

Inrichtingsschets



Kosten planontwikkeling

Het slopen van 3.887 m² aan landschapsontsierende bebouwing, betekent dat binnen het plangebied een grote ruimtelijke kwaliteitsslag wordt gemaakt. Uit het landschappelijk ontwerp blijkt dat een verdere verhoging van deze kwaliteit bewerkstelligd wordt door de aanleg van beplanting en het herstel van de kenmerkende erfopzet. In deze paragraaf wordt ingegaan op de kosten die met deze ingrepen verbonden zijn.

De bestaande bosschages op het erf blijven gehandhaafd en worden deels uitgebreid. De bestaande bomen (voornamelijk eiken en berken) in deze bosschages zullen worden opgesnoeid en de uitheemse struiken en sparren worden verwijderd. Hierdoor blijft de rafelige rand van het erf intact. Bovendien, zoals kenmerkend voor een Twents erf, liggen de gebouwen half verscholen achter de erfbeplanting. Er worden inheemse boom- en struiksoorten aangeplant. In totaal worden er ongeveer 1.000 stuks bosplantsoen geplant met een kostprijs van € 2,75,- per stuk. Dit is inclusief grondverbetering, aanschaf plantmateriaal, planten en nazorg. De kosten voor het op snoeien van de bestaande bomen en het verwijderen van uitheemse beplanting wordt geraamd op € 5.500,--.

De nieuwe kern van het erf wordt gevormd door een nieuw te planten eikengaard. Om als één erf te functioneren hoeven de gebouwen niet altijd dicht op elkaar te staan. In dit geval wordt het verbindingselement gevormd door een erfbos, waartegen de gebouwen geprojecteerd zijn. Tevens biedt het centrale erfbos een transparante scheiding waardoor de privacy van de bewoners is gewaarborgd. In totaal worden er circa 20 nieuwe eiken geplant à € 220,-- per stuk. De totale kosten voor de aanleg van de eikengaard komen hiermee op € 4.400,--.

Langs de randen van de kampen zijn er mogelijkheden om de bestaande beplanting te versterken of nieuwe beplanting te realiseren. Hierdoor wordt de kleinschaligheid van het landschap versterkt. Er wordt een aantal singels aangelegd met een totale oppervlakte van circa 800 m². De totale kosten voor grondverbetering, aanschaf plantmateriaal, planten en nazorg bedragen € 2.200,-- (circa € 2,75 per m²).

Er zullen gebakken klinkers op de erven worden toegepast. Dit vergoot de onderlinge samenhang. In totaal gaat het om een oppervlak van circa 1.000 m². Uitgaande van een kostprijs van € 30,-- per m², bedraagt de totale investering in gebakken klinkers: € 30.000,--.

In onderstaande tabel zijn alle kosten voor het Rood voor Rood-project samengevat. Voor verdere details wordt verwezen naar de taxatierapporten die als bijlage bij het Rood voor Rood-plan zijn opgenomen (zie paragraaf 2.3). Ook de offerte voor de asbestsanering is als daarbij als bijlage opgenomen. De meeste kostenposten gaan uit van de 'financiële uitgangspunten ten aanzien van sloop' die de gemeente in de 'Beleidsnotitie Rood voor Rood met gesloten beurs 2014' heeft opgenomen. De overige posten zijn steeds zo nauwkeurig en realistisch mogelijk geraamd dan wel geoffereerd door een ter zake kundig bureau.

Uit de tabel blijkt dat de initiatiefnemer drie woonkavels nodig heeft om alle investeringen te kunnen dekken en de gewenste ruimtelijke kwaliteit te realiseren. Het bedrag dat onder de streep overblijft, zal gestort worden in het Fonds Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO-fonds). Het gaat hier om een bedrag van € 3.670,-- (zie rechtsonder). Uit het KGO-fonds kunnen bijdragen worden verleend aan plannen en projecten die een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit binnen de gemeente.

Financiële verantwoording Rood voor Rood Walboersweg 62-64 te Harbrinkhoek				
Omschrijving	Aantal	€ / eenheid	Kosten	Opbrengsten
Waarde RvR bouw kavels (taxatie)	1	154.000		154.000
	1	154.000		154.000
	1	148.500		148.500
Huidige waarde ondergrond RvR bouw kavels (taxatie)	3	18.000	54.000	
30% gecorrigeerde vervangingswaarde te slopen gebouwen		528.516	158.555	
Sloopkosten	3.887	25	97.175	
Kosten Rood voor Rood-plan en omgevingsonderzoeken			21.250	
Kosten asbestsanering			72.000	
Leges overeenkomst 'Rood voor Rood'			3.500	
Taxatie waarde bepaling bebouwing en kavel			1.500	
Verwijderen uitheemse beplanting/opsnoeien bestaande beplanten			5.500	
Aanplant bosplantsoen	1.000	2,75	2.750	
Aanleg eikengaard	20	220	4.400	
Aanleg singels	800	2,75	2.200	
Aanleg verharding (gebakken klinkers)	1.000	30	30.000	
Totaal			452.830	456.500
				3.670