

GEBIEDSKOSTEN HERONTWIKKELING

GEBIEDSKOSTEN HERONTWIKKELING			
		VOORSTEL KOSTENVERDELING	
Datum overzicht: 24-07-2023		Gemeente	Provincie
OPGENOMEN IN GEMEENTEKOSTEN		Uitgangspunt / Omschrijving	
Algemeen			
FASE 1	Bovenwijkse bijdrage	€	19,60 per m2 gbo wonen voor [redacted] voorzieningen d.d. 23 januari 2021 met actualisatie 1 september 2022.
	Exploatiebijdrage	€	4.1800,- per woningen gebaseerd op een ontwikkeling van 1100 woningen herontwikkeling Overdie.
	Nutskosten (geen aansluitkosten)		
	Warmtenet		Aansluitkosten bedraagt € 100.000,- [redacted] bereikend. En overige
	Aanpassing Riolering openbaar gebied	€	Kleine aanpassingen. Huidige riolerin [redacted] riolerin kan gehandhaafd blijven.
	Aanpassing elektra openbaar gebied	€	Middenspanning en laagspanning verleggen. Inschatting Liander.
	Aanpassingen gasleiding	€	Verleggen lage druk gas. Inschatting Liander.
	Aanpassing data kabels	€	Aanpassen KPN kabels [redacted]
	Aanpassing PWN transport leiding en drinkwaterleiding	€	Gestuurde boring en aanpassing tpv gebouw A
	Overige nuts aanpassingen/ optimalisaties	€	Aanpassingen niet direct noodzakelijk voor ontwikkeling.
	Totaal	€	
	Bovenplanse investeringen / gemeentegronde		
	Herinrichting excl. Ondergrondse infra		
	Herinrichten groen strook tussen gebouw A en Bestevaerstraat	€	Inrichting groen door en voor rekening gemeente ivm Bestevaerbrug
	Herinrichten openbare oevers (kanaalpark)	€	2.793m2 voor 125 euro per m2
	Herinrichting Salomonstraat	€	1.789m2 voor 125 euro per m2
	Waterkering langs kanaal vernieuwen	€	Kosten zijn voor provincie / onderhoud aan kade is deels ingepland.
	Herinrichting Bestevaerstraat	€	Hangt samen met type brug
	Totaal	€	
	Terreininrichting binnen percelen [redacted]	€	
	Inrichting Prive tuinen gebouw A	€	990m2 voor 50 euro per m2
	Terreininrichting binnenhof blok A	€	400m2 voor 150 euro per m2
	Terreininrichting parkeerdek	€	3.003m2 voor 125 euro per m2
	Terreininrichting tijdelijk parkeerterrein	€	2.388m2 voor 50 euro per m2
	Totaal	€	
	Overige kosten		
	[redacted]	X	Gezamenlijke actie kostenloos verplaatsing
	Vervangende grond gemeentelijke percelen	X	Voor rekening en risico gemeente (bij grootschalige vervuiling)
	Ruilverkaveling percelen gemeente en [redacted]		Met gesloten beurs ruilverkaveling. Teruglevering (toekomstig) openbare grond in eigendom van reals aan de gemeente vs opname gemeente grond door reals die nodig zijn voor de ontwikkeling.
	Totaal	€	
	Gebieds advieskosten		
	Ontwerpkosten		Ontwerp en advies over straatprofielen / overige zaken
	Onderzoeken		
	Opheffen geluidzone / geluiddezonering Overdie		Advieskosten voor onderzoeken enz
	Aanpassen bestemmingsplan overdie Zeglis fase 1.		
TOTALE GEBIEDSKOSTEN FASE 1		€	

REKENMODEL BOVENWIJKSE BIJDRAGE FASE 1

REKENMODEL BIJDRAGE BOVENWIJKS

Definitief

PROJECT/ADRES
INGEVULD DOOR
DATUM

Fase 1 herontwikkeling Overdie
Reales
24-7-2023

Wijk

Bijdrage per m2*

Gebaseerd op Nota bovenwijkse voorzieningen d.d. 23 januari 2020
met actualisatie 1 september 2022

Programma BESTAAND

wegingsfactor

Korting sociaal

Wonen	1		€
Wonen sociaal tot jongerengrens (€ 433)	1	100%	€
Wonen sociaal tot 1e aftoppingsgrens (€ 619)	1	75%	€
Wonen sociaal tot 2e aftoppingsgrens (€ 663)	1	50%	€
Wonen sociaal tot huurtoeslaggrens (€ 737)	1	25%	€
Kantoren	0,34		€
Commerciele functies	0,64		€
Bedrijventerrein	0,22		€

Programma NIEUW

wegingsfactor

Korting sociaal

Wonen	1		€
Wonen sociaal tot jongerengrens (€ 433)	1	100%	€
Wonen sociaal tot 1e aftoppingsgrens (€ 619)	1	75%	€
Wonen sociaal tot 2e aftoppingsgrens (€ 663)	1	50%	€
Wonen sociaal tot huurtoeslaggrens (€ 737)	1	25%	€
Kantoren	0,34		€
Commerciele functies	0,64		€
Bedrijventerrein	0,22		€

TOE

* Prijspeil 2022

Indexering van de tarieven vindt plaats op basis van het consumentenprijsindexcijfer indexcijfer "alle huishoudens", normale index, zoals dat wordt gepubliceerd door het [REDACTED] door vermenigvuldiging met een breuk waarvan de teller aangeeft het indexcijfer per datum berekening en waarvan de noemer aangeeft dat indexcijfer voor 2021 (totaal).

De door Ontwikkelaar verschuldigde bijdrage wordt bepaald en in rekening gebracht binnen één maand nadat de Omgevingsvergunning is verleend.

Het aantal m² bvo van het bestaande programma worden bepaald op basis van beschikbare bouwtekeningen, de laatste bekende WOZ-taxatie of een fysieke meting.

Het aantal m² bvo van het nieuwe programma worden definitief bepaald op basis van de aanvraag Omgevingsvergunning.

De gemeente hanteert vanwege de beperkte ontwikkelpotentie en het maatschappelijk belang van de aanwezigheid van voldoende goede en betaalbare

UITWERKING WONING EQUIVALENTEN (WE)

stand van zaken: 24-7-2023

Omschrijving	aantal woningen	aantal sociaal koop	aantal sociaal huur	m2 commercieel	WE commercieel	WE totaal	bijdrage per WE	Totaal per deelgebied
Deelgebied 1	215	12		265	1	216	€ 1.800	€ 388.908
Totaal	215	12	-	265		216		€ 388.908

Uitgangspunten

- Woningbouw: elke woning is gelijk aan 1 woningequivalent
- Niet-woningbouw: 250 m2 bvo is gelijk aan 1 woningequivalent
- Herontwikkeling Overdie met 1100 woningen.

Tarieventabel plankosten

Categorieindeling (in woningequivalenten)	Exploitatiebijdrage plankosten
vanaf 0 tot 100	€ 2.700
vanaf 100 tot 250	€ 2.100
vanaf 250 tot 750	€ 1.700
vanaf 750 tot 1200	€ 1.800
vanaf 1200 tot 1750	€ 1.900
vanaf 1750	€ 2.000

MEETSTAAT EN PROGRAMMA OVERZICHT

R E A L E S

datum: 24-07-2023

WOONPROGRAMMA				
		Aantal	GBO	VVO
		Woningen	Woningen	Commercieel
	BLOK		m2	m2
DEELGEBIED 1	A	61	7.827	-
	B	90	6.593	65
	C	64	5.740	200
TOTAAL FASE 1		215	20.160	265

Percelen fase 1

Kadaster

Sleep/nieuwbouw

