

Financiële onderbouwing KGO

Op de locatie tussen de Marke, de Nijverdalsestraat en de Vossenbeldsstraat bevindt zich horecabedrijf De Marke inclusief een bedrijfswoning en twee naastgelegen twee-onder-een kapwoningen. Het plangebied staat kadastraal bekend als gemeente Wierden, sectie K, nummers 1931, 1932, 1933, 1934 en 1935 en heeft een oppervlakte van 2.155 m². De initiatiefnemer is voornemens om de bebouwing in het plangebied te slopen en te vervangen door een appartementengebouw waarin voorzien wordt in 12 appartementen en 5 patiowoningen. Het betreft een inbreidingslocatie die vanwege zijn ligging aan de rand van het centrum van Wierden met al haar voorzieningen zeer geschikt is voor de woonfunctie voor verschillende doelgroepen. Op de begane grond van de patiowoningen kunnen alle woonvoorzieningen worden gerealiseerd waarmee ze zeer geschikt zijn voor senioren. De appartementen zijn allemaal gelijkvloers en bereikbaar met een lift en zijn daarmee tevens geschikt voor senioren. Gezien de ligging zijn ook starters een doelgroep voor de appartementen.

De gemeente Wierden werd en wordt regelmatig geconfronteerd met aanvragen voor het bouwen van nieuwe woningen op nog onbebouwde locaties of herontwikkelingslocaties in de dorpen. Voor het beoordelen van verzoeken voor het bouwen van nieuwe woningen is de Beleidslijn toevoegen van nieuwe woningen in de bebouwde kom opgesteld.

Het doel van deze beleidsnotitie is om verzoeken om te mogen bouwen binnen de dorpen transparant te kunnen beoordelen en om voorwaarden te kunnen verbinden voor de bouw van één of meerdere woningen binnen de dorpen/ dorpsrand. De gemeente Wierden richt zich hierbij op inbreiding binnen de bestaande kernen. Het uitgangspunt van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving is dat een deel van de meerwaarde van de ontwikkeling geïnvesteerd wordt in de ruimtelijke kwaliteit.

Op 14 september 2021 heeft de gemeenteraad van Wierden ingestemd met de nieuwe rekenmethode voor de toepassing van de Beleidslijn toevoegen van woningen in de bebouwde kom. De nieuwe rekenmethode gaat uit van slechts drie elementen:

- Oppervlakte van het perceel (in m²);
- Een vast bedrag als meerwaarde (per m²);
- Sloopkosten van noodzakelijk te slopen bebouwing (in euro's).

De berekening die hierbij hoort is: **(Oppervlakte perceel) X (Meerwaardebedrag) – (Noodzakelijke sloopkosten) = KGO-investering**

Definities:

Oppervlakte perceel: Het deel van het perceel wat in de nieuwe situatie een woonbestemming (inclusief bouwblok) verkrijgt.

Meerwaardebedrag: Vastgezet bedrag waarmee de meerwaarde van een ruimtelijke ontwikkeling in euro's wordt aangeduid.

Noodzakelijke sloopkosten: Kosten van de sloop van bebouwing waarvan sloop noodzakelijk is om de ruimtelijke ontwikkeling mogelijk te maken.

KGO-investering

De KGO-investering wordt zoals hierboven is beschreven berekend door de oppervlakte van het perceel X het meerwaardebedrag minus de noodzakelijke sloopkosten. De oppervlakte van het perceel – het deel wat in de nieuwe situatie een woonbestemming (inclusief bouwblok) verkrijgt – bedraagt 1.550 m². Het meerwaardebedrag bedraagt € 25,- per m². De meerwaarde van de voorgenomen ontwikkeling bedraagt derhalve € 38.750,-.

De sloopkosten van de huidige bebouwing – horecapand – bedraagt circa € 200.000,-. Dat betekent dat de KGO-investering op een negatief saldo uitkomt: €-161.250,-. Dat betekent dat er geen extra investering in de ruimtelijke kwaliteit plaats hoeft te vinden. De investering in de ruimtelijke kwaliteit vindt reeds plaats door de sloop van de bestaande bebouwing en de realisatie van 12 appartementen en 5 patiowoningen. De patiowoningen en de appartementen zijn zeer geschikt voor senioren (onder andere doordat de appartementen gelijkvloers zijn en bereikbaar met een lift). Tevens zijn de appartementen geschikt voor starters op de woningmarkt waardoor het plan een bijdrage levert aan de wens voor betaalbare starterswoningen.