

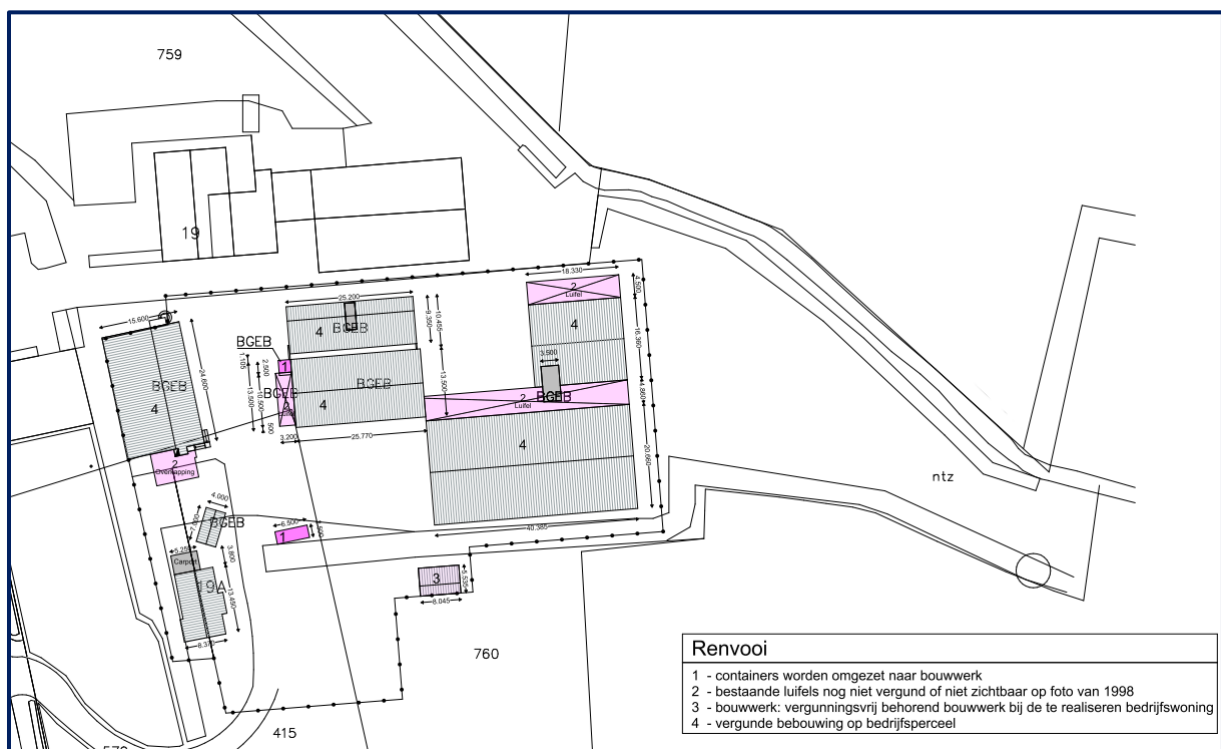
Berekening KGO-investering

Bij het bepalen van de hoogte van de KGO-investering wordt uitgegaan van de waardevermeerdering als gevolg van de ontwikkelingsplannen. Op basis van de gemeentelijke beleidsnota voor KGO resulteert dit in dit geval voor Haarhus Generatoren (als VAB+ locatie) in een waardevermeerdering van 25% van de bouwkosten. Voor het bedrijf geldt dat er geen uitbreiding van de oppervlakte bedrijfsperceel plaatsvindt. Er is sprake van een uitbreiding van de toegestane oppervlakte aan bedrijfsbebouwing.

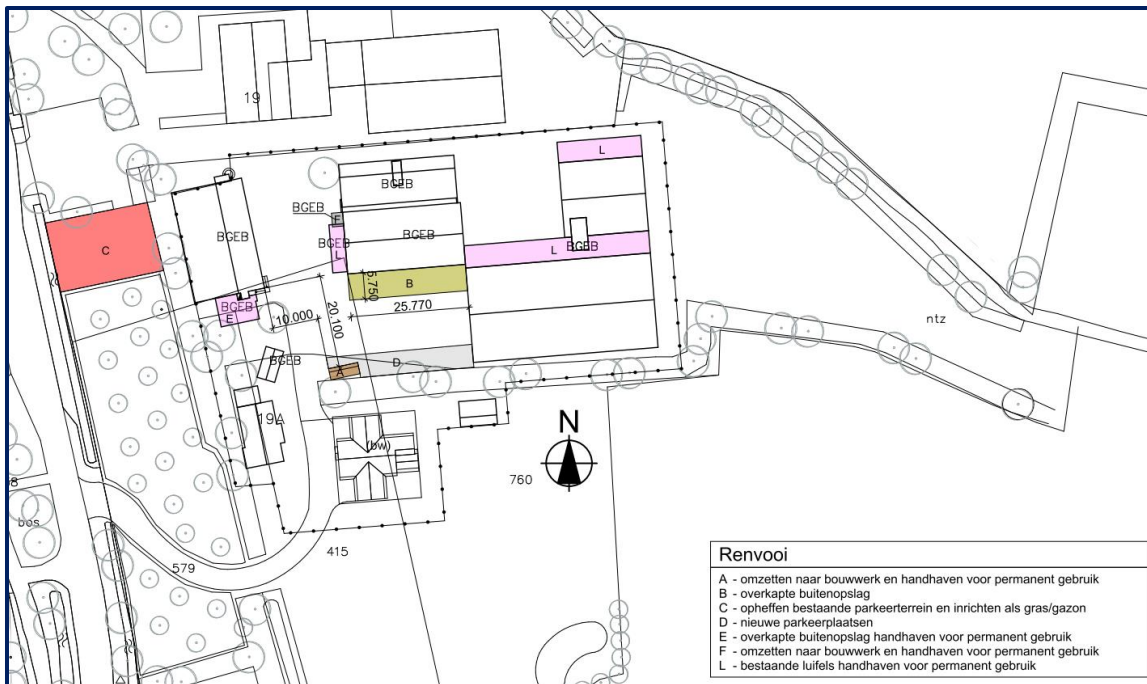
Daarnaast is sprake van een verruiming van de gebruiksmogelijkheden, aangezien de toegestane oppervlakte voor bedrijfsdoeleinden binnen het VAB+ beleid beperkt is tot 500 m². Door toepassing van het KGO-beleid wordt deze norm losgelaten. Hierbij wordt tevens invulling gegeven aan de motie van 8 oktober 2013 (agendapunt 12), waarin is aangegeven dat maatwerk van toepassing is in gevallen waarin op VAB-locaties gevestigde niet-agrarische bedrijven willen uitbreiden en daarbij geen sprake is van afbreuk van de ruimtelijke kwaliteit en de uitbreiding binnen het bestaande bouwvlak plaatsvindt. In onderhavig geval wordt voldaan aan deze voorwaarden. De waardevermeerdering van deze verruiming van gebruiksmogelijkheden is nihil. Bestaande bouwwerken welke de agrarische functie in het verleden verloren hebben, worden in de huidige situatie ingezet ten behoeve van de bedrijfsdoeleinden van Haarhus Generatoren. De waardevermeerdering ten opzichte van de bij recht toegestane opslagfunctie is niet aanwezig.

Onderstaand is e.e.a. in beeld gebracht voor het bedrijfsperceel van Haarhus Generatoren. De volgende bebouwing is aangeduid:

1. Containers: worden verwijderd, twee containers worden omgezet naar bouwwerk;
2. Bedrijfsbebouwing, nog niet vergund;
3. Bouwwerk: vergunningsvrij bijbehorend bouwwerk bij de te realiseren bedrijfswoning;
4. Vergunde bedrijfsbebouwing



Figuur 1: vergunde en niet-vergunde bebouwing op het bedrijfsperceel van Haarhus



Figuur 2: (KGO)-ontwikkelingen Haarhuis Generatoren Agelo (bron: NK Bouwbegeleiding)

Inhoudsmaten

In casu is de inhoud aan bedrijfsgebouwen welke meegenomen moet worden binnen het KGO-traject dan ook aangeduid in figuur 2. In figuur 2 zijn de toe te voegen gebouwen met de volgende bijbehorende inhoudsmaat weergegeven:

- A. Container omvormen naar bouwwerk: 62,5 m³
- B. Overkapte buitenopslag: 474 m³
- E. Overkapte buitenopslag: 288,5 m³
- F. Container omvormen naar bouwwerk: 18 m³
- L. bestaande luifels handhaven voor gebruik: 1521 m³

In totaliteit wordt hiermee 2.364 m³ aan bebouwing toegevoegd. Van belang voor KGO zijn de bouwkosten van de bouwwerken. De gemeente Dinkelland beschikt over een richtlijn voor berekening van de bouwkosten. Onderstaand is een relevante passage opgenomen:

BOUWKOSTEN 2011

1/3

Correctie(indicatie)richtlijn ter bepaling van de bouwkosten overeenkomstig NEN 2631: (excl. BTW) per 1 oktober 2011. (inhoudsberekening volgens NEN 2580)

Gehanteerd in de gemeenten: Almelo, Borne, Dinkelland, Enschede, Haaksbergen, Hengelo, Hof van Twente, Losser, Oldenzaal en Tubbergen.

III. Agrarische bouwwerken:

2/3

1.

Sleufsilo's	Alleen vloer	€ 24,= per m ²
	Met wanden	€ 65,= per m ²

2.

Veldschuur/machineberging (3 zijden gesloten)	Damwandprofiel	€ 15,= per m ³
	Metselwerk	€ 30,= per m ³

3.

Werktuigberging (4 zijden gesloten)	Damwandprofiel	€ 20,= per m ³
Alsmede rijhallen en gelijkwaardig	Metselwerk	€ 35,= per m ³

IV. Niet agrarische bouwwerken:

3/3

1.

Opslagloodsen (plaatstaal damwandprofiel) tot 4 m hoogte	€ 19,= per m ³
(plaatstaal damwandprofiel) boven 4 m hoogte	€ 12,= per m ³
(metselwerk)	€ 35,= per m ³

2.

Overige bedrijfsruimten	€ 70-190,= per m ³
-------------------------	-------------------------------

3.

Uitbreiding bedrijfskantoor in de bedrijfshal	€ 165,= per m ³
---	----------------------------

4.

Romneyloods	€ 17,= per m ³
-------------	---------------------------

Figuur 3: relevante passages uit 'Normenbedragen voor vaststelling bouwkosten 2011'

Berekening bouwkosten

In onderhavig geval is voor het grootste deel sprake van overkappingen welke aan drie zijden open zijn. De richtlijn geeft geen normbedragen voor dergelijke overkappingen. De overkappingen worden benut ten behoeve van stalling van materieel en zodoende wordt aansluiting gezocht bij de functie 'Opslagloodsen (plaatstaal damwandprofiel) – boven 4 m hoogte', waarvoor bedrag van € 12,00 per m³ geldt. Hierbij is dus op te merken dat de overkappingen op het bedrijfsperceel van Haarhuis aan drie zijden open zijn. Aansluiten bij dit normbedrag wordt dan ook als passend beschouwd, aangezien de omschrijving opslagloodsen het meest in de buurt komt (van de functie) van de overkappingen en de containers.

Uitgaande van de bovenstaande inhoudsmaten en normbedragen betreffen de bouwkosten in totaal $2.364 \text{ m}^3 \times € 12,00 = € 28.368,00$. Hiervan moet dus 25% van de bouwkosten opgevoerd worden als bruto waardestijging op het betreffende bedrijfsperceel voor Haarhuis Generatoren, te weten $€ 28.368,00 \times 0,25 = € 7.092,00$.

Waardevermindering als gevolg van de herziening van het bestemmingsplan, zoals bijvoorbeeld de omzetting van agrarische grond naar bos en natuur of landschap, mag worden meegenomen in de berekening. In dit geval is hiervoor niet gekozen.

In zijn totaliteit ondergaan de percelen van Haarhuis Generatoren als gevolg van de realisatie van de plannen dus een waardestijging van € 7.092,00. Dit is de netto waardestijging van het bedrijfsperceel van Haarhuis Generatoren en staat gelijk aan de bruto KGO-investering.

Met betrekking tot de bruto KGO-investering is een aftrekpost van toepassing. Daarbij mogen ten aanzien van deze vereiste kwaliteitsimpuls KGO bijdrage ook reële, werkelijke kosten voor het opstellen van het KGO-plan (tot een percentage van 10% van het berekende KGO bedrag) en kosten kwaliteitsteam worden afgetrokken van deze investering. Na vermindering van deze kosten komt de netto KGO-investering voor Haarhuis Generatoren op een bedrag van **€ 6.132,80.**

Bovenstaande is in onderstaand schema weergegeven.

Uitbreiding binnen bouwvlak:	inhoud		bouwkosten	25%
Uitbreiding A (25% van bouwkosten in m3)	62,5	m3	€ 750	€ 187,50
Uitbreiding B (25% van bouwkosten in m3)	474	m3	€ 5.688	€ 1.422,00
Uitbreiding E (25% van bouwkosten in m3)	288,5	m3	€ 3.462	€ 865,50
Uitbreiding F (25% van bouwkosten in m3)	18	m3	€ 216	€ 54,00
Uitbreiding L (25% van bouwkosten in m3)	1.521	m3	€ 18.252	€ 4.563,00

Bruto waardestijging percelen Haarhuis generatoren **€ 7.092,00**

De netto waardestijging is gelijk aan de Bruto KGO-investering.

Bruto KGO-investering: € 7.092,00

Van het laatst genoemde bedrag mogen tenslotte nog andere kosten in mindering worden gebracht, namelijk de kosten die betrekking hebben op de inzet van het Kwaliteitsteam en advieskosten. Aftrek van deze posten resulteert in de netto KGO-investering.

Aftrekposten:

- | | | |
|---|-------|--------|
| 1. Advieskosten
(10% v. bruto KGO-investering) = | -/- € | 709,20 |
| 2. Kosten kwaliteitsteam = | -/- € | 250,00 |

Netto KGO-investering	€ 6.132,80
------------------------------	-------------------