

## **Berekening basiswaarde Entree**

De basiswaarde van 153 euro per vierkante meter bruto vloeroppervlakte (bvo) is berekend door de totale kosten en investeringen exclusief de kavelspecifieke plankosten te verdelen over de bestaande en te ontwikkelen vierkante meters bvo in het plangebied. De totale kosten exclusief kavelspecifieke plankosten bestaan uit investeringen in de herinrichting van de openbare ruimte en algemene plankosten.

## **Investeringen Openbare ruimte**

De totale investeringen in de openbare ruimte bedragen 119,65 miljoen euro. Op basis van profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid is bepaald dat 82,5% van deze kosten kan worden toegerekend aan Entree. Dit betekent dat 98,80 miljoen euro (82,5% van 119,65 miljoen euro) van de kosten voor de herinrichting van de openbare ruimte wordt toegerekend aan de vierkante meters bvo binnen Entree. De investering in de openbare ruimte bestaat uit verschillende bouwstenen, die elk bijdragen aan de ontwikkeling van het programma in Entree.

### *Bredewater*

De brede weg met gescheiden rijbanen wordt versmald tot een 30 km/u-zone. Het fietspad blijft alleen aan de westzijde, en het wegprofiel wordt naar de oostzijde verplaatst, waardoor aan de westzijde ruimte ontstaat voor een brede groenstrook, wat zorgt voor een robuust ecologisch netwerk. Daarnaast draagt de groenstrook bij aan het creëren van een aantrekkelijke woonomgeving voor de bebouwing langs het Bredewater.

### *Stationssingel*

Het stationsplein wordt volledig heringericht, met meer groen en verbeterde voorzieningen voor fietsers en voetgangers. Dit maakt het plein een prettige en toegankelijke plek, wat het stationsgebied aantrekkelijker maakt als toegangspoort voor nieuwe bewoners van Entree.

### *Fietsbrug*

Een nieuwe brug wordt aangelegd tussen over het stationsplein die fietsers en voetgangers naar het stadshart en Rokkeveen leidt. Deze hoofdroute versterkt de bereikbaarheid en maakt het gebied aantrekkelijker voor bewoners, wat cruciaal is voor de ontwikkeling van Entree.

### *Boerhaavelaan*

De brede weg wordt versmald tot een 30 km/u-zone en net als het Bredewater voorzien van bestrating i.p.v. asfalt. Aan de oostzijde komt een ecologische zone. Er worden looproutes gerealiseerd tussen de flats van Driemanspolder door. Deze verbeteringen versterken de toegankelijkheid van het gebied en maken van Entree een aantrekkelijke woonomgeving. Daarnaast worden er waterwegen toegevoegd, die dienen als waterberging voor de ontwikkelingen van Entree.

### *Zijstraten*

De dwarsverbindingen tussen Meerzicht, Driemanspolder en de Afrikaweg worden ingericht voor fietsers, voetgangers. Deze verbindingen vergroten de bereikbaarheid binnen en rondom Entree en zorgen ervoor dat de nieuwe woningen goed bereikbaar zijn.

### *Meerzichtlaan*

Een extra rechtsafstrook wordt toegevoegd, de rotonde wordt aangepast en slimme verkeerslichten worden geïnstalleerd om de doorstroming van het verkeer te verbeteren. Deze aanpassingen zorgen ervoor dat de toenemende verkeersdruk door de nieuwe woningen in Entree geen nadelige gevolgen heeft voor de bereikbaarheid.

#### *Van Leeuwenhoeklaan*

Het kruispunt wordt aan de zuidzijde aangepast met een nieuwe gelijkvloerse fiets- en voetgangersoversteek. Ook is er aan de zuidwestzijde een nieuwe verbinding voor langzaamverkeer tussen de Afrikaweg en de Boerhaavelaan. Dit verbetert de verkeersveiligheid en toegankelijkheid, wat essentieel is voor de ontsluiting van de nieuwe woningen.

#### *Afrikaweg*

De Afrikaweg wordt getransformeerd tot een stadsstraat met een maximumsnelheid van 50 km/u en twee gelijkvloerse voetgangersoversteken. De snelheidsverlaging zorgt voor lagere geluidswaarden op de woningen gelegen langs de Afrikaweg. Daarnaast zorgden deze aanpassingen voor het verbinden van de oost- en westzijde van Entree en maken de ontsluiting van nieuwe woningen mogelijk.

#### *Ierlandlaan*

Kleine aanpassingen aan de kruising met de Van Leeuwenhoeklaan verbeteren de infrastructuur en ondersteunen de ontwikkeling en ontsluiting van Entree en de binnenstad.

#### *Abdissenbos*

De herinrichting van het Abdissenbos omvat een aangepaste kavelindeling en bijbehorende aanpassingen aan de omliggende infrastructuur, zoals voetpaden en wegen. Deze ingreep maakt een extra ontwikkelkavel mogelijk en verbetert de kwaliteit van het omliggende groen, wat essentieel is voor de realisatie van Entree.

### **Algemene plankosten**

Deze kosten zijn nodig om het omgevingsprogramma en werkzaamheden voortkomend uit het omgevingsprogramma voor te bereiden, te begeleiden en te realiseren. De algemene plankosten bestaan voornamelijk uit de kosten voor de verschillende uitgevoerde onderzoeken en de ambtelijke inzet. De totale algemene plankosten worden ingeschat 11,92 miljoen euro. Deze kosten worden net als de kosten voor de herinrichting van de openbare ruimte toegerekend aan alle vierkante meters bvo in Entree en zijn voor 100% toerekenbaar aan Entree.

### **Programma Entree in m<sup>2</sup> bvo**

De kosten in Entree worden toegerekend aan het programma in Entree, gemeten in vierkante meters bruto vloeroppervlak (bvo). Dit programma bestaat uit zowel het ontwikkelvolume als het bestaande programma en bedraagt in totaal circa 753.000 m<sup>2</sup> bvo. Het ontwikkelvolume wordt momenteel ingeschat op 702.00 m<sup>2</sup> bvo, terwijl het bestaande programma circa 51.000 m<sup>2</sup> bvo beslaat. Op basis van de verdere uitwerking van het omgevingsprogramma kan het ontwikkelvolume nog wijzigen.

### **Berekening basiswaarde**

De basiswaarde wordt berekend door de kosten voor de openbare ruimte en de algemene plankosten te verdelen over het programma in Entree, uitgedrukt in vierkante meters bruto

vloeroppervlak (bvo). Dit programma bestaat uit zowel het bestaande programma als het nieuw te ontwikkelen volume.

Omdat zowel het bestaande als het nieuwe programma profiteert van de herinrichting van de openbare ruimte, worden de totale toerekenbare kosten voor de openbare ruimte, die tussen 98,80 miljoen euro liggen, verdeeld over het bestaande programma en het ontwikkelvolume in Entree. Dit betekent dat de basiswaarde voor de kosten van de herinrichting van de openbare ruimte uitkomt op 131 euro per m<sup>2</sup> bvo.

Voor de algemene plankosten wordt een andere verdeling gebruikt. Alleen het ontwikkelvolume in Entree profiteert van deze kosten, omdat deze kosten specifiek te maken hebben met het voorbereiden en realiseren van nieuwe ontwikkelingen. Daarom worden de totale toerekenbare algemene plankosten van 11,92 miljoen euro alleen verdeeld over het ontwikkelvolume van 702.000 m<sup>2</sup> bvo. Dit resulteert in een basiswaarde van de algemene plankosten van 17 euro per m<sup>2</sup> bvo.

Daarnaast zijn er nog faserings- en indexeringskosten opgenomen in de gebiedsbusinesscase van Entree. Deze kosten, die tussen 4,55 miljoen euro liggen, worden naar rato verdeeld over de kosten voor de openbare ruimte en de algemene plankosten. Hierdoor worden er 5 euro per m<sup>2</sup> bvo aan faserings- en indexeringskosten doorberekend in de basiswaarde.

Door deze drie componenten op te tellen, komt de totale basiswaarde uit op 153 euro per m<sup>2</sup> bvo.