

Berekening kwaliteitsverbetering De Vleut

Uitgangspunten

	per m2
Waarde agrarische grond:	€ 5,00
Waarde recreatieve bestemming:	€ 10,00
Waarde verkeer:	€ 5,00
Waarde Groen	€ 3,00
Oppervlakte plangebied in m2:	87.601,3

Waarde huidige situatie:

oppervlakte agrarisch in m2:	70.853,4	waarde:	€ 354.267,00
oppervlakte recreatie in m2:	16.390,0	waarde:	€ 163.900,00
oppervlakte verkeer in m2:	357,9	waarde:	€ 1.789,50
	87.601,3		
		totale waarde	€ 519.956,50

Waarde toekomstige situatie

oppervlakte recreatie:	82.525,7	waarde:	€ 825.257,00
oppervlakte verkeer:	4.184,2	waarde:	€ 20.921,00
oppervlakte groen	891,4	waarde:	€ 2.674,20
	87.601,3		
		Totale waarde:	€ 846.178,00
Toename waarde:			€ 326.221,50
<i>Te investeren bedrag:</i>		20% van waardevermeerdering	€ 65.244,30

Investing:

De investering welke gepleegd wordt bedraagt:

Aanleg geluidswal	€ 34.365,00	
Kosten extra investering Architectuur	€ 99.636,00	
Investing groen	€ 13.344,70	
Onderhoud groen	€ 12.434,90	
Plankosten	€ 6.524,43	Maximaal 10% van de investering
Totaal	€ 166.305,03	WAAR

Uit het totaal van de bovenstaande investeringen zal een keuze gemaakt worden, om te komen tot de verplichte investering.

Kosten aanleg groene wal

Totale lengte geluidswal:	458,2
Hoogte geluidswal in meter:	2,5
Breedte geluidswal in meter:	5
m3 per stekkende meter:	7,5
Aanleg kosten per kuub:	€ 10
Aanlegkosten per m1:	€ 75
Totale aanlegkosten	€ 34.365

Bouwkosten:

Benodigde oppervlakte bebouwing:

3.800 m²

Bouwkosten per m² volgens Basisbedragen Gebouwen van Nederlandse Bouwkosten Instituut

De bouwkosten voor de gebouwen zijn gerealiseerd aan de functie horeca:

€ 874 per m² (oppervlakte meer dan 1750 m²)

Voorziene bouwkosten:

€ 3.321.200,00

Extra investering in uitstraling gebouwen: 3 % van de bouwkosten.

De meerkosten bestaan uit de houten gevels en de groene daken.

Meerkosten afwijkende gevel:

€ 99.636,00

it

Aanleg groenvoorziening

Aanleg werkzaamheden		(groen gemarkeerd invullen)			
Naam	NAAM				
Project.					
Plaats					
Aantal	Materiaal	eenheid	p/eenh	totaal excl btw	
Aanschaf en - plantkosten					
1970	Bosplantsoen (normaal)	st	€ 1,58	€ 3.112,60	
0	Bosplantsoen (dijktalud)	st	€ 2,41	€ 0,00	
80	Bomen	st	€ 60,62	€ 4.849,60	
0	Knotwilg	st	€ 10,88	€ 0,00	
0	Veeraster	m1	€ 4,56	€ 0,00	
0	Elektrisch veeraster	m1	€ 3,74	€ 0,00	
250	Schappenraster	m1	€ 9,13	€ 2.282,50	
0	Boomkorf (schaap)	st	€ 19,28	€ 0,00	
0	Boomkort (rond)	st	€ 50,72	€ 0,00	
500	Ontgraven poel/natuurover	m3	€ 5,40	€ 2.700,00	Natuurspeeltuin
	Bloemrijke rand, kruidenrijke zoom,				
0	graslandflora en fauna	are	€ 16,25	€ 0,00	
0	akkerflora- en faunarand	are	€ 18,60	€ 0,00	
400	aanleg paden en andere voorzieningen	stuks	Werkelijke kosten	€ 400,00	meerkosten per m2
Totaal aanleg				€ 13.344,70	

Onderhouds kosten per jaar

Naam 0
Project. 0
Plaats eenheid

Aantal	Materiaal	eenheid	p/eenh	totaal excl btw
31	Hakhoutsingel	are	11,59	€ 359,29
0	Bossingel	are	7,19	€ 0,00
0	Elzensingel	m1	0,56	€ 0,00
0	Hakhoutbosje	are	4,71	€ 0,00
0	Griendje	are	17,53	€ 0,00
0	Klein bosje	are	2,88	€ 0,00
0	Struweelhaag 6 jaar	m1	0,73	€ 0,00
0	Struweelhaag 12 jaar	m1	0,45	€ 0,00
0	Knip- en scheerhaag	m1	1,17	€ 0,00
0	Landschapsboom diameter <20 cm	st	3,54	€ 0,00
0	Landschapsboom diameter >20 cm < 60 cm	st	5,54	€ 0,00
0	Landschapsboom diameter >60 cm	st	9,7	€ 0,00
0	Knotboom, diameter stam <30	st	2,68	€ 0,00
0	Knotboom, diameter stam 30-60 cm	st	7,38	€ 0,00
0	Knotboom, diameter > 60 cm	st	9,72	€ 0,00
80	Hoogstamfruitboom diameter <20 cm	st	5,34	€ 427,20
0	Hoogstamfruitboom diameter >20 cm	st	15,86	€ 0,00
0	Amfibieenpoel 100-300 m2	per poel	43,09	€ 0,00
0	Amfibieenpoel >300 m2	per poel	61,19	€ 0,00
0	Weidevogelpoel 500 - 1000 m2	per poel	83,6	€ 0,00
0	Weidevogelpoel >1000 m2	per poel	136,17	€ 0,00
0	Natuuroever riet	are	8,45	€ 0,00
10	Natuuroever nat grasland	are	12,9	€ 129,00
0	Bloemrijke rand	are	8,42	€ 0,00
0	Kruidenrijke zoom	are	14,71	€ 0,00
0	Graslandflore gen - faunaland	are	9,2	€ 0,00
0	Akkerflora en -faunaland	are	13,95	€ 0,00
400	Wandelpad over boerenland	m1	0,82	€ 328,00
0	Onverharde weg met bloemrijke bermen	m1	1,09	€ 0,00
0	Onverharde weg met bomen	m1	3,25	€ 0,00
0	Actief randbeheer grasland	m1	0,35	€ 0,00
0	Actief randbeheer bouwland	m1	0,7	€ 0,00

Totaal onderhoud per jaar € 1.243,49

Totale onderhoudskosten gedurende 10 jaar: € 12.434,90

Opstellen inpassingsplan	€ 3.500,00
Uitwerken investeringsverplichting	€ 500,00
Uitwerken architectuur	€ 3.500,00
Totaal plankosten:	€ 7.500,00
Maximaal 10% van investering	
In te brengen plankosten	€ 6.524,43

Toelichting op bouwkosten, volgens Basisbedragen Gebouwen van het Nederlands Bouwkosten Instituut.

De bouwkosten opgenomen in Basisbedragen Gebouwen van het Nederlands Bouwkosten Instituut zijn basisbedragen. Deze basisbedragen gebouwen worden aan de hand van in de praktijk gehouden onderzoekswerk verzameld en samengesteld.

De bedragen zijn All-in, alle kosten zijn de bedragen opgenomen. Door de in de tabellen opgenomen bedragen te vermenigvuldigen met de inhoud of oppervlakte van het gebouw kan men de totale bouwkosten per gebouw of object uitrekenen.

Door deze methode te gebruiken kan een budget bepalen voor de realisatie van gebouwen. Deze gebouwen. De budgetten hieruit voorkomend zijn volgens de NEN norm NEN 2699 (investering- en exploitatiekosten van onroerende zaken – Begripsomschrijving en indeling).

In de basisbedragen gebouwen zijn alle kosten opgenomen die voortvloeien ten behoeve van de bouw of herbouw.

De bouwkundige werken, installaties (werktuigbouwkundige en elektrische installaties) en de vaste inrichting zijn in de basisbedragen gebouwen opgenomen.

In de tabellen worden de basisbedragen per m³ en per m² gegeven. De basisbedragen zijn afhankelijk van het aantal m³ of m², maar ook van de hoogte van gebouwen. Ook het type gebouw en het uitvoeringsniveau heeft invloed op de basisbedragen gebouwen.

De bouwkosten zijn volgens NEN 2699 en ingedeeld volgens de NL/SFB methode.

Voor de bouwkosten is aangesloten bij de kosten voor de bouw van Overige horecavoorzieningen (518). De bouwkosten zijn voor deze categorie als volgt:

Aantal m ²	Basisbedragen voor Budgetbepaling					
	tot 150	151 tot 225	226 tot 550	551 tot 1100	1101 tot 1750	vanaf 1751
1- laags	1301	1172	1081	1042	948	910
2- laags	1249	1120	1034	996	910	874
1- laags	1236	1113	1026	988	902	866
2- laags	1187	1068	981	948	863	828

In totaal wordt er binnen het plangebied meer dan 1.751 m² aan gebouwen gerealiseerd. In totaal betreft dit 3.900 m² aan gebouwen. Hierbij is rekening gehouden met het nieuwe toegangsgebouw voor BestZOO en het bezoekerscentrum. Het entreegebouw BestZOO bestaat uit twee verdiepingen met kap, en bezoekerscentrum bestaat uit één verdieping met kap.

De grondoppervlakte van het entreegebouw bedraagt 1.500 m². De grondoppervlakte 800 m². Dit geeft een bouwoppervlakte van in totaal 3.800 m². Dit geeft bouwkosten van 874 per m².

In het basisbedragen gebouwen is een tabel opgenomen in het geval het er afwijkend gebouwd wordt. Dit kan bijvoorbeeld andere geveltypen zijn, door het gebruik van andere materialen. Bovendien kan er sprake zijn van afwijkende architectuur, andere gevel vormen en dergelijke.

Voor de verschillende gebouwen worden in Basisbedragen gebouwen de toeslagen in percentages op de standaard bouwkosten gegeven. Per gebouwsoort zijn er verschillende toeslagen. De gebouwsoorten zijn als volgt:

1. Civieltechnische voorzieningen
2. Agrarische en industriële voorzieningen
3. Administratieve, commerciële en beschermende voorzieningen
4. Gezondheids- en sociale voorzieningen
5. Recreatieve voorzieningen
6. Onderwijs-, wetenschaps- en informatievoorzieningen
7. Woonvoorzieningen

De gekozen bouwkosten vallen onder categorie 5 (categorie 518).

De tabel met toeslagen is als onderstaand:

Toeslagen per gebouwsoort		Gebouwsoorten							
		1	2	3	4	5	7	8	
Uiterlijk	Afwijkende architectuur								
	- natuursteen beplating, luxe aluminium, houten of kunststof puien, inhammen of ronde hoeken.		4%	5%	4%	3%	5%	5%	
	Geschilderde wanden	2%							
	Hoog verlichtingsniveau	3%							
	Betonnendraagconstructie i.p.v. staal		3%						
	Metalen gevelbeplating in kleur		1%						
	Dockshelters met docklevelers		2%						
	Vliesgevel			9%	8%		7%		
	Rietendaken							4%	

Uit deze tabel blijkt dat de meerkosten voor het wijkende architectuur, zijnde aan afwijkende pui (zoals hout) leiden tot 3% meerkosten op de totale bouwkosten.

Deze gegevens zijn de basis voor de berekening van de bouwkosten opgenomen in de berekening kwaliteitsverbetering.