

Financiële onderbouwing KGO-ontwikkeling Goorseweg 6

In dit hoofdstuk staat de financiële onderbouwing van de voorgenomen ontwikkeling centraal. Het voorgenomen plan wordt uitgevoerd conform de KGO-regeling (Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving). Het uitgangspunt daarbij is dat de voorgenomen ontwikkeling ook financieel in balans moet zijn. De extra waarde van de nieuwe woningbouwkavel moet voor een groot deel worden geïnvesteerd in ruimtelijke kwaliteit.

Opbrengsten

De financiële drager van de voorgenomen ontwikkeling is de nieuw te realiseren woningbouwkavel. De meerwaarde van deze woningbouwkavel is getaxeerd op € 115.000,- (zie bijlage voor de taxatie).

Wegingsfactoren

Door toepassing van de wegingsfactoren wordt de daadwerkelijke hoogte van de benodigde aanvullende kwaliteitsprestaties bepaald. Het voorliggende plan betreft een gebiedseigen functie (+ 20%), de impact/schaal in relatie tot de omgeving is relatief klein (+ 20%) en het project beoogt in de eerste plaats een eigen belang (+ 40%). Daarmee moet 80% van de totale meerwaarde (€ 92.000,-) worden geïnvesteerd in de kwaliteit van de omgeving.

Kosten

Van de verplichte investering in ruimtelijke kwaliteit, kunnen een aantal te maken kosten worden afgetrokken.

De kosten voor een goede ruimtelijke inpassing (welke zijn geraamd op € 6.963,-) mogen daarbij niet worden opgedragen, omdat (conform het beleid) elke ruimtelijke ontwikkeling op een goede landschappelijke wijze moet worden ingepast.

Daarnaast moet het perceel bouwrijp worden gemaakt. Deze kosten zijn ingeschat op € 10.000,-

Er worden advieskosten gemaakt (onder andere het opstellen van het inrichtingsplan), er dienen onderzoeken uitgevoerd te worden en er moet een bestemmingsplan opgesteld worden. Deze kosten worden in totaal geraamd op in totaal € 11.500,- (inclusief btw).

Tot slot dienen er € 3.934,- aan leges (voor de bestemmingsplanherziening en het principeverzoek) aan de gemeente te worden betaald.

In de tabel hieronder zijn de totale kosten weergegeven. De genoemde bedragen zijn inclusief BTW.

<i>Meerwaarde nieuwe bouwka­vel</i>	€ 92.000,-	
<i>Kosten bouwrijp maken</i>	€ 10.000,-	
<i>Advieskosten/onderzoekskosten/bestemmingsplankosten</i>	€ 11.500,-	
<i>Leges</i>	€ 3.934	+
<i>Totaal nog te investeren in ruimtelijke kwaliteit</i>	€ 66.566,-	

Investerings­en in ruimtelijke kwaliteit

In totaal moet een bedrag € 66.566,- worden geïnvesteerd in de kwaliteit van de omgeving.