

Bijlage 4

Beoordeling locaties vanuit financiën

Samenvatting

Aspect \ Locatie	WS	SW	WO	HB	TW
Inrichting	€150.000	€40.000	€115.000	€100.000	€100.000
Extra kosten	€-	€273.000	€	€200.000	€-
Verwerving/afboeking	€16.000	€0	€1,5-2 mln	€700.000	€10.000
Procedurekosten	€40.000	€40.000	€3.000	€40.000	€40.000
Planschadeverwachting	Gemiddeld	Gering/ geen	Geen	Zeer hoog	Gemiddeld
Overige kosten	€90.000	€90.000	€90.000	€90.000	€90.000

Ranking van de locaties

De locatie Turfweg (TW) is het goedkoopst te realiseren: €240.000 plus een gemiddelde planschadeverwachting.

De locatie Wielstraat (WS) kost €296.000 plus een gemiddelde planschadeverwachting.

De locatie Stokhorstweg (SW) kost €443.000 plus een geringe planschadeverwachting.

De locatie Wijnbergen 't Oosten (WO) kost: tussen de €1,7 en €2,2 miljoen, geen planschade.

De locatie Havenstraat/Bedrijvenweg (HB) kost: €1,1 miljoen plus een zeer hoge planschadeverwachting.

Beoordeling per locatie

Locatie Wielstraat

Onderdeel	€ (kostenraming)	Bijzonderheden
De bouw/inrichtingskosten	€150.000	Bevat terrein geschikt maken, aanleg, bestrating en groen, grondwal en aansluiting nutsvoorzieningen.
De noodzakelijke extra investeringskosten (sanering, infrastructuur en dergelijke)	€0	
De aankoopkosten	€16.000	2600 m ² , landbouwwaarde
De kosten voor de r.o-procedures en andere juridische kosten	€40.000	Bestemmingsplan €25.000; onderzoeken €15.000
Planschadeverwachting	Gemiddeld	Mogelijk indirecte planschade bij de objecten Wielstraat 2, 6 en 8. Invloed maatschappelijk risico op planschade niet onderzocht.
Overige kosten	€90.000	Beheersplan €40.000; projectkosten €50.000

Locatie Stokhorstweg

Onderdeel	€ (kostenraming)	Bijzonderheden
De bouw/inrichtingskosten	€40.000	Bevat terrein geschikt maken, aanleg, bestrating en groen, grondwal en aansluiting nutsvoorzieningen.
De noodzakelijke extra investeringskosten (sanering, infrastructuur en dergelijke)	€273.000	Sloopkosten gebouw en nieuwe voorziening voor wijkbedrijf ergens op Sportpark Zuid. Geluidsafscherming aan de Europaweg is nog niet te ramen.
De aankoopkosten	€0	Geen boekwaarde
De kosten voor de r.o-procedures en andere juridische kosten	€40.000	Bestemmingsplan €25.000; onderzoeken €15.000
Planschadeverwachting	Gering	Gezien de omliggende functies (m.n. sport en verkeer) gering (wellicht zelfs nihil) risico op planschade
Overige kosten	€90.000	Beheersplan €40.000; projectkosten €50.000

Locatie Wijnbergen 't Oosten

Onderdeel	€ (kostenraming)	Bijzonderheden
De bouw/inrichtingskosten	€115.000	Bevat terrein geschikt maken, aanleg, bestrating en groen, grondwal en aansluiting nutsvoorzieningen.
De noodzakelijke extra investeringskosten (sanering, infrastructuur en dergelijke)		
De aankoopkosten	€1,5-2 mln	Bouwclaim van OCWO
De kosten voor de r.o-procedures en andere juridische kosten	€3.000	Onderzoeken
Planschadeverwachting	geen	De units passen in het vastgestelde bestemmingsplan
Overige kosten	€90.000	Beheersplan €40.000; projectkosten €50.000

Locatie hoek Bedrijvenweg/Havenstraat

Onderdeel	€ (kostenraming)	Bijzonderheden
De bouw/inrichtingskosten	€100.000	Niet gespecificeerd omdat er geen ruimte beschikbaar is waar geen belemmering op ligt.
De noodzakelijke extra investeringskosten (sanering, infrastructuur en dergelijke)	€200.000	Saneringskosten geraamd in het saneringsplan Verheulswede. Procedure loopt bij de provincie.
De aankoopkosten	€700.000	Boekwaarde in grex Verheulswede
De kosten voor de r.o-	€40.000	Bestemmingsplan €25.000;

Onderdeel	€ (kostenraming)	Bijzonderheden
procedures en andere juridische kosten (planschade)		onderzoeken € 15.000
Planschadeverwachting bedrijven:	Zeer hoog	Opheffen milieucontour van 2 bedrijven veroorzaakt hoge planschades. Alternatief is deze bedrijven uitkopen. Voor de woningen overzijde Oude IJssel verbetert de kwaliteit tov nu.
Planschadeverwachting woningen:	Zeer laag	
Overige kosten	€90.000	Beheersplan €40.000; projectkosten €50.000

Locatie Turfweg

Onderdeel	€ (kostenraming)	Bijzonderheden
De bouw/inrichtingskosten	€ 100.000	
De noodzakelijke extra investeringskosten (sanering, infrastructuur en dergelijke)	€0	
De aankoopkosten	€ 10.000	Grondruil bespreekbaar met eigenaar. Landbouwgrondwaarde is €5/m ²
De kosten voor de r.o-procedures en andere juridische kosten	€40.000	Bestemmingsplan €25.000; onderzoeken € 15.000
Planschadeverwachting	Gemiddeld	Planschade kan ontstaan bij de 2 in de omgeving van de locatie gelegen percelen met dubbelbestemming 'Wonen' en op het perceel met de bestemming 'Bedrijf (B4)'
Overige kosten	€90.000	Beheersplan €40.000; projectkosten €50.000