

## RAADSVOORSTEL

---

<b>Raadsvergadering</b>	: 19 september 2011
<b>Agendapunt</b>	: 10
<b>Onderwerp</b>	: vaststellen bestemmingsplan "Gorredijk - Loevestein fase 4" en beschikbaar stellen krediet voor de bouwgrondexploitatie Loevestein fase 4.
<b>Portefeuillehouder</b>	: Klaas de Boer

---

Beetsterzwaag, 3 augustus 2011

### Voorstel

1. een krediet van € 11.735.965,--, exclusief omzetbelasting, beschikbaar te stellen voor het ontwikkelen van Loevestein fase 4 en de exploitatieopzet met een verwacht tekort van € 256.162,-- (bijlage 3) vast te stellen.
2. een voorziening te vormen ter grootte van € 256.162,-- ter dekking van het te verwachten tekort.
3. de zienswijze van Stichting Mooiland tegen het ontwerpbestemmingsplan "Gorredijk - Loevestein fase 4", overeenkomstig het voorstel van burgemeester en wethouders zoals opgenomen in bijlage 1 bij het besluit, ongegrond te verklaren.
4. het bestemmingsplan "Gorredijk - Loevestein fase 4" met in achtneming van de in bijlage 2 bij het besluit opgenomen ambtshalve wijzigingen, gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingplan.

### Inleiding

Het voor u liggende bestemmingsplan "Gorredijk Loevestein fase 4" biedt een juridisch-planologische regeling voor de ontwikkeling van woningbouw aan de oostkant van Gorredijk. De grondslag voor het plan is gelegd in het vastgestelde bestemmingsplan "Gorredijk uitbreiding Loevestein".

De eerste drie fasen zijn inmiddels gerealiseerd. De 4<sup>e</sup> fase is een logisch vervolg op fase 3.

De geplande uitbreiding is afgeleid van de opzet zoals weergegeven in het Structuurplan Opsterland.

Het plan gaat uit van de intenties die zijn uitgesproken in het Woonplan, de actualisering van het Woonplan en van het geldend bestemmingsplan "Gorredijk uitbreiding Loevestein".

Naast het realiseren van woningbouw maakt de realisatie van een brede school deel uit van dit bestemmingsplan. Bij het leggen van de bestemmingen en de opzet van de inrichtingsschets van het woongebied is hiermee rekening gehouden.

In dit plan is ervoor gekozen het gebied waar fase 4 is voorzien bij recht in te bestemmen. Het gebied ten zuiden daarvan, waar op termijn de verdere uitbreiding van Loevestein gestalte krijgt, is bestemd door middel van een uit te werken bestemming. Door dit gebied loopt de nieuwe ontsluitingsweg, die reeds planologisch is geregeld in het bestemmingsplan Gorredijk Loevestein Ontsluitingsweg. Vanwege de huidige economische situatie is de exploitatie niet dekkend te maken. Het verwachte tekort dient te worden gedekt uit de algemene reserve door middel van het vormen van een voorziening.

### Beoogd effect

Realisering nieuwe woonwijk met brede school als vervolgfase op Gorredijk-Loevestein 3.

Na vaststelling van het bestemmingsplan kan worden gestart met de werkzaamheden ter uitvoering c.q. verwezenlijking van de nieuwe woonwijk en een brede school.

### Argumenten

*1.1 Om het uitbreidingsplan in uitvoering te kunnen nemen is het noodzakelijk dat het benodigde krediet beschikbaar wordt gesteld.*

Met de vaststelling van de bijgevoegde exploitatieopzet, wordt een krediet beschikbaar gesteld van € 11.735.965,--. Hiermee is het plan economisch uitvoerbaar.

*1.2 Het uiteindelijke tekort op de exploitatie kan gunstiger uitvallen dan nu is voorzien.*

Er is bij het opstellen van de exploitatieopzet met name gekeken naar de huidige economische situatie. Zodra de economie zich herstelt zal ook de woningmarkt weer aantrekken waardoor de verkoop van bouwkavels sneller zal verlopen dan nu voorzien. Dat heeft een gunstige invloed op het negatieve exploitatieresultaat. Opbrengsten zullen in die situatie namelijk eerder worden geïnd.

Ook is het in die situatie goed denkbaar dat de kavelprijzen tussentijds kunnen worden verhoogd, waardoor ook meer inkomsten kunnen worden gegenereerd.

Voor de brede school is een gebied van ongeveer 1,2 hectare beschikbaar. Voor de brede school wordt op dit moment rekening gehouden met een grondbeslag van circa 5000 m<sup>2</sup>. De gronden die niet benodigd zijn voor de brede school kunnen te zijner tijd worden uitgegeven voor woningbouw. Hoeveel grond er daadwerkelijk kan worden ingezet voor woningbouw moet nog blijken. De discussie over de brede school is namelijk nog niet afgerond. De mogelijke verkoopopbrengst is niet meegenomen in de exploitatie. Deze opbrengst zou het geraamde verlies geheel of gedeeltelijk kunnen compenseren.

*1.3 Ondanks het verwachte tekort is het op grond van gemaakte afspraken gewenst het plan uit te voeren.*

Er zijn in het kader van de herstructurering van ondermeer De Vlecke en Stokerij te Gorredijk en Vlaslaan te Beetsterzwaag afspraken gemaakt met de corporaties. Een deel van het verlies aan sociale woningbouw in de herstructureringsgebieden zal gecompenseerd worden in Loevestein. Ook is het noodzakelijk dat er een school wordt gerealiseerd in de nieuwbouwwijk. Inherent daaraan is dat ook de woonwijk wordt gerealiseerd.

*2.1 Het verwachte tekort in de exploitatie moet worden gedekt.*

Om het bestemmingsplan te kunnen vaststellen moet het gehele plan financieel uitvoerbaar zijn. Door het vormen van een voorziening van € 256.162,- kan het verwachte tekort in de exploitatie worden gedicht. Dit kan ten laste van de algemene reserve worden gebracht.

*3.1 De ontvangen zienswijze van Mooiland Vitalis geeft geen aanleiding tot een wijziging van het bestemmingsplan.*

Voor een nadere onderbouwing van dit argument wordt korthedshalve verwezen naar de Bijlage 1 bij het raadsbesluit "Bijlage bij vaststelling van bestemmingsplan Gorredijk – Loevestein fase 4"

*4.1 De vaststelling van het bestemmingsplan is noodzakelijk om tot uitvoering van de dorpsuitbreiding van Gorredijk en de bouw van de brede school te komen.*

Na vaststelling van het bestemmingsplan kan worden gestart met de voorbereidingen voor het bouwrijpmaken van de 1<sup>e</sup> fase van het plangebied.

*4.2 Het bestemmingsplan moet economisch uitvoerbaar zijn.*

De economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan wordt ondermeer bepaald door de exploitatie van het plan, de financiële uitvoerbaarheid. Het exploitatieplan moet dan ook sluitend zijn. Zonder een sluitende exploitatie mag u het bestemmingsplan niet vaststellen. Om de exploitatie sluitend te krijgen is er een voorziening gevormd.

*4.3 Het uitbreidingsplan Loevestein fase 4 is opgenomen in het Structuurplan Opsterland (1990) en de Structuurschets Gorredijk (1994) en in het bestemmingsplan "Gorredijk uitbreiding Loevestein (2000).*

In het bestemmingsplan wordt uitgegaan van een gedifferentieerd woningaanbod, rekening houdende met verschillende doelgroepen zoals ook vastgelegd in het Structuurplan, de Structuurschets en het bestemmingsplan "Gorredijk uitbreiding Loevestein".

*4.4 In het Woningbouwprogramma 2008-2016 is rekening gehouden met de dorpsuitbreiding.*

Het Woningbouwprogramma 2008-2016 voorziet in de bouw van 161 woningen in de periode tot 2016. Het bestemmingsplan maakt de realisatie van 168 woningen mogelijk. Aangezien de planperiode zich uitstrekt tot 2021 (10 jaar na vaststelling bestemmingsplan), is een geringe overschrijding van het aantal te bouwen woningen t.o.v. het woningbouwprogramma ons inziens acceptabel. Daarbij in acht genomen dat de woningmarkt er op dit moment niet zo rooskleurig

voor staat, voorzien wij dat in 2016 de 161 woningen in het Woningbouwprogramma 2008 – 2016 niet worden gerealiseerd.

*4.5 Er is voldoende maatschappelijk draagvlak voor het plan.*

Op grond van de Algemene Inspraakverordening Opsterland heeft het voorontwerpbestemmingsplan ter visie gelegen ten behoeve van de inspraak. De inspraak heeft geleid tot een tweetal aanpassingen die zijn doorgevoerd in het ontwerpbestemmingsplan. De bouwhoogte van het appartementengebouw in de noordoostelijke hoek van het plangebied is naar beneden bijgesteld (maximaal 3 i.p.v. 4 bouwlagen) en het vervallen van het appartementengebouw in het westelijk gedeelte van het plangebied.

Tot slot heeft het ontwerpbestemmingsplan ter gedurende een termijn van 6 weken m.i.v. 18 oktober 2010 ter visie gelegen. Er is gedurende deze termijn één zienswijze ontvangen welke hierboven is behandeld onder argument 3.1.

*4.6 In het ontwerpbestemmingsplan zijn nog enkele omissies geconstateerd die noodzaken tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.*

Het betreft hier zowel de verbeelding als de regels. Het gaat hier in het algemeen om geringe juridische wijzigingen, met uitzondering van het in artikel 18 "Algemene wijzigingsregels" onder lid d, opgenomen wijzigingsbevoegdheid. Hiermee wordt de nodige flexibiliteit in het plan opgenomen om adequaat in te kunnen spelen op toekomstige ontwikkelingen.

Ook is in de toelichting de financiële paragraaf aangepast aan de nieuwe exploitatieberekeningen. Daarnaast zijn er nog enkele tekstuele aanpassingen van ondergeschikt belang aangebracht in de toelichting.

Voor een overzicht van de juridische wijzigingen in de verbeelding en de regels verwijzen wij naar bijlage 2 behorend bij het besluit.

## **Kanttekeningen**

*1.1 De exploitatieopzet laat een verwachte tekort zien van € 256.162,--.*

Voor dit geraamde tekort zijn een aantal oorzaken aan te wijzen.

Ten eerste is bij het opstellen van de exploitatieopzet voor zover mogelijk rekening gehouden met de huidige economische crisis. Omdat de verkoop van woningen/kavels stagneert, is er bij de grondprijsberekening voorzichtigheidshalve voor de jaren 2012 tot en met 2016 geen rekening gehouden met een stijging van de verkoopprijzen. In de exploitatieopzet is met ingang van 2017 een jaarlijkse verhoging van de grondprijs opgenomen van 1%.

Ten tweede vindt er in Loevestein fase 4 relatief veel sociale woningbouw plaats. In het plangebied zijn circa 50 kavels van de 168 te bebouwen kavels beschikbaar voor woningen in de sociale sector (huurwoningen en starterswoningen). Dit zijn er meer dan gebruikelijk. De oorzaak is gelegen in het feit dat er hierover in het verleden afspraken gemaakt met Elkien en Mooiland Vitalis. Dit vanwege het feit dat in de herstructureringsgebieden minder sociale woningen gebouwd worden dan er zijn gesloopt. Compensatie hiervan vindt plaats in Loevestein fase 4. Om betaalbare woningen (sociale sector) te kunnen bouwen is de grondprijs voor sociale woningen lager dan die voor particuliere bouw.

Om het tekort zo laag mogelijk te houden is gekozen voor een gefaseerde uitvoering van het bestemmingsplan. De fasering is opgenomen in bijlage 4. Het gebied zal in fasen in de markt worden gezet.

Iedere fase wordt bouwrijp gemaakt als een substantieel deel van de kavels is verkocht. Dit om te voorkomen dat vooraf hoge kosten voor bouwrijp maken worden gemaakt terwijl er geen directe inkomsten tegenover staan.

*1.2 Het exploitatietekort kan hoger uitvallen dan geraamd als het de komende jaren economisch slechter gaat verwacht.*

Vooralsnog gaan we daar niet van uit.

De raad zal daarom jaarlijks via de tussentijdse rapportage en de jaarrekening op de hoogte worden gehouden van de voortgang, zodat tijdig kan worden bijgestuurd.

**Middelen**

Begrotingswijziging noodzakelijk? **Ja**

Er dient een voorziening te worden gevormd ten laste van de algemene reserve ten bedrage van € 256.162,--.

Na afronding van iedere fase zal het beheer en onderhoud van het openbaar gebied per fase worden overgedragen aan het gemeentebedrijf. Voor dit beheer en onderhoud (de zogenaamde areaaluitbreiding) zullen te zijner tijd in de begroting middelen beschikbaar gesteld moeten worden. De kosten die hiermee gemoeid zijn zullen vanaf 2018 jaarlijks oplopen tot circa € 74.000,-- per jaar vanaf 2025. De raming van deze kosten is opgenomen in bijlage 5.

**Hoe de effecten te meten**

Jaarlijks zal de raad via de tussentijdse rapportage en de jaarrekening worden geïnformeerd over werkelijke cijfers in relatie tot de hierboven gepresenteerde cijfers van de kostprijsberekening

**Behandelingsvoorstel**

Het verdient aanbeveling het onderhavige voorstel in de Kommissie Romte te bespreken.

Op deze wijze kunnen ook belanghebbenden eventueel gebruik maken van het spreekrecht.

**Toevoeging college n.a.v. de commissiebehandeling**

Niet van toepassing.

**Bijlagen**

1. bijlage bij vaststelling bestemmingsplan "Gorredijk – Loevestein fase 4".
2. ambtshalve wijzigingen opgenomen in het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.
3. totaal overzicht fasering Loevestein fase 4 (dd. 15-04-2011).
4. jaarlijkse beheer- en onderhoudskosten bij toekomstige areaaluitbreiding van Loevestein fase 4.

**Ter inzage gelegde stukken**

1. uitgewerkte grondexploitatie "Loevestein fase 4" dd. 29 juli 2011 (vertrouwelijk ter inzage).
2. bestemmingsplan "Gorredijk – Loevestein fase 4". (het bestemmingsplan is ook te raadplegen op internet onder BIS, agenda's en stukken, raad 19 september 2011).
3. ingekomen zienswijze van de Stichting Mooiland.
4. grondexploitatie Loevestein fase 4.(vertrouwelijk ter inzage)

Burgemeester en wethouders van de Gemeente Opsterland,

Francisca Ravestein, burgemeester.

Koen van Veen, secretaris.

---

**Afdeling** : Ontwikkeling  
**Behandelend ambtenaar** : Wiebe de Vries  
**Telefoonnummer** : 0512-386 313  
**Emailadres** : Wiebe.de.Vries@opsterland.nl

---

**raadsbesluit**

---

**Raadsvergadering** : 19 september 2011  
**Agendapunt** : 10  
**Onderwerp** : vaststellen bestemmingsplan "Gorredijk - Loevestein fase 4" en beschikbaar stellen krediet voor de bouwgrondexploitatie Loevestein fase 4.

---

De raad van de Gemeente Opsterland,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 3 augustus 2011,

gelet op het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening,

besluit:

1. een krediet van € 11.735.965,--, exclusief omzetbelasting, beschikbaar te stellen voor het ontwikkelen van Loevestein fase 4 en de exploitatieopzet met een verwacht tekort van € 256.162,-- (bijlage 3) vast te stellen.
2. een voorziening te vormen ter grootte van € 256.162,-- ter dekking van het te verwachten tekort.
3. de zienswijze van Stichting Mooiland tegen het ontwerpbestemmingsplan "Gorredijk - Loevestein fase 4", overeenkomstig het voorstel van burgemeester en wethouders zoals opgenomen in bijlage 1 bij het besluit, ongegrond te verklaren.
4. het bestemmingsplan "Gorredijk - Loevestein fase 4" met in achtneming van de in bijlage 2 bij het besluit opgenomen ambtshalve wijzigingen, gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingplan.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de Gemeente Opsterland van 19 september 2011.

De griffier,

De voorzitter,

Ieke Zwart

Francisca Ravestein

## BIJLAGE 1.

### Bijlage bij vaststelling bestemmingsplan "Gorredijk – Loevestein fase 4".

#### Gemeentelijke reactie op ingekomen zienswijze:

Gedurende de termijn van tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan "Gorredijk – Loevestein fase 4" is één schriftelijke zienswijze ontvangen.

Het betreft een zienswijze van:

**Stichting Mooiland, Postbus 21300, 3802 RH Amersfoort;**

*De stichting tekent in de brief van 25 november 2010 bezwaar aan tegen het ontwerp-bestemmingsplan. In de brief worden de volgende bezwaren aangevoerd:*

- 1. Het huidige ontwerpbestemmingsplan geeft naar de mening van Stichting Mooiland bij recht te weinig flexibiliteit. Door bij recht de bouw van meerdere woningen toe te staan dan thans in het ontwerpbestemmingsplan bij recht is toegestaan, zou het gezamenlijk doel van de gemeente en Stichting Mooiland (realiseren van voldoende woningen voor huurders, senioren, starters e.d.) beter uitgewerkt kunnen worden. Concreet gaat het om een drietal aanpassing van de plankaart (de locaties zijn op aangegeven op bijlage 1). Op de verkavelingschets (bijlage 2) zijn de voorstellen van Stichting Mooiland weergegeven. Het voorstel behelst het omzetten van 2 blokjes dubbele woningen in een rijtje van 5 aaneengebouwde woningen, 2 blokjes dubbele woningen in een rijtje van 6 woningen en een blokje met 2 dubbele woningen in een rijtje van 3 aaneengebouwde woningen.*

#### Reactie gemeente:

Met Stichting Mooiland en Mooiland Vitalis worden gesprekken gevoerd over de ontwikkeling/realisatie van woningen in Loevestein fase 4. In verband met plannen voor het (herinvulproject) project Vlaslaan te Beetsterzwaag, waarvoor nog een traject ingezet moet worden voor het herzien van het bestemmingsplan ter plaatse, hebben wij desgevraagd de mogelijkheid geboden aan Mooiland aanvullend woningbouw te kunnen realiseren in het plan Loevestein fase 4. De Stichting Mooiland is daartoe op basis van de kavelschets als neergelegd in het ontwerp-plan met ons gesprekken aangegaan. Mooiland Vitalis heeft door middel van de zienswijzen aangegeven op voorhand meer flexibiliteit te wensen voor de bouw van woningen Loevestein fase 4.

In het ontwerpbestemmingsplan Gorredijk – Loevestein fase 4 zijn de in het geding zijnde locaties voorzien van de bestemming "Wonen – 2". In de regels en op de verbeelding (plankaart) is het maximum aantal aaneen te bouwen en het maximum aantal wooneenheden vastgelegd. Dit op basis van de verkavelingschets. Voor de volledigheid is de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen verkavelingschets eveneens bijgevoegd (bijlage 3).

Het bestemmingsplan is het resultaat van de ruimtelijke visie voor Gorredijk, dit passend binnen door de gemeente gehanteerde standaarden. Bij het bepalen van de visie staan centraal de keuze over soorten woningen en de manier van situering. Dit manifesteert zich in het meergenoemd schetsplan. In het schetsplan is gekozen voor een evenwichtige opbouw bestaande uit drie afwegingsfactoren te weten type woning, situering en dichtheid. Het éénzijdig veranderen van de gekozen ruimtelijke structuur leidt ertoe dat de gekozen visie wordt verstoord.

Het resultaat van de schets wordt vertaald in het bestemmingsplan. De door de gemeente gehanteerde methodiek (standaarden) is neergelegd in de plankaart met de daarbij behorende bestemmingsvoorschriften. Belangrijke elementen bij de vertaalslag zijn de bouwvlakken en kengetallen (type woning en aantallen). Deze elementen zijn gebaseerd op de hiervoor geschetste visie. Het gaat op vaste standaarden.

Er zal een onbalans ontstaan door af te wijken van de hiervoor geschetste visie en de gebruikelijke gemeentelijke methodiek. Het verzoek neergelegd in de zienswijze is in strijd met de doelstellingen van het bestemmingsplan.

#### Voorstel aan de raad:

- Verklaar de zienswijze van Stichting Mooiland ongegrond.

## BIJLAGE 2.

### Ambtshalve wijzigingen opgenomen in het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan:

#### De Verbeelding:

- Langs de Opsterlânse Kompanjonsfeart in het zuidelijk deel van het plangebied is een gebiedsaanduiding "vrijwaringszone – vaarweg" opgenomen;
- In het meest noordwestelijk gelegen bouwvlak wordt de aanduiding "maximum aantal wooneenheden" gewijzigd van 8 naar 3;
- Ter hoogte van het te realiseren appartementengebouw is de gebiedsaanduiding "vrijwaringszone – vaarweg" langs de Opsterlânse Kompanjonsfeart in geringe mate verschoven in oostelijke richting.

#### De regels:

- De gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – vaarweg' is opgenomen in de bestemmingsregels in artikel 3 Agrarisch Cultuurgrond, artikel 4 Bos, artikel 8 Verkeer – Verblijf, artikel 9 Water, artikel 10 Wonen – 1, artikel 11 Wonen – 2 en artikel 12 Wonen – Woongebouw;
- In artikel 10.2.2 sub d en artikel 11.2.2 sub d toegevoegd "plus 0,30 m";
- In artikel 10.2.2 en artikel 11.2.2 zijn de leden e en f verwijderd en is lid g vernummerd naar lid e;
- In artikel 10.2.2 en artikel 11.2.2.sub e is "bouwhoogte" vervangen door "goothoogte";
- In artikel 12.4 (afwijking van de bouwregels) is een nieuwe regel opgenomen onder sub d "het bepaalde in lid 12.2.1. sub e in die zin dat de dakhelling van een woongebouw wordt vergroot tot ten hoogste 80°;
- In artikel 18 (algemene wijzigingsregels) is een nieuw lid d opgenomen "de bestemmingsvlakken 'Groen', 'Verkeer - Verblijf', 'Water', 'Wonen - 1', 'Wonen - 2' en/of 'Wonen - Woongebouw' kunnen onderling worden gewijzigd, alsmede de in die bestemmingsvlakken opgenomen aanduidingen kunnen worden gewijzigd".

**BIJLAGE 3.**

*GRONDEXPLOITATIE "LOEVESTEIN FASE 4"*



## Exploitatieopzet Loevestein fase 4

De exploitatieopzet levert een geprognoseerd verlies op van ruim € 256.000,- per 1 januari 2025.

De uitgangspunten voor de exploitatieopzet luiden:

Looptijd: van 2012 t/m 2024.

Rentepercentage: 6 % per jaar.

De inbrengwaarde van de grond betreft de boekwaarde per 1 januari 2012.

De kosten van het bouw- en woonrijpmaken zijn gebaseerd op een gedetailleerde raming.

Bovenwijkse voorzieningen: € 3,65 per m2 uitgeefbare grond.

De prijsstelling voor de vrijstaande woningen ligt in de range van € 185,00/m2 tot € 300,00/m2.

Kostenstijging: 2,5% per jaar met ingang van 1 januari 2012.

Opbrengstenstijging: 1% per jaar met ingang van 1 januari 2017.

De exploitatieopzet is als volgt opgebouwd:

### Lasten:

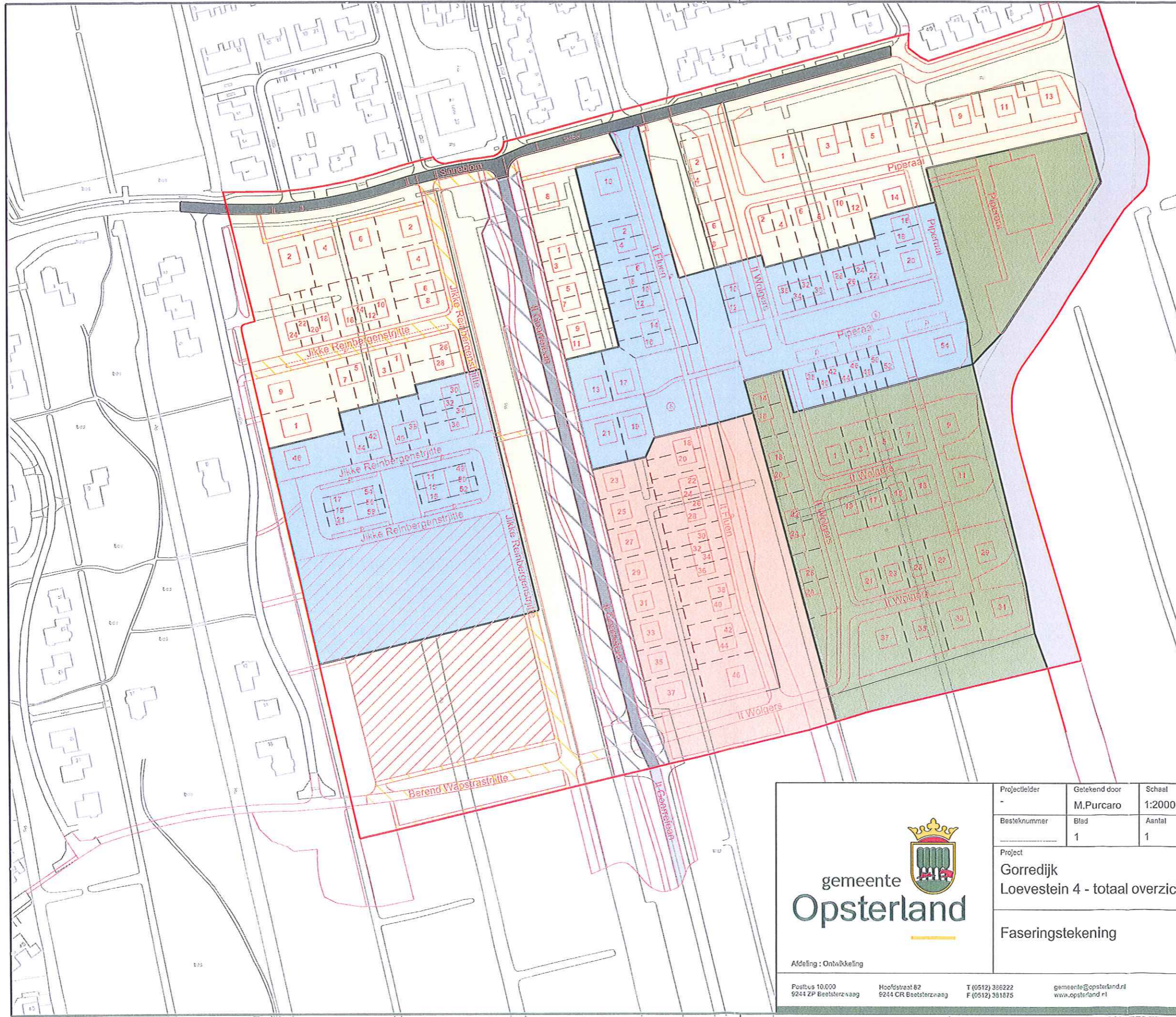
Inbrengwaarde rond 140.000 m2 grond	€ 2.238.081	
Bouwrijpmaken	€ 3.032.001	
Bruggen	€ 622.368	
Woonrijpmaken	€ 1.288.000	
Groenvoorziening	€ 184.211	
Verlichting en brandkranen	€ 131.579	
Speelvoorzieningen	€ 80.263	
Bovenwijkse voorzieningen	€ 178.280	
Kanovoorzieningen	€ 10.526	
Verkoop-, acquisitie- en sonderingskosten	€ 40.000	
Onderzoeken	€ 5.000	
Kosten bestemmingsplannen	€ 25.000	
Ontwikkeling (uren)	€ 312.000	
Gemeentebedrijf (uren voorbereiding en toezicht)	€ 468.000	
Gemeentebedrijf (uren beheer en onderhoud)	€ 100.000	
Kostenstijging	€ 974.733	
Rente, planschade, algemene kosten en onvoorzien	€ 2.045.923	
		€ 11.735.965

### Baten:

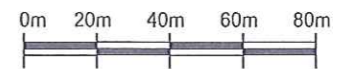
Opbrengst verkopen	€ 11.139.563	
Opbrengstenstijging	€ 340.240	
		€ 11.479.803
Prognose nadelig resultaat (saldo op eindwaarde per 1/1/2025):		€ 256.162-


## **Bijlage 4**

*TOTAAL OVERZICHT FASERING LOEVESTEIN FASE 4 (dd. 15-04-2011)*



- Fase 1: 2012 t/m 2018
- Fase 2: 2018 t/m 2020
- Fase 3: 2020 t/m 2022
- Fase 4; 2020 t/m 2023
- Compagnons feart
- Exploitatiegebied Ontsluitingsweg
- Sinneblom
- Projectgrens





**gemeente**  
**Opsterland**

Afdeling : Ontwikkeling

Projectleider	Getekend door	Schaal	Datum	Formaat	Registratienummer
-	M.Purcaro	1:2000	15-04-2011	A3	.....
Besteknummer	Btad	Aantal	Bestandsnaam		
.....	1	1	.....		
Project					
Gorredijk Loevestein 4 - totaal overzicht fasering					
Faseringstekening					

Postbus 10.000  
9244 ZP Beetslerzwaag

Hoofdstraat 82  
9244 CR Beetslerzwaag

T (0512) 386222  
F (0512) 381875

gemeente@opsterland.nl  
www.opsterland.nl

## Bijlage 5

### Jaarlijkse beheer- en onderhoudskosten bij toekomstige areaaluitbreiding van Loevestein fase 4 te Gorredijk.

#### Totaal hoeveelheden plan Loevestein fase 4:

- verharding	24.000 m2
- groen	19.500 m2
- water	25.000 m2
- riool	2400 m1
- kunstwerken	5 st.

#### Verharding

De toekomstige verharding in plan Loevestein bestaat voor het grootste gedeelte uit bestrating en asfalt. Daarom vormen deze beide onderhoudskenngetallen de basis van de € 0,80/m2 waarmee in deze opzet gerekend is. Voor 30 lichtmasten geldt € 65,- /st.

24.000 m2	x	€ 0,80 /m2	=	€	19.200,-	
30	x	€ 65,- /st	=	€	<u>1950,-</u>	+
				€		<b>21.150,-</b>

#### Groen

De groenstructuur bestaat voor een mix uit cultuurgroen en natuurlijk groen ad. € 1,-/m2. Aangevuld met een sterke bomenstructuur, aantal bomen ingeschat op 130 bomen ad. € 7,-/st.

19.500 m2	x	€ 1,- /m2	=	€	19.500,-	
130	x	€ 7,- /st.	=	€	<u>910,-</u>	+
				€		<b>20.410,-</b>

#### Water

In het onderhoudskenngetal voor water zijn ook de oeverbeschermingen en steigers opgenomen. Basis is 60 m1 steiger x € 4,-/m , 1100 m1 damwand x € 10,-/m en 1150 m1 teenconstructie x € 3,-/m.

25.000 m2	x	€ 0,60 /m2	=	€	<b>15.000,-</b>
-----------	---	------------	---	---	-----------------

#### Riolering

In het onderhoudskenngetal voor riolering zijn mee opgenomen 55 putten x € 3,-/st en 250 kolken x € 6,50/st.

2400 m1	x	€ 1,50 /m1	=	€	<b>3.600,-</b>
---------	---	------------	---	---	----------------

#### Kunstwerken

2 st houten brug	x	€ 250,- /st	=	€	500,-	
2 st vaste brug	x	€ 3500,- /st	=	€	7000,-	
250 m1 kademuur	x	€ 25,- /m	=	€	<u>6250,-</u>	+
				€		<b>13.750,-</b>

<b>Totaal</b>	€	<b>73.910,-</b>
---------------	---	-----------------

Basis van de onderhoudskenngetallen is het beeldkwaliteitsplan DHV 2009. Waar nodig zijn de kenngetallen geëxtrapoleerd en/of geïndexeerd.