

BEREKENING KWALITEITSVERBETERING

Sloop-. Saneringswerkzaamheden uittrek.sloopstaat. O.b.v. prijzenboek Metafoor en Forfaitaire waarde FRK

A SLOOP BESTAANDEOPSTALLEN

Locatie	aantal m²	kosten € p/m²	Totaal	Opmerking
Winkel	986,00			
Opslag/winkel	618,65			
Kantoor Korenveld	127,70			
Woonhuis (oud kantoor)	343,74			Inclusief 2 verdiepingen
Laadterminal	112,66			
Silo 1 laag	446,27			
Silo 2 hoog	9.591,83			5 verdiepingen inclusief dak
Loods 1	1.137,85			
Loods 2	1.119,74			
Totaal sloopwerkzaamheden	14.484,44		€ 823.275,00	

B MILIEUKUNDIGE SANERINGSWERKZAAMHEDEN

Kosten asbestsanering gebouwen	€ 64.817,00	obv offerte
Totaal saneringen milieukundig	€ 64.817,00	

A+B TOTALE INVESTERING IN KWALITEITSVERBETERING € 888.092,00

De ontwikkeling is gedeeltelijk (circa 3.830 m2) een uitbreiding van het stedelijk gebied en er wordt conform de regionale afspraken voorzien in een investering in kwaliteitsverbetering op basis van minimaal 1% van de uitgifteprijs. Het gemiddelde uitgiftepercentage is 60%, wat betekent dat hiervan 2.298 m2 uitgegeven wordt.

Uitgeefbare grond woningbouw	2298 m2
Uitgifteprijs	€ 230,00 per m2
Totale opbrengsten	€ 528.540,00

Kwaliteitsverbetering	
Benodigde investering (1%)	€ 5.285,40
Daadwerkelijke investering	€ 79.301,44

CONCLUSIE

De investering in kwaliteitsverbetering is groter dan de benodigde 1% en voldoet daarmee aan de regionale afspraken.

***Overige investeringen**

Naast de investeringen die in bovenstaande berekening zijn uitgedrukt in bedragen, omvat het plan nog andere investeringen in de ruimtelijke kwaliteit waaraan vooralsnog geen exacte prijs kan worden gehangen.

Activiteit

- | | |
|---|------|
| - Opwaarderen en bovengronds halen beekje De Raam | € PM |
| - Toevoegen struinpad 'Fabriekspadje' | € PM |
| - Verbindingen langzaam verkeer aanleggen | € PM |
| - Ontkoppeling verharding van gemeentelijk riool | € PM |

d.d. 25 juli 2022

Toelichting investering landschapsversterking

In bovenstaande berekening is aangegeven op welke wijze de voorgenomen ontwikkeling voorziet in de gewenste investering in landschapsversterking. Een deel van het plangebied is gelegen buiten stedelijk gebied, waarvoor vanuit het provinciaal beleid deze verplichting tot investering van toepassing is. Ten behoeve van de ontwikkeling dient allereerst de bestaande fabrieksgebouwen, winkel, schuren en overige opstallen te worden gesloopt. De kosten die hiermee gemoeid zijn staan vermeld onder A. Vanwege het jarenlange fabrieksmatige gebruik van het plangebied ligt er tevens een milieukundige saneringsopgave van de bodem. De kosten voor dit onderdeel zijn opgenomen onder B. De kosten van sloop en sanering zijn samengevoegd als investering in kwaliteitsverbetering van de omgeving, namelijk het verwijderen van in onbruik geraakte fabrieksbebouwing op een onwenselijke locatie in een woonomgeving.

Vervolgens wordt ingegaan op de opbrengsten uit woningbouw: het deel van het plangebied gelegen buiten BSG (waarvoor de provinciale regeling geldt) heeft een oppervlakte van 3.830 m². Circa 60% van deze gronden zijn uitgiftebaar voor een uitgifteprijs van circa € 230,- per m² (gebaseerd op kengetallen). Hiermee komt het totaal uitgiftebaar terrein uit op 2.298 m². De totale opbrengsten van dit deel van het plangebied bedragen dan $2.298 \times 230 = € 528.540,00$.

De provinciale regeling stelt dat ten minste 1% van de opbrengsten geïnvesteerd dient te worden in kwaliteitsverbetering van de omgeving. Met de sloop van in onbruik geraakte bedrijfsbebouwing en de milieukundige sanering van de bodem wordt reeds ruimschoots voldaan aan dit percentage. Tevens wordt het zuidelijk en oostelijk deel van het plangebied, daar waar het plan buiten BSG ligt, landschappelijk ingepast middels de aanplant van een boerenhaag. Deze landschappelijke inpassing is planologisch verankerd middels een groenbestemming en voorwaardelijke verplichting. De inpassing kent een oppervlak van 542 m². Uitgaande van een investering van € 20,- per m² (op basis van kengetallen) betekent dit een investering van € 10.840,-. Ook hiermee wordt reeds voldaan aan de provinciale regeling voor investering in landschapsversterking.

Aanvullend op deze concrete verbeteringen zijn nog enkele ingrepen ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit in deze berekening benoemd. Hieraan kan echter nog geen exacte prijs worden gehangen.