

Financiële onderbouwing KGO

Aan de Nijverdalsestraat tussen nummer 113 en 155 te Wierden, kadastraal bekend als gemeente Wierden, sectie O, nummer 2652 wordt in het kader van de Beleidslijn toevoegen nieuwe woningen binnen de bebouwde kom (KGO) één vrijstaande woning gerealiseerd. De gemeente Wierden werd en wordt regelmatig geconfronteerd met aanvragen voor het bouwen van nieuwe woningen op nog onbebouwde locaties of herontwikkelingslocaties in de dorpen. Voor het beoordelen van verzoeken voor het bouwen van nieuwe woningen is de Beleidslijn toevoegen van nieuwe woningen in de bebouwde kom opgesteld.

Het doel van deze beleidsnotitie is om verzoeken om te mogen bouwen binnen de dorpen transparant te kunnen beoordelen en om voorwaarden te kunnen verbinden voor de bouw van één of meerdere woningen binnen de dorpen/ dorpsrand. De gemeente Wierden richt zich hierbij op inbreiding binnen de bestaande kernen. Het uitgangspunt van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving is dat een deel van de meerwaarde van de ontwikkeling geïnvesteerd wordt in de ruimtelijke kwaliteit. Daarbij wordt uitgegaan van de volgende berekening:

Meerwaarde ontwikkeling = totaal van de opbrengsten – totaal van de kosten. Het bedrag dat daadwerkelijk geïnvesteerd moet worden in de ruimtelijke kwaliteit wordt bepaald aan de hand van de wegingsfactoren. De investering wordt berekend door de meerwaarde van de ontwikkeling (minus de kosten) te vermenigvuldigen met het percentage van de wegingsfactoren.

Opbrengsten

De gronden in het plangebied zijn reeds voorzien van de bestemming 'Wonen'. Als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling wordt een bouwvlak opgenomen waardoor het mogelijk is om één vrijstaande woning met bijgebouwen te realiseren. De financiële drager van de voorgenomen ontwikkeling betreft derhalve de nieuw te bouwen woningbouwkaavel.

De huidige marktwaarde van de grond is getaxeerd op € 85.800,-. Als gevolg van de wijziging van het bestemmingsplan is de indicatieve waarde van de grond (grond + bouw mogelijkheden) getaxeerd op € 143.000,-. Derhalve bedraagt de totale opbrengst van de voorgenomen ontwikkeling € 57.200,-.

Kosten

Van de verplichte investering in de ruimtelijke kwaliteit kunnen een aantal kosten worden afgetrokken. De kosten worden hieronder weergegeven:

Kostensoort	Tarief
Kosten bouwrijpmaken (€ 15,- per m ²)	€ 8.580,-
Advieskosten (tot maximum van € 25.000)	€ 25.000,-
<i>Bodemonderzoek, archeologisch onderzoek, externe veiligheid, flora en faunaonderzoek, erfinrichtingsplan, taxatierapport, akoestisch onderzoek</i>	<i>Daadwerkelijke kosten bedragen € 27.689,95 incl. BTW)</i>
Legeskosten bestemmingsplan	€ 3442,50
Legeskosten principeverzoek	€ 700,-
Totaal	€ 37.722,50

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 een eigen belang (+ 40%). Derhalve dient 80% van de totale meerwaarde van de ontwikkeling geïnvesteerd te worden in de

ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. De totale meerwaarde van de ontwikkeling = totaal van de opbrengsten – totaal van de kosten. De totale meerwaarde bedraagt derhalve: € 57.200 - € 37.722,50 = € 19.477,50. Van dit bedrag dient 80% geïnvesteerd te worden in de ruimtelijke kwaliteit. De investering in de ruimtelijke kwaliteit bedraagt: € 15.582,-

Investing in de ruimtelijke kwaliteit

In totaal moet een bedrag van € 15.582,- worden geïnvesteerd in de kwaliteit van de omgeving. Conform het inrichtingsplan worden enkele fruitbomen en beukenhagen aangeplant in het plangebied. Deze kosten behoren tot de basisinspanning en kunnen niet in mindering gebracht worden op de KGO-berekening.

Wel is de initiatiefnemer voornemens om ter versterking van de ruimtelijke kwaliteit gebakken klinkers toe te passen in plaats van betonklinkers. Op basis van de offerte bedragen de meerkosten van gebakken klinkers (ten opzichte van betonklinkers) € 8.365,87,- voor 143 m² aan bestrating. Er wordt € 8.365,87,- geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied. Het overige bedrag (€ 7.216,13) dient geïnvesteerd te worden in een gemeentelijk project.