

Financiële onderbouwing KGO

Aan de Morslaan te Enter, kadastraal bekend als gemeente Enter, sectie E, nummers 10763 en 10764 wordt in het kader van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving een twee-onder-een kapwoning gerealiseerd. 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 een twee-onder-een kapwoning te realiseren. De financiële drager van de voorgenomen ontwikkeling betreft derhalve de nieuw te bouwen woningbouw-kavel. De meerwaarde van de woningbouw-kavel voor de twee-onder-een kapwoning is getaxeerd op € 59.520,-.

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 beetje een maatschappelijk belang (+ 30%), aangezien de initiatiefnemers naast de ouders gaan wonen in verband met het verlenen van mantelzorg in de nabije toekomst. Derhalve dient 70% van de totale meerwaarde (€ 41.664,0) te worden geïnvesteerd in de kwaliteit van de omgeving.

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)	€ 13.440,-
Advieskosten (bestemmingsplan + bijbehorende onderzoeken)	€ 6.527,95 (incl. BTW)
Legeskosten	€ 3.442,50
Totaal	€ 23.410,45

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

70% meerwaarde nieuwe bouw-kavel	€ 41.664,-
Kosten bouwrijp maken	€ 13.440
Advieskosten/onderzoekskosten/bestemmingsplankosten	€ 6.527,95
Leges	€ 3.442,50
Totaal te investeren in ruimtelijke kwaliteit	€ 18.253,55

Investing in de ruimtelijke kwaliteit

In totaal moet een bedrag van € 18.253,55 worden geïnvesteerd in de kwaliteit van de omgeving. Een deel van deze KGO-investering wordt geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit door het gebruik van gebakken klinkers in het plangebied (€ 8.057,85). Het overgebleven bedrag (€ 10.195,70) wordt ingebracht voor de aanleg van een geluidsscherm bij de nabijgelegen Rijkssnelweg A1.