

Aan

Michiel Pijpers gemeente Velsen

Kopie aan

Ton Oortman–Gerlings

Maartje van de Ven

Uw contactpersoon

M.J.H. Heck

BEL/GOG

Doorkiesnummer 023–514 3752

heckm@noord–holland.nl

25 april 2016

1 | 2

**Betreft: Beoordeling storendheid Expertteam Ruimte voor Ruimte
Brederoodseweg 41**

Memo

Inleiding

In uw mail d.d. 23–03–2016 wordt het expertteam gevraagd een definitieve reactie te geven op de Ruimte voor Ruimte aanvraag voor de Brederoodseweg 41 te Velsen.

Een ruimte voor ruimte aanvraag dient een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit op te leveren. Hiervoor is het noodzakelijk dat er sprake is van storende bestaande bebouwing en dat het plan zorgt voor een vermindering van het bebouwde oppervlak door een netto–afname van bebouwing. Daarnaast mag er maximaal 5% winst worden gemaakt in de exploitatieopzet.

Beoordeling

Storendheid

De storendheid van het huidige terrein in dit kwetsbare landschap vlak achter de duinen is duidelijk. De kassen en de rest van het rommelige en verwaarloosde terrein doen afbreuk aan de landschappelijke waarde.

Ruimtelijke kwaliteit

De kwaliteitsverbetering die door dit goed onderbouwde en ruimtelijk uitgewerkte plan ontstaat is groot. De woningen gaan qua ligging, landschappelijke inpassing, oriëntatie en vorm goed op in het landschap en doen recht aan deze bijzondere plek.

Exploitatieopzet

1. Beoordeling van de opbrengsten van het te ontwikkelen programma:
De bouw van 3 vrijstaande woningen gebeurt op zeer ruime kavels. Indien rekening wordt gehouden met de kavel oppervlakte per woning en de stichtingskosten per woning dan is de VON–prijs acceptabel en noodzakelijk te compensatie van de overige kosten.

2. De bouwkosten komen overeen met de gangbare kengetallen uit het bouwkostenkompas 2016.
3. De inrichtingskosten worden gedetailleerd weergegeven en zijn erg hoog. De inrichtingskosten van de buitenruimte komt uit op een bedrag van ca.€ 200 per m². Ter vergelijking komen dergelijke kosten meestal uit op een bedrag van ca. € 170, – per vierkante meter. Het betreft echter een werk van beperkte omvang en deze zijn in de regel (relatief) duurder.
4. Het resultaat komt uit op een bedrag van ca. € 86000, = bij de realisatie van 3 woningen wat uit komt op een resultaat van 4,5% rendement
5. Er is geen taxatierapport aangetroffen die de inbrengwaarde nader onderbouwd.

Advies:

Het expertteam kan in principe in te stemmen met de opzet van de exploitatieberekening van het betreffende project. Echter de in de exploitatieopzet opgenomen raming van de inbrengwaarde dient in beginsel door een onafhankelijk deskundige uitgevoerde taxatie te worden onderbouwd. De grondslag voor de raming van de inbrengwaarde is niet te beoordelen. Deze gegevens zijn aan het team niet ter beschikking gesteld.

Conclusie

Er is sprake van ruimtelijke storendheid en een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Met de exploitatieopzet kan worden ingestemd nadat het onderliggende taxatierapport wordt goedgekeurd.

Wij hebben het aan ons voorgelegde plan beoordeeld op basis van de hierboven genoemde stukken en het op dit moment geldende provinciale ruimtelijke beleid. Als u het bestemmingsplan (of de omgevingsvergunning met afwijking van het geldende bestemmingsplan) in procedure brengt, zullen wij dat integraal beoordelen op basis van het dan geldende provinciale ruimtelijk beleid. Het is mogelijk dat beoordeling van een definitief plan tot een ander oordeel leidt.