft vastgesteld moet het college volgens de Wet ruimtelijke ordening binnen drie maanden na voltooiing van de in het exploitatieplan opgenomen werken een afrekening vaststellen. Uit deze afrekening moet blijken of de werkelijk gemaakte kosten overeenkomen met de raming in het exploitatieplan. Wanneer de herberekende exploitatiebijdrage meer dan 5% lager ligt dan de in rekening gebrachte bijdrage moet de gemeente het verschil terugbetalen inclusief de rente over het betreffende bedrag. Wanneer dus de werkelijke kosten hoger uitvallen kan de gemeente blijven zitten met een ongedekt tekort. Er moet daarom rekening gehouden worden met een dergelijk scenario bij publiekrechtelijke exploitatiebijdragen.

#### Afrekening bij het privaatrechtelijke kostenverhaalsspoor

In het geval dat er voor een ontwikkeling een anterieure overeenkomst tot stand is gekomen, geldt het vereiste van nacalculatie niet. Het betreft immers een overeenkomst die op vrijwillige basis tot stand is gekomen, waarbij ook de drie criteria niet toegepast hoeven te worden.

einde deel A.

---

<sup>6</sup> In dit voorbeeld is voor het gemak geen rekening gehouden met rente- en inflatie-effecten.



## Begrippenlijst

|                            |   |
|----------------------------|---|
| Anterieure overeenkomst    | Een overeenkomst tussen de gemeente en een particulier over onder andere het kostenverhaal bij een nieuwe bouwontwikkeling, gesloten voorafgaand aan de vaststelling van de planologische maatregel waarmee de bouwontwikkeling mogelijk wordt gemaakt.   |
| Bovenwijkse voorziening    | Een bovenwijkse voorziening is een werk, werkzaamheid of fysieke maatregel van openbaar nut, waar meerdere ontwikkellocaties of gebieden profijt van hebben en waarvan de realisatiekosten wettelijk verhaalbaar zijn.  |
| Bro                        | Besluit ruimtelijke ordening  |
| Exploitatieplan            | Een plan voornamelijk financieel van aard, zoals bedoeld in artikel 6.12 Wro. Een gemeentelijk exploitatieplan bevat een exploitatieopzet en regels voor het omslaan van de kosten over de verschillende uitgiftecategorieën. Daarnaast kan het exploitatieplan gemeentelijke locatie-eisen bevatten e.a. |
| Grondexploitatiewet        | Afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening wordt in de praktijk wel aangeduid als "Grondexploitatiewet". Deze afdeling bevat bepalingen over het kostenverhaal door de gemeente op particuliere ontwikkelaars/eigenaren.  |
| Kostensoortenlijst         | De in het Besluit ruimtelijke ordening aangegeven kostensoorten welke publiekrechtelijk mogen worden verhaald.  |
| Macro-aftopping            | De toepassing van de in artikel 6.16 Wro opgenomen regels omtrent de maximering van de totale verhaalbare kosten.   |
| Posterieure overeenkomst   | Een vrijwillige overeenkomst tussen de gemeente en een particulier over onder andere het kostenverhaal bij een nieuwe bouwontwikkeling, gesloten na de vaststelling van de planologische maatregel en het exploitatieplan waarmee de bouwontwikkeling mogelijk wordt gemaakt.                             |
| Ruimtelijke ontwikkelingen | Ontwikkelingen welke geen directe relatie hebben met slechts een of enkele exploitatiegebieden en doorgaans ten behoeve zijn van het gehele gemeentelijk grondgebied.   |
| Wro                        | Wet ruimtelijke ordening  |



## **Deel B: Meerjaren Investeringsplan bovenwijkse voorzieningen 2013-2020**

## 4. Bovenwijkse voorzieningen

### 4.1 Bovenwijkse voorzieningen

De gemeente Zutphen is voornemens de volgende bovenwijkse voorzieningen te realiseren in de periode 2013 tot 2020 met de volgende geraamde kosten op prijspeil 1-1-2013:

| nr | Bovenwijkse voorziening                                       | Naam beleidsstuk/visie                 | Korte omschrijving   | Bruto investering | Subsidies / bijdragen | Netto investering gemeente |
|----|---|--|--|-------------------|-----------------------|----------------------------|
| 1  | Veilige fietsverbinding 314/Revelhorst                        | Strategische Agenda (pag. 222)         | rotonde of verkeerslichten   | € 650.000         | € 325.000             | € 325.000                  |
| 2  | Geluidsreducerende rijbaan IJsselkade                         | Strategische Agenda (pag. 225)         | nieuw profiel en inrichting  | € 1.500.000       |                       | € 1.500.000                |
| 3  | IJsselboulevard Marszijde                                     | Strategische Agenda (pag. 234)         | project Rivier In De stad  | € 6.000.000       | € 4.000.000           | € 2.000.000                |
| 4  | Spoorse Doorsnijdingen 2: verkeerstunnel                      | Strategische Agenda (pag. 235)         | verkeerstunnel   | € 1.037.500       | € 222.500             | € 815.000                  |
| 5  | Ecologisch Park Zutphen / Gorterpark                          | Groenatlas 2012 (nog niet vastgesteld) | groen / blauwe investeringen in de openbare ruimte, entrees, wandelpaden, oevers, verblijfsgebied de Brink, koppeling aan de Zuidwijken etc. | € 200.000         |                       | € 200.000                  |
| 6  | Geluidsarm wegprofiel Thorbeckesingel                         | Wijkontwikkelingsplan Waterkwartier    | geluidsarm Thorbeckesingel   | € 200.000         |                       | € 200.000                  |
| 7  | Doorspoelleiding Berkel-Emmerikseweg                          | Waterstructuurplan Waterkwartier       | o.a. doorspoelleiding Berkel-Emmerikseweg  | € 64.000          |                       | € 64.000                   |
| 8  | Natuurlijk spelen Brink/Schowelaaksebeek en 2-zijdig fietspad | Wijkontwikkelingsplan Zuid Wijken      | natuurlijk spelen de Brink/Schowelaakse beek, 2-zijdig fietspad rotonde harenbergerweg naar Be Quick   | € 170.000         | € 20.000              | € 150.000                  |
| 9  | Park Boompjeswal en Martinetsingel (Maatregelen Groenatlas)   | Groengordelnota 2008/groenatlas 2012   | herinrichting park Boompjeswal en deel Martinetsingel thv Walstr   | € 810.000         |                       | € 810.000                  |
| 10 | Watervoerend maken diverse grachten (Maatregelen Groenatlas)  | Groengordelnota 2008/groenatlas 2012   | watervoerend maken tussen Berkel, Laarstr., Boompjeswal, Martinetsingel, Walstr. Div. grachten   | € 2.005.000       |                       | € 2.005.000                |
| 11 | Brug Hoofdgracht-Vispoortgracht (Maatregelen Groenatlas)      | Groengordelnota 2008/groenatlas 2012   | verbinding Hoofdgracht - Vispoortgracht dmv brug   | € 1.033.000       |                       | € 1.033.000                |
| 12 | Brug Martinetsingel (Maatregelen Groenatlas)                  | Groengordelnota 2008/groenatlas 2012   | brug Martinetsingel  | € 850.000         |                       | € 850.000                  |

|    |  |   |  |                     |                    |                     |
|----|--|---|--|---------------------|--------------------|---------------------|
| 13 | Verkeersstructuur De Hoven<br>(Hoofdwegenstructuur)                          | Ontwikkelingsvisie Zutphen 2020                             | verkeersstructuur de Hoven : Weg<br>naar Voorst, verkeersplein de<br>Hoven, Kanonsdijk, Voorsterplein,<br>Vliegendijk, IJsselplein | € 6.000.000         |                    | € 6.000.000         |
| 14 | Groene maatregelen, groene vingers,<br>landgoederenzone, Nieuw Landgoed etc. | Ontwikkelingsvisie Zutphen<br>2020,afstemmen met groenatlas | ijsselfront Groene Boulevard de<br>hoven   | € 200.000           |                    | € 200.000           |
| 15 | Aansluiten brug op provinciale rondweg de<br>Hoven (Hoofdwegenstructuur)     | Ontwikkelingsvisie Zutphen 2020                             | aansluiten brug op provinciale<br>rondweg de Hoven   | € 15.300.000        |                    | € 15.300.000        |
| 16 | Ecologisch stadspark ontsluitingen   | Groenatlas 2012 (nog niet<br>vastgesteld                    | tunnelverbinding tussen<br>Braamkamp en Bronsbergen,<br>tijdelijk groen Helbergen<br>inbreiding                                    | € 12.000.000        |                    | € 12.000.000        |
| 17 | Reconstructie Deventerweg Zuid naar centrum                                  |   | aanloop richting<br>Noorderhaven/Spoorse<br>doorsnijdingen vanaf N348  | € 250.000           |                    | € 250.000           |
| 18 | Herinrichting oevers vestingwerken Noord-<br>Berkel                          | Structuurvisie Binnenstad                                   |  | € 250.000           |                    | € 250.000           |
| 19 | Herinrichting Oevers Grote Gracht  | Structuurvisie Binnenstad                                   |  | € 250.000           |                    | € 250.000           |
| 20 | Verbinding historische Waterstructuren Noord-<br>Berkel                      | Structuurvisie Binnenstad                                   |  | € 250.000           |                    | € 250.000           |
| 21 | Herinrichting oevers vestingwerken Zuid-Berkel                               | Structuurvisie Binnenstad                                   |  | € 250.000           |                    | € 250.000           |
|    | <b>TOTAAL</b>  |   |  | <b>€ 49.269.500</b> | <b>€ 4.567.500</b> | <b>€ 44.702.000</b> |

Deze bovenwijkse voorzieningen zijn nader aangegeven op de kaarten zoals opgenomen in bijlage 1.

## 4.2 Fasering

Deze bovenwijkse voorzieningen zijn in de volgende jaren gepland om te worden uitgevoerd:

| Bovenwijkse voorzieningen 2013-2020 |   | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 |
|-------------------------------------|---|------|------|------|------|------|------|------|
| 1                                   | Veilige fietsverbinding 314/Revelhorst                                    | 50%  | 50%  |      |      |      |      |      |
| 2                                   | Geluidsreducerende rijbaan IJsselkade                                     | 33%  | 33%  | 34%  |      |      |      |      |
| 3                                   | IJsselboulevard Marszijde   | 33%  | 33%  | 34%  |      |      |      |      |
| 4                                   | Spoorse Doorsnijdingen 2: verkeerstunnel                                  | 50%  | 50%  |      |      |      |      |      |
| 5                                   | Ecologisch Park Zutphen / Gorterpark                                      |      |      | 25%  | 25%  | 25%  | 25%  |      |
| 6                                   | Geluidsarm wegprofiel Thorbeckesingel                                     |      |      |      | 100% |      |      |      |
| 7                                   | Doorspoelleiding Berkel-Emmerikseweg                                      | 100% |      |      |      |      |      |      |
| 8                                   | Natuurlijk spelen Brink/Schowelaaksebeek en 2-zijdig fietspad             |      |      | 100% |      |      |      |      |
| 9                                   | Park Boompjeswal en Martinetsingel (Maatregelen Groenatlas)               |      |      | 25%  | 25%  | 25%  | 25%  |      |
| 10                                  | Watervoerend maken diverse grachten (Maatregelen Groenatlas)              |      |      | 25%  | 25%  | 25%  | 25%  |      |
| 11                                  | Brug Hoofdgracht-Vispoortgracht (Maatregelen Groenatlas)                  |      |      | 25%  | 25%  | 25%  | 25%  |      |
| 12                                  | Brug Martinetsingel (Maatregelen Groenatlas)                              |      |      | 25%  | 25%  | 25%  | 25%  |      |
| 13                                  | Verkeersstructuur De Hoven (Hoofdwegenstructuur)                          |      |      | 25%  | 25%  | 25%  | 25%  |      |
| 14                                  | Groene maatregelen, groene vingers, landgoederenzone, Nieuw Landgoed etc. |      |      | 100% |      |      |      |      |
| 15                                  | Aansluiten brug op provinciale rondweg de Hoven (Hoofdwegenstructuur)     |      |      | 25%  | 25%  | 25%  | 25%  |      |
| 16                                  | Ecologisch stadspark ontsluitingen  |      |      | 25%  | 25%  | 25%  | 25%  |      |
| 17                                  | Reconstructie Deventerweg Zuid naar centrum                               |      |      | 25%  | 25%  | 25%  | 25%  |      |
| 18                                  | Herinrichting oevers vestingwerken Noord-Berkel                           |      |      | 25%  | 25%  | 25%  | 25%  |      |
| 19                                  | Herinrichting Oevers Grote Gracht   |      |      | 25%  | 25%  | 25%  | 25%  |      |
| 20                                  | Verbinding historische Waterstructuren Noord-Berkel                       |      |      | 25%  | 25%  | 25%  | 25%  |      |
| 21                                  | Herinrichting oevers vestingwerken Zuid-Berkel                            |      |      | 25%  | 25%  | 25%  | 25%  |      |
|                                     |   |      |      |      |      |      |      |      |

### 4.3 Indexaties en rente

De netto investeringen in bovenwijkse voorzieningen zijn vanaf 1-1-2013 geïndexeerd met 2,0% tot het moment van de geplande realisatie. Deze bedragen voor alle investeringen zijn vervolgens tegen een disconteringsvoet van 3,0% contant gemaakt naar het peildatum 1-1-2013.

### 4.4 Totaalbeeld

Bovenstaande leidt tot het volgende totaalbeeld van de kosten van alle bovenwijkse voorzieningen op contante waarde per 1-1-2013.

|    | Bovenwijkse voorzieningen 1-1-2013  | Contante waarde<br>1-1-2013 |
|----|---|-----------------------------|
| 1  | Veilige fietsverbinding 314/Revelhorst                                    | € 321.848                   |
| 2  | Geluidsreducerende rijbaan IJsselkade                                     | € 1.478.111                 |
| 3  | IJsselboulevard Marszijde   | € 1.970.815                 |
| 4  | Spoorse Doorsnijdingen 2: verkeerstunnel                                  | € 807.097                   |
| 5  | Ecologisch Park Zutphen / Gorterpark                                      | € 192.357                   |
| 6  | Geluidsarm wegprofiel Thorbeckesingel                                     | € 193.286                   |
| 7  | Doorspoelleiding Berkel-Emmerikseweg                                      | € 63.689                    |
| 8  | Natuurlijk spelen Brink/Schowelaaksebeek en 2-zijdig fietspad             | € 146.386                   |
| 9  | Park Boompjeswal en Martinetsingel (Maatregelen Groenatlas)               | € 779.045                   |
| 10 | Watervoerend maken diverse grachten (Maatregelen Groenatlas)              | € 1.928.377                 |
| 11 | Brug Hoofdgracht-Vispoortgracht (Maatregelen Groenatlas)                  | € 993.523                   |
| 12 | Brug Martinetsingel (Maatregelen Groenatlas)                              | € 817.517                   |
| 13 | Verkeersstructuur De Hoven (Hoofdwegenstructuur)                          | € 5.770.705                 |
| 14 | Groene maatregelen, groene vingers, landgoederenzone, Nieuw Landgoed etc. | € 195.181                   |
| 15 | Aansluiten brug op provinciale rondweg de Hoven (Hoofdwegenstructuur)     | € 14.715.298                |
| 16 | Ecologisch stadspark ontsluitingen  | € 11.541.410                |
| 17 | Reconstructie Deventerweg Zuid naar centrum                               | € 240.446                   |
| 18 | Herinrichting oevers vestingwerken Noord-Berkel                           | € 240.446                   |
| 19 | Herinrichting Oevers Grote Gracht   | € 240.446                   |
| 20 | Verbinding historische Waterstructuren Noord-Berkel                       | € 240.446                   |
| 21 | Herinrichting oevers vestingwerken Zuid-Berkel                            | € 240.446                   |
|    |   | <b>€ 43.116.875</b>         |

## 5. Ontwikkellocaties en bestaand gebied

### 5.1 Ontwikkellocaties

Hier volgt een opsomming van alle ontwikkellocaties met een korte omschrijving en het totale programma (nog te realiseren vanaf 1-1-2013). In tabel A.1. de woningbouwlocatie en tabel A.2. het overige bouwprogramma.

#### A.1. Ontwikkellocaties - woningbouw

Nog te bouwen per 1-1-2013

| Nr. | Kern | Ontwikkellocaties                     | woningen     | Grondeigenaar |
|-----|------|---------------------------------------|--------------|---------------|
| 2   | Z    | Leesten-Oost                          | 259          | gemeente      |
| 5   | W    | Buitengebied Oost /Geesinkweg 7a en b | 2            | particulier   |
| 6   | Z    | Hart van de Wijk                      | 38           | particulier   |
| 7   | Z    | Varkensweide 1975 /Gerard Doustr      | 56           | gemeente      |
| 8   | W    | Oranjeschool                          | 27           | particulier   |
| 9   | Z    | De Hoven /Mulderskamp                 | 4            | particulier   |
| 10  | Z    | De Mars /Noorderhaven                 | 609          | particulier   |
| 11  | Z    | Koordeman                             | 24           | particulier   |
| 12  | Z    | Lunettetuin                           | 97           | gemeente      |
| 13  | W    | Hellenkamp                            | 13           | particulier   |
| 14  | Z    | Kattenhavenstr/ Kuiperstraat          | 9            | particulier   |
| 15  | Z    | JG RVOB                               | 20           | gemeente      |
| 16  | W    | Scheurkamp en omgeving                | 51           | particulier   |
| 17  | Z    | Basseroord en Overvelving             | -            |               |
| 18  | Z    | Broederenkerkplein                    | 4            | particulier   |
| 19  | Z    | Halvemaanstraat                       | 51           | particulier   |
| 20  | Z    | IJsselsprong                          | 50           | n.t.b.        |
| 21  | Z    | Helbergen                             | 29           | gemeente      |
| 22  | Z    | Herstr Deventerwegkwartier            | -            |               |
| 23  | Z    | Hoornwerk / Veerstraat                | -            |               |
| 24  | Z    | Wonen boven winkels                   | 26           | particulier   |
| 25  | Z    | Sutfene / Leeuweriklaan               | 114          | particulier   |
|     |      | <b>TOTAAL</b>                         | <b>1.483</b> |               |



Het overig programma is uitgedrukt in woningequivalenten waarbij 250 m2 bruto vloeroppervlakte 1 woningequivalent is.

#### A.2. Ontwikkellocaties - overige functies

Nog te bouwen per 1-1-2013

| Nr. | Kern | Ontwikkellocaties        | Bedrijven<br>terrein m2 bvo | Kantoor m2<br>bvo | Winkel m2<br>bvo | Overig m2<br>bvo | TOTAAL Woning<br>equivalenten | Grondeigenaar |
|-----|------|--------------------------|-----------------------------|-------------------|------------------|------------------|-------------------------------|---------------|
|     |      | <b>Woning equivalent</b> | <b>250</b>                  | <b>250</b>        | <b>250</b>       | <b>250</b>       |                               |               |
| 26  |      | Revelhorst               | 21.000                      |                   |                  |                  | 84                            | gemeente      |
| 27  |      | De Vijver Zuid           |                             |                   |                  |                  |                               |               |
| 28  |      | Helbergen                |                             |                   |                  |                  |                               |               |
| 29  |      | t Meijerink              |                             |                   |                  |                  |                               |               |
| 30  |      | De Mars / Noorderhaven   |                             | 16.600            |                  | 11.100           | 111                           | particulier   |
| 31  |      | Fort de Pol              | 45.000                      |                   |                  |                  | 180                           | gemeente      |
|     |      | <b>TOTAAL</b>            | <b>66.000</b>               | <b>16.600</b>     | <b>-</b>         | <b>11.100</b>    | <b>375</b>                    |               |

## 5.2 Bestaand gebied

Ook de woningen en het overig bebouwd gebied zijn vertaald naar een totaal aan woningequivalenten. Hierbij is 250 m2 bebouwd gebied 1 woningequivalent.

#### B.1. Bestaande wijken - woningbouw en overig

Globaal afgeronde aantallen

| Nr. | Kern | Bestaande wijken          | Woningen      | Overig<br>bebouwde<br>grond m2 | TOTAAL<br>Woning<br>equivalenten |
|-----|------|---------------------------|---------------|--------------------------------|----------------------------------|
|     |      | <b>Woning equivalent</b>  |               | <b>250 m2</b>                  |                                  |
| A   |      | Wijk A Waterkwartier      | 4.893         | 200.000                        | 5.693                            |
| B   |      | Wijk B Zuidwijken         | 3.132         | 200.000                        | 3.932                            |
| C   |      | Wijk C Noordveen          | 2.255         | 200.000                        | 3.055                            |
| D   |      | Wijk D Centrum / De Hoven | 4.939         | 200.000                        | 5.739                            |
| E   |      | Wijk E Leesten            | 3.303         | 200.000                        | 4.103                            |
| F   |      | Warnsveld                 | 3.991         | 200.000                        | 4.791                            |
|     |      | <b>TOTAAL</b>             | <b>22.513</b> | <b>1.200.000</b>               | <b>27.313</b>                    |

### 5.3 Totaal woningequivalenten

#### *Resumé woningequivalenten*

|                                      |               |             |
|--------------------------------------|---------------|-------------|
| Ontwikkellocaties - woningbouw       | 1.483         | 5%          |
| Ontwikkellocaties – overige functies | 375           | 1%          |
| Bestaande wijken                     | 27.313        | 94%         |
| <b>Totaal woningequivalenten</b>     | <b>29.171</b> | <b>100%</b> |

Er zijn in totaal 29.171 woningequivalenten te onderscheiden, waarvan 27.313 reeds gerealiseerd zijn in bestaande wijken.

## **6. Koppeling**

### **6.1 Profijt en toerekenbaarheid**

Ter zake deskundige medewerkers van de gemeente hebben vervolgens beoordeeld welke ontwikkellocatie of bestaand gebied profijt heeft van welke bovenwijkse voorziening en tussen welke ontwikkellocatie een causaal verband bestaat met welke bovenwijkse voorziening.

Zie bijlage 2 tabel 1.

### **6.3 Proportionaliteit**

Vervolgens is op basis van een objectieve beoordeling de toegerekende proportie betaald van elke bovenwijkse voorziening naar elke ontwikkellocatie of bestaand gebied welke hier profijt van heeft.

Zie bijlage 2 tabel 2.

## 7. Bijdragen

### 7.1 Bijdragen per woningbouwequivalent per ontwikkellocatie of gebied

Voorgaande resulteert in de volgende bijdragen per woningequivalent in elke ontwikkellocatie of bestaande wijk.

| <i>Bijdragen Bovenwijks</i> |                                       | <i>verdeling woningequivalenten</i> |                        |                                   |
|-----------------------------|---------------------------------------|-------------------------------------|------------------------|-----------------------------------|
|                             | Ontwikkellocaties / bestaand gebied   | Bijdragen totaal                    | Woning<br>equivalenten | Bijdragen per<br>woningequivalent |
|                             | <b><i>Woningbouw</i></b>              |                                     |                        |                                   |
| 2                           | Leesten-Oost                          | € 0                                 | 259                    | € 0                               |
| 5                           | Buitengebied Oost /Geesinkweg 7a en b | € 0                                 | 2                      | € 0                               |
| 6                           | Hart van de Wijk                      | € 15.922                            | 38                     | € 419                             |
| 7                           | Varkensweide 1975 /Gerard Doustr      | € 0                                 | 56                     | € 0                               |
| 8                           | Oranjeschool                          | € 0                                 | 27                     | € 0                               |
| 9                           | De Hoven /Mulderskamp                 | € 0                                 | 4                      | € 0                               |
| 10                          | De Mars /Noorderhaven                 | € 1.783.119                         | 609                    | € 2.928                           |
| 11                          | Koordeman                             | € 0                                 | 24                     | € 0                               |
| 12                          | Lunettetuin                           | € 93.237                            | 97                     | € 961                             |
| 13                          | Hellenkamp                            | € 0                                 | 13                     | € 0                               |
| 14                          | Kattenhavenstr/ Kuiperstraat          | € 0                                 | 9                      | € 0                               |
| 15                          | JG RVOB                               | € 6.369                             | 20                     | € 318                             |
| 16                          | Scheurkamp en omgeving                | € 0                                 | 51                     | € 0                               |
| 17                          | Basseroord en Overvelving             | € 0                                 | -                      |                                   |
| 18                          | Broederenkerkplein                    | € 0                                 | 4                      | € 0                               |
| 19                          | Halvemaanstraat                       | € 0                                 | 51                     | € 0                               |
| 20                          | IJsselsprong*                         | € 6.612.972                         | 50                     | € 132.259                         |
| 21                          | Helbergen                             | € 48.089                            | 29                     | € 1.658                           |
| 22                          | Herstr Deventerwegkwartier            | € 0                                 | -                      |                                   |
| 23                          | Hoornwerk / Veerstraat                | € 0                                 | -                      |                                   |
| 24                          | Wonen boven winkels                   | € 0                                 | 26                     | € 0                               |
| 25                          | Sutfene / Leeuweriklaan               | € 0                                 | 114                    | € 0                               |
|                             | <b>TOTAAL WONINGBOUW</b>              | <b>€ 8.559.708</b>                  | <b>1.483</b>           | <b>€ 5.772</b>                    |

|    |                               |                     |               |                |
|----|-------------------------------|---------------------|---------------|----------------|
|    | <b>Overig</b>                 |                     |               |                |
| 26 | Revelhorst                    | € 205.983           | 84            | € 2.452        |
| 27 | De Vijver Zuid                | € 0                 | -             |                |
| 28 | Helbergen                     | € 0                 | -             |                |
| 29 | t Meijerink                   | € 0                 | -             |                |
| 30 | De Mars / Noorderhaven        | € 439.211           | 111           | € 3.964        |
| 31 | Fort de Pol                   | € 0                 | 180           | € 0            |
|    | <b>TOTAAL OVERIG</b>          | <b>€ 645.194</b>    | <b>375</b>    | <b>€ 1.721</b> |
|    |                               |                     |               |                |
|    | <b>Bestaand gebied</b>        |                     |               |                |
| A  | Wijk A Waterkwartier          | € 3.811.150         | 5.693         | € 669          |
| B  | Wijk B Zuidwijken             | € 8.410.381         | 3.932         | € 2.139        |
| C  | Wijk C Noordveen              | € 3.814.545         | 3.055         | € 1.249        |
| D  | Wijk D Centrum / De Hoven     | € 10.506.359        | 5.739         | € 1.831        |
| E  | Wijk E Leesten                | € 3.684.769         | 4.103         | € 898          |
| F  | Warnsveld                     | € 3.684.769         | 4.791         | € 769          |
|    | <b>TOTAAL BESTAAND GEBIED</b> | <b>€ 33.911.973</b> | <b>27.313</b> | <b>€ 1.242</b> |
|    |                               |                     |               |                |
|    | <b>TOTAAL GENERAAL</b>        | <b>€ 43.116.875</b> | <b>29.171</b> | <b>€ 1.478</b> |

*\* IJsselsprong: Voor deze locatie wordt een afwijkende bijdrage gehanteerd dan uit de berekening en uit bovenstaande tabel blijkt. Het oorspronkelijk woningaantal voor deze locatie is 3.000. Op de totale investeringen zou dat een bijdrage zijn van €2.204 per woning. De gemeente Zutphen heeft de woningbouwaantallen sterk verminderd, maar niet de investeringen ten behoeve van deze ontwikkellocatie. Daardoor is de berekende bijdrage onevenredig hoog, mede vergeleken met de andere wijken/ontwikkelingen. Dat is de reden dat de bijdrage wordt vastgesteld op €2.204 per woning. Hierdoor wordt de totale bijdrage voor deze locatie  $50 * € 2.204 = € 110.216,-$  in plaats van de in de tabel genoemde € 6.612.972,-.*

## 7.2 Samenvatting

De dekking van de bovenwijkse voorzieningen kan als volgt worden samengevat (na correctie van de bijdrage IJsselsprong):

| Totaalbeeld mogelijke dekking bovenwijkse voorzieningen |                     |                           |
|---|---------------------|---------------------------|
| Bijdragen uit ontwikkellocaties nieuwe woningbouw       | € 2.056.952         | na correctie IJsselsprong |
| Bijdragen uit ontwikkellocatie nieuwe overige functies  | € 645.194           |                           |
| Bijdragen ten laste algemene dienst gemeente            | € 40.414.729        | Restant                   |
|   | <b>€ 43.116.875</b> |                           |

***Blijkend uit bovenstaande tabel en de toelichting daaronder inzake de IJsselsprong, kan een groot aandeel van de kosten voor bovenwijkse voorzieningen niet aan nieuwe particuliere ontwikkelingen of gemeentelijke grondexploitaties worden toegerekend. Dit omdat een groot deel van het profijt van deze geplande bovenwijkse voorzieningen het bestaand bebouwd gebied toekomt en in mindere mate de nieuwe ontwikkellocaties. De gemeente zal daarom dit deel van de dekking van de kosten voor bovenwijkse voorzieningen uit haar eigen middelen / begrotingsruimte moeten halen.***

einde deel B.

## **Bijlagen**

1. Kaarten
  - a. Bovenwijkse voorzieningen + nieuwe ontwikkelingen
  - b. Kaart Bovenwijkse voorzieningen + bestaande wijken
2. Tabellen
  - a. Profijt en toerekenbaarheid
  - b. Proportionaliteit