

MEMO MEMO MEMO MEMO

Aan : Marcel Rutten
Van :
Datum : 18 november 2016
Betreft : Prijsindicatie aankoop grond tbv 2^e ontsluiting Kerkeveld

Opdracht: De vraag is gesteld om aan te geven wat mogelijk de kosten zijn van aankoop gronden tbv realisatie 2^e ontsluiting Kerkeveld. We hebben daarnaast aangegeven dat er rekening moet worden gehouden met kosten inzake wijziging bestemmingsplan en alles wat daarbij komt kijken.

Antwoord

Voor de aanleg van de rotonde (Rijdtsestraat/Graafseweg) hebben we te maken met drie particulieren van wie we grond moeten aankopen om deze rotonde te kunnen realiseren. De berekening hiervoor zal plaatsvinden op basis van volledige schadeloosstelling. Afhankelijk van de m² moet men rekening houden met een bedrag van ca € 50,- p/m². Ook kosten zoals vernieuwen/verplaatsen afrastering, herinrichtingskosten en notaris- en kadastrale kosten t.h.v. ca. € 3.000,-- per eigenaar, moet worden meegenomen.

Mijn vraag is of hier al rekening is gehouden met een onderhoud/uitvoeringsstrook? Tip: definitieve grondkaart laten maken van de grond die je werkelijk nodig hebt.

Bestemming

Om de ontsluitingsweg te realiseren zal er een herziening van het bestemmingsplan moeten komen. De bestemming van de grond gelegen tussen de Meren 10^e straat en de Woordsestraat heeft momenteel een groenbestemming en geen verkeerbestemming. De eigenaren die nadeel gaan ondervinden aan deze bestemmingsplanherziening kunnen hiertegen beroep indienen en hebben recht op een planschadevergoeding als hun woning meer dan 2% in waarde daalt.

De wijk Kerkeveld is destijds neergezet met het politiekeurmerk veilig wonen. Dat de wijk één ontsluiting heeft is een onderdeel van het politie keurmerk veilig wonen. Bewoners hebben daar ook voordelen van; denk hierbij aan verzekeringen, alarmsysteem etc.

Een globale schatting geeft aan rekening te houden met minimaal € 600.000,-- (*hieraan kunnen geen rechten worden ontleend*), berekening globaal:
Ca 150 woningen gelegen aan het tracé hebben wellicht recht op een planschadevergoeding, uitgaande van een gemiddelde waarde van een woning € 240.000,--, tot 2% is voor eigen rekening, tussen 2-5% geringe inbreuk, gem. 3.5 % waardedaling 1.5 % x 245 x 150 = € 551.125,-- Dit kan ook hoger worden of lager uitpakken.

Hoe hoog dit bedrag definitief zal zijn en wie er recht op heeft, zal wanneer nodig worden berekend door een externe partij.

Algemeen

Er zijn mogelijk nog een aantal zaken (hieronder een klein gedeelte opgesomd) waar aan gedacht moet worden voordat dit project kan worden uitgevoerd;

- Deze locatie is ook een fietsknooppunt. Er is bij de komst van een 2 baans weg met een breedte van 6 m1 geen rekening gehouden met nog een fietspad aan weerszijde
- Is er rekening gehouden met aanwezige HUP's?
- Er moet wellicht een verkeersbesluit worden genomen, denk er ook aan dat belanghebbenden mogelijk recht hebben op nadeelcompensatie (€),
- Advies nodig ivm hoogte en toewijzing planschade, inhuur (€)
- Het onderzoeken van bv. Flora & Fauna (€)

