

Notitie financiële doorrekening wegvarianten

oktober 2021

Inleiding

Op 27 mei 2019 besloot de gemeenteraad een onderzoek te verrichten naar de aanleg van een nieuwe woonwijk en bedrijventerrein. Het onderzoek maakt deel uit van de in voorbereiding zijnde omgevingsvisie. Het onderzoek richt zich in belangrijke mate op de effecten van aanleg van een nieuwe woonwijk en/of bedrijventerrein op het milieu, duurzaamheid, veiligheid en gezondheid: de milieueffectrapportage. Om inzicht te krijgen in de effecten op de verkeersafwikkeling op het hoofdwegennet is een aparte verkeersanalyse opgesteld. Deze verkeersanalyse is als uitgangspunt in de milieueffectrapportage gehanteerd. De milieueffectrapportage en verkeersanalyse bevatten informatie om te komen tot een weloverwegen besluit.
In februari 2021 besloot de gemeenteraad enkele aanvullingen te laten onderzoeken. Dit heeft ook geleid tot een herziening van de financiële haalbaarheid. Dit document bevat een doorrekening van de wegvarianten.

Financiële doorrekening: globale indicatie

De financiële doorrekening bevat een globale indicatie van de kosten en eventuele opbrengsten. We hanteren standaard kencijfers voor o.a. grondverwerving, vergoeding voor bedrijfsbeëindiging en bouw- en woonrijp maken. Deze cijfers zijn gebaseerd op jarenlang ervaring. Per wegvariant geven we een indicatie van het eindresultaat. We hanteren daarbij een minimum en een maximum.

Wegvarianten

De kosten voor de aanleg van nieuwe wegen en een spoortunnel zijn eveneens gebaseerd op kencijfers voor grondverwerving, aanlegkosten en eventuele bijkomende kosten. Voor de berekening van de spoorwegtunnels leverde het ingenieursbureau DHV/Haskoning een indicatie van de kosten. Omdat voor de meeste wegvarianten is uitgegaan van een globale indicatie van het wegtracé zijn niet altijd alle kosten meegenomen. Niettemin bevat ook hier de indicatie van de kosten voldoende richting voor het maken van een keuze.

Tegenover de kosten voor de aanleg van nieuwe wegen staan niet altijd opbrengsten. Woningen en bedrijven moeten daadwerkelijk met de aanleg zijn gebaat. Dit beperkt gemeenten om bovenplanse infrastructurele wegen of voorzieningen via grondopbrengsten te financieren. Gemeenten moeten hiervoor via de begroting middelen beschikbaar stellen (zie: Besluit begroting en verantwoording BBV). De kosten tot aanleg zullen meestal niet in één keer op de begroting komen. Gemeenten spreiden de kosten over een periode van veertig jaar (langjarige kapitaalslasten).

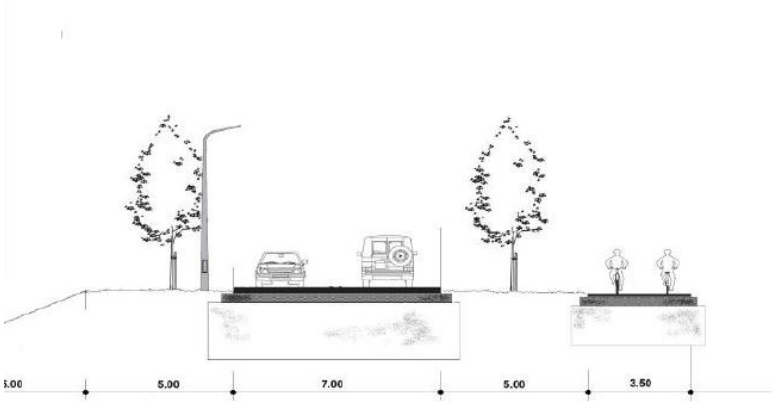
Varianten aanpassing hoofdwegennet: algemeen

De aanleg van een nieuw woongebied en/of bedrijventerrein leidt tot een toename van het aantal verkeersbewegingen. De vraag is of het bestaande wegennet de toename aan kan. Als een onderdeel van de milieueffectrapportage doen we daarna onderzoek. Daarnaast onderzochten we de volgende varianten voor de ontsluiting van de onderzoeklocaties Hoge Haansberg en Lage Vaartkant:

1. Hoge Haansberg: noordelijke randweg vanaf Hoevenseweg tot Rijsdijk;
2. Lage Vaartkant: oostelijk randweg met tunnel onder het spoor ter hoogte van Ambachtlaan tot aan Bredaseweg.
3. Lage Vaartkant: oostelijk randweg met tunnel onder het spoor ten oosten van de Pleinstraat tot aan Bredaseweg.
4. Ten zuiden A-58: zuid-oostelijke randweg vanaf afrit 18 (A-58) naar de Rijsbergseweg.
5. Verlengde Heistraat; onderdeel van de westelijke randweg van het spoor naar de rotonde Roosendaalseweg.

Andere onderzoeklocaties krijgen een ontsluiting op bestaande wegen.
De kosten voor de weg zijn afgestemd op het profiel van een wijkontsluitingsweg:

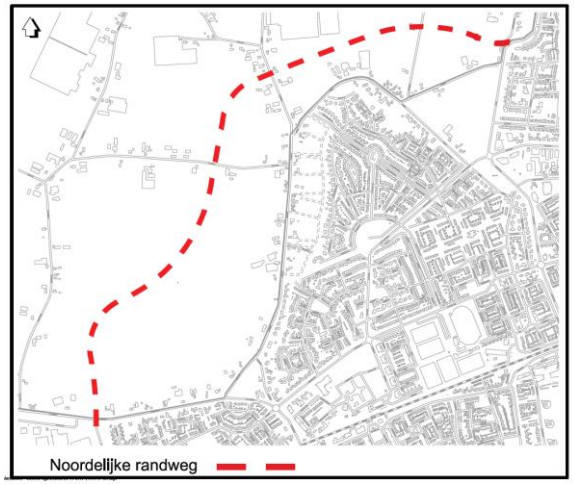
- rijweg van 7 meter;
- vrijliggende fietspaden;
- groenstroken tussen rijweg en fietspaden;
- de toepassing van geluidsarm (stil) asfalt.





Ontsluiting Hoge Haansberg: noordelijke rondweg

Omschrijving



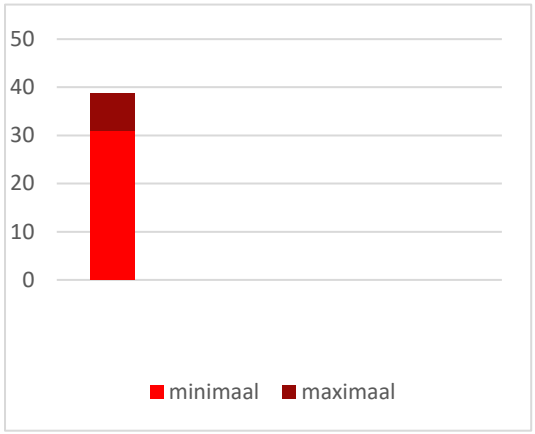
De noordelijke randweg start ter hoogte van de Kattestraat en eindigt in de bocht van de Rijsdijk iets ten noorden van het Slagveld. Zowel op de Hoevenseweg als op de Rijsdijk komen nieuwe rotondes.
Op tekening is globaal het verloop van de weg geschetst. De noordelijke randweg kruist bestaande wegen zoals Goorstraat, Haansberg en Meeuwisdijk. De situatie ter plekke zal veranderen. Dat geldt ook voor het landschap en de waterhuishouding.

Indicatie kosten

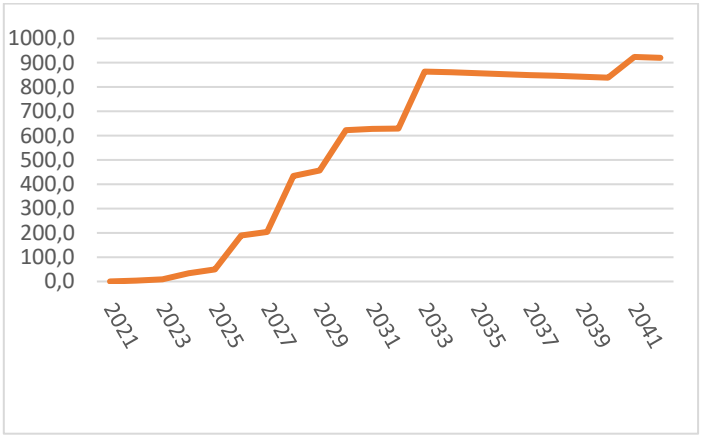
In de berekening zijn meegenomen:	In de berekening zijn niet meegenomen:
de kosten voor aanleg van de weg vanaf Hoevenseweg naar de Rijsdijk;	de kosten voor het verleggen van kabels- en leidingen;
de kosten voor aanleg van een rotonde op de Hoevenseweg ter hoogte van Kattestraat;	de kosten voor aanpassing van de aansluiting met overige wegen;
de kosten voor aanleg van een rotonde met de Rijsdijk;	de kosten voor eventuele geluidwerende voorziening aan of nabij woningen;
de kosten voor verwerving van de gronden (2024-2029);	de kosten voor sanering van bodemverontreinigingen;
de aanlegkosten op basis van standaardeenheden (2024-2032);	de kosten voor aanpassing van bestaande waterhuishoudkundige voorzieningen;
de opbrengsten doorverkoop van restpercelen voor ca. € 10 per m²;	de kosten ter overbrugging van hoogteverschillen in het maaiveld.
standaard percentages voor voorbereiding en toezicht;	Subsidies of bijdragen van derden;
alle kosten en opbrengsten zijn gebaseerd op prijspeil 2021 met een indexering van 3% per jaar tot en met 2032.	Aan een grondexploitatie toe te rekenen kosten:

Investering en kapitaalslasten

Investering x € 1.000.000



Kapitaallasten x € 1.000



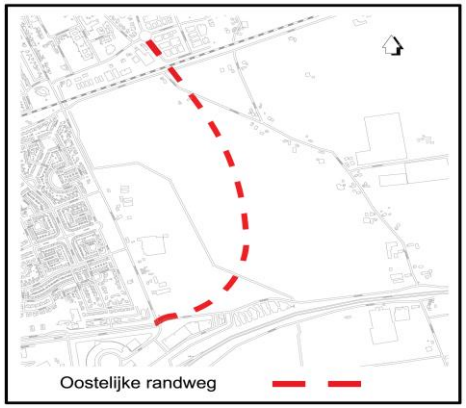
Toelichting

De lengte van de noordelijke randweg is bepalend voor de kosten. Over een grote lengte moet een rijweg met bijhorende voorzieningen worden aangelegd. De gemeente moet daarvoor veel grond kopen. De weg doorsnijdt veel percelen en bedrijven. De aankoop blijft niet beperkt tot het deel nodig voor de weg. In veel gevallen is volledige aankoop van het perceel of bedrijf aan de orde. Er blijven veel restpercelen met mindere gebruikswaarde over. Tegenover de kosten voor aanleg staat voor een aanzienlijk deel geen opbrengsten uit woningbouw. We kunnen een uitzondering maken voor de kosten van het zuidelijke deel van de randweg en de aansluiting op de Hoevenseweg. Deze kosten kunnen we (gedeeltelijk) wel toerekenen aan eventuele woningbouw in Hoge Haansberg.

Verder is de aanname gedaan dat de extra opbrengsten uit Onroerendzaakbelasting de kosten voor de areaaluitbreiding, waaronder het jaarlijks onderhoud en de storting in Beheren Op Niveau, kunnen dekken.

Lage Vaartkant: oostelijke ontsluiting met tunnel

Omschrijving



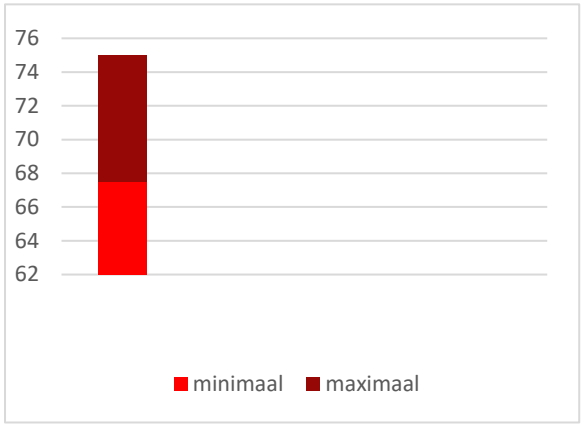
De oostelijke randweg ligt in het verlengde van de Ambachtlaan. Onder het spoor komt een tunnel. De spoorwegovergang aan het Lichttorenhoofd gaat dicht. Op die plek ontbreekt de ruimte om een tunnel aan te leggen. De nieuwe weg sluit aan de zuidzijde aan op de Bredaseweg. Op de weg Lage Vaartkant zit dan geen doorgaand verkeer meer. In het plan voor de aanleg van een oostelijke randweg respecteren we waterbergingsfunctie in het gebied.

Indicatie kosten

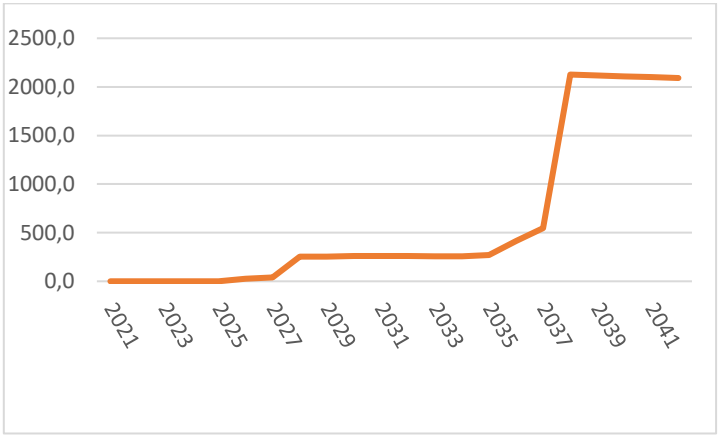
In de berekening zijn meegenomen:	In de berekening zijn niet meegenomen:
de kosten voor de bouw van tunnel onder het spoor in het verlengde van de Ambachtlaan en de aanleg van toeleidende routes;	de kosten voor het sluiten van de bestaande spoorwegovergang Lage Vaartkant- Lichttorenhoofd;
de kosten voor aanleg van de weg vanaf de Liesbosweg tot de Bredaseweg;	de kosten voor eventuele aanpassing van andere routes aan de noord- en zuidzijde van het spoor (niet zijnde Ambachtslaan en Liesbosweg);
de kosten voor verwerving van de gronden (2026-2030);	de kosten voor aanpassing van het kruispunt en verkeerslichtinstallatie Lage Vaartkant-Lichttorenhoofd;
de aanlegkosten op basis van standaardeenheden (2027-2037);	de kosten voor het verleggen van kabels- en leidingen;
standaard percentages voor voorbereiding en uitvoering;	de kosten voor sanering van verontreinigingen en de voormalige vuilstort;
alle kosten en opbrengsten zijn gebaseerd op prijspeil 2021 met een indexering van 3% per jaar tot en met 2037.	de kosten voor aanpassing van bestaande waterhuishoudkundige voorzieningen;
	eventuele bijdragen van ProRail, Rijk of provincie in de aanleg van de tunnel.
	Aan een grondexploitatie toe te rekenen kosten:

Investering en kapitaallasten

Investering x € 1.000.000



Kapitaallasten x € 1.000



Toelichting

De lengte van de oostelijke randweg is bepalend voor de kosten. Over een grote lengte moet een rijweg met bijhorende voorzieningen worden aangelegd. De gemeente moet daarvoor veel grond kopen. Zoals al eerder vermeld kent dit gebied slechts enkele eigenaren met een grondpositie. In deze berekening hebben we alleen de werkelijk noodzakelijke gronden als te verwerven opgenomen. Bij een woonwijk van 1050 woningen kunnen een deel van de investering ten laste van de exploitatie van het gebied brengen. De resterende kapitaallasten komen ten laste van de reguliere begroting. De kapitaallasten voor aanleg van een tunnel komen zonder meer ten laste van de begroting. Een tunnel is een bovenwijkse voorziening.

Verder is de aanname gedaan dat de extra opbrengsten uit Onroerendzaakbelasting de kosten voor de areaaluitbreiding, waaronder het jaarlijks onderhoud en de storting in Beheren Op Niveau, kunnen dekken.

Lage Vaartkant: oostelijke ontsluiting met tunnel

Omschrijving



Oostelijke randweg (Pleinstraat)

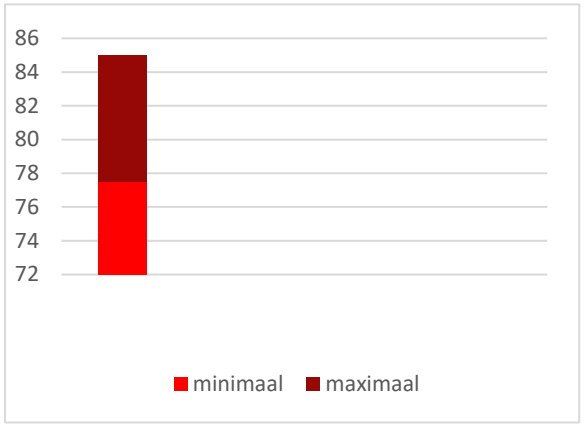
De randweg ligt oostelijk van de Pleinstraat. Onder het spoor komt een tunnel. De spoorwegovergang aan het Lichttorenhoofd gaat dicht. Op die plek ontbreekt de ruimte om een tunnel aan te leggen. De nieuwe weg sluit aan de zuidzijde aan op de Bredaseweg. Op de weg Lage Vaartkant zit dan geen doorgaand verkeer meer. In het plan voor de aanleg van een oostelijke rondweg respecteren we waterbergingsfunctie in het gebied.

Indicatie kosten

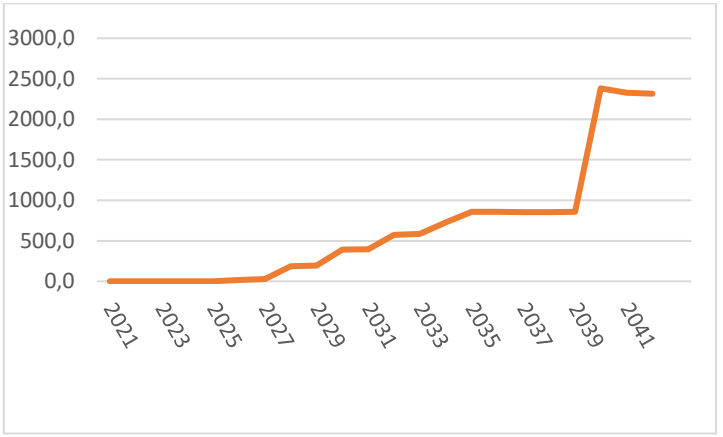
In de berekening zijn meegenomen:	In de berekening zijn niet meegenomen:
de kosten voor de bouw van tunnel onder het spoor oostelijk van de Pleinstraat en de aanleg van toeleidende routes;	de kosten voor het sluiten van de bestaande spoorwegovergang Lage Vaartkant- Lichttorenhoofd;
de kosten voor aanleg van de weg vanaf de Liesbosweg tot de Bredaseweg;	de kosten voor eventuele aanpassing van andere routes aan de noord- en zuidzijde van het spoor (niet zijnde Ambachtslaan en Liesbosweg);
de kosten voor verwerving van de gronden (2026-2030);	de kosten voor aanpassing van het kruispunt en verkeerslichtinstallatie Lage Vaartkant-Lichttorenhoofd;
de aanlegkosten op basis van standaardeenheden (2027-2037);	de kosten voor het verleggen van kabels- en leidingen;
standaard percentages voor voorbereiding en uitvoering;	de kosten voor sanering van verontreinigingen en de voormalige vuilstort;
alle kosten en opbrengsten zijn gebaseerd op prijspeil 2021 met een indexering van 3% per jaar tot en met 2037.	de kosten voor aanpassing van bestaande waterhuishoudkundige voorzieningen;
	eventuele bijdragen van ProRail, Rijk of provincie in de aanleg van de tunnel.
	Aan een grondexploitatie toe te rekenen kosten:

Investering en kapitaallasten

Investering x € 1.000.000



Kapitaallasten x € 1.000



Toelichting

De lengte van de oostelijke randweg is bepalend voor de kosten. Over een grote lengte moet een rijweg met bijhorende voorzieningen worden aangelegd. De gemeente moet daarvoor veel grond kopen. Zoals al eerder vermeld kent dit gebied slechts enkele eigenaren met een grondpositie. In deze berekening hebben we alleen de werkelijk noodzakelijke gronden als te verwerven opgenomen. Bij een woonwijk van 1050 woningen kunnen een deel van de investering ten laste van de exploitatie van het gebied brengen. De resterende kapitaallasten komen ten laste van de reguliere begroting. De kapitaallasten voor aanleg van een tunnel komen zonder meer ten laste van de begroting. Een tunnel is een bovenwijkse voorziening.

Verder is de aanname gedaan dat de extra opbrengsten uit Onroerendzaakbelasting de kosten voor de areaaluitbreiding, waaronder het jaarlijks onderhoud en de storting in Beheren Op Niveau, kunnen dekken.

Ten zuiden A-58: Zuid-oostelijke randweg

Omschrijving

De zuid-oostelijk randweg ligt ten zuiden van de A-58 en verbindt afrit 18 met de Rijsbergseweg.



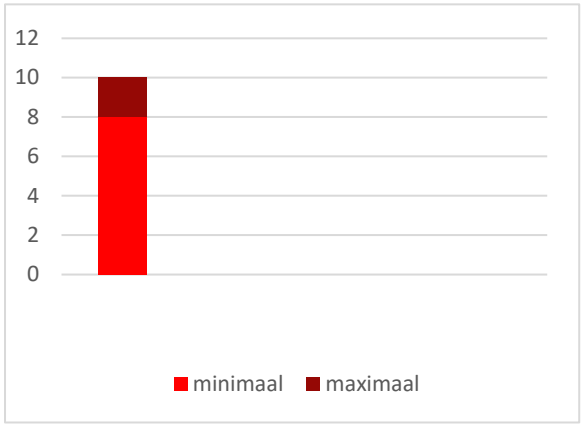
Zuid oostelijke randweg

Indicatie kosten

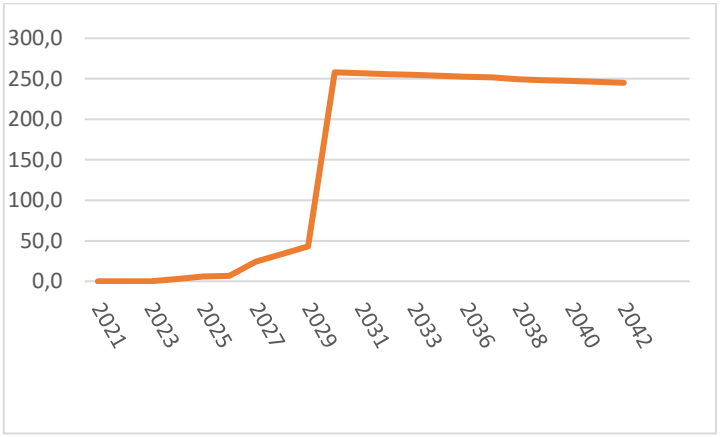
In de berekening zijn meegenomen:	In de berekening zijn niet meegenomen:
de kosten voor de aanleg van een verbindingsweg ten zuiden van de A-58 vanaf de afrit 18 naar de Rijsbergseweg.	de kosten voor het verleggen van kabels- en leidingen;
de kosten voor aanleg van de weg vanaf afrit 18 tot de Rijsbergseweg;	de kosten voor sanering van verontreinigingen;
de kosten voor verwerving van de gronden (2024-2027);	de kosten voor aanpassing van bestaande waterhuishoudkundige voorzieningen;
de aanlegkosten op basis van standaardeenheden (2028-2029);	eventuele bijdragen van derden.
standaard percentages voor voorbereiding en uitvoering;	
alle kosten en opbrengsten zijn gebaseerd op prijspeil 2021 met een indexering van 3% per jaar tot en met 2037.	

Investering en kapitaallasten

Investering x € 1.000.000



Kapitaallasten x € 1.000



Toelichting

De lengte van de zuid-oostelijke randweg is bepalend voor de kosten. Over een grote lengte moet een rijweg met bijhorende voorzieningen worden aangelegd. De gemeente moet daarvoor grond kopen en mogelijk woningen saneren. In deze berekening hebben we alleen de werkelijk noodzakelijke gronden als te verwerven opgenomen. De kapitaallasten komen ten laste van de reguliere begroting.

De kosten voor de areaaluitbreiding, waaronder het jaarlijks onderhoud en de storting in Beheren Op Niveau, komen ook ten laste van de reguliere begroting.

Verlengde Heistraat: westelijke randweg

Omschrijving



Verlengde Heistraat

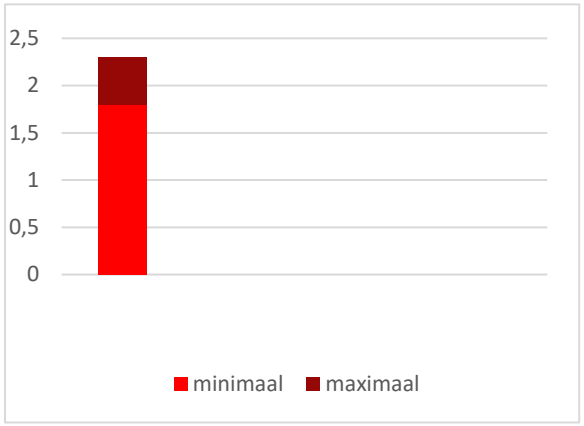
De verlengde Heistraat zorgt voor een betere aansluiting van de Kattestraat op de rotonde aan de Roosendaalseweg. Onder andere het kruispunt met de Verschuurweg wordt aangepast. Voor de aanleg van deze weg wordt een deel van het vrijkomende Fri-Jado terrein benut. De nieuwe structuur zal zeker bijdragen aan een betere doorstroming richting het centrum als ook de wijk Hoge Haansberg wordt gerealiseerd.

Indicatie kosten

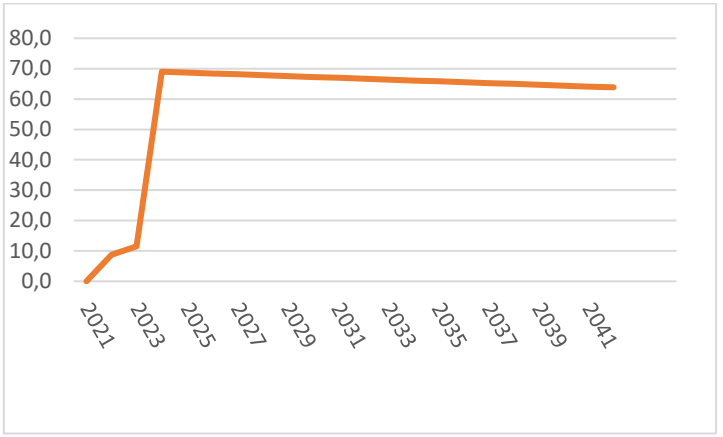
In de berekening zijn meegenomen:	In de berekening zijn niet meegenomen:
de kosten voor verwerving van de gronden (2024-2027);	eventuele bijdragen van derden.
de kosten voor aanleg van de weg vanaf het spoor tot aan de rotonde aan de Roosendaalseweg	
de aanlegkosten op basis van standaardeenheden (2022);	
standaard percentages voor voorbereiding en uitvoering;	
alle kosten en opbrengsten zijn gebaseerd op prijspeil 2021 met een indexering van 3% per jaar tot en met 2022.	

Investering en kapitaallasten

Investering x € 1.000.000



Kapitaallasten x € 1.000



Toelichting

In deze berekening hebben we alleen de werkelijk noodzakelijke gronden als te verwerven opgenomen. De kapitaallasten komen ten laste van de reguliere begroting.

Verder is de aanname gedaan dat de extra opbrengsten uit Onroerendzaakbelasting de kosten voor de areaaluitbreiding, waaronder het jaarlijks onderhoud en de storting in Beheren Op Niveau, kunnen dekken.