

Economische onderbouwing kwaliteitsverbetering van het landschap conform 3.2 Verordening Ruimte voor de locatie:

Lantie 3, Vessem

14 november 2018

Oud versus nieuwe situatie

<u>Situatie bestaand</u>	m ²
Opp. agrarisch bouwvlak bij bedrijfswoning	1000
Opp. agrarisch bouwvlak bij bedrijf	5062
Opp. cultuurgrond	1368 +
Opp bestaand:	7430
<u>Situatie nieuw</u>	m ²
Opp. woonbestemming bij woning	1000
Opp. woonbestemming overig	1618
Opp. cultuurgrond	4425
Opp. groen	387 +
Opp nieuw:	7430

Waardevermeerdering

<i>Waarde bestaand</i>	<i>Aantal eenheden</i>	<i>Eenheid</i>	<i>Prijs per eenheid</i>	<i>Totaalprijs</i>
Opp. agrarisch bouwvlak bij bedrijfswoning	1000	m ² €	100 =	€ 100.000
Opp. agrarisch bouwvlak bij bedrijf	5062	m ² €	25 =	€ 126.550
Opp. cultuurgrond	1368	m ² €	5 =	€ 6.840
Totaal waarde bestaand:				€ 233.390
<i>Waarde nieuw</i>	<i>Aantal eenheden</i>	<i>Eenheid</i>	<i>Prijs per eenheid</i>	<i>Totaalprijs</i>
Opp. woonbestemming bij woning	1000	m ² €	270 =	€ 270.000
Opp. woonbestemming overig	1618	m ² €	60 =	€ 97.080
Opp. cultuurgrond	4425	m ² €	5 =	€ 22.125
Opp. groen	387	m ² €	1 =	€ 387
<i>Waarde extra bijgebouwen</i>				
Opp. extra bijgebouwen	450	m ³ €	20 =	€ 9.000
Totaal waarde nieuw:				€ 398.592
Waardevermeerdering	€ 398.592	-	€ 233.390	= € 165.202

Investing

Investing op basis van redelijkheid	20%	€	165.202	€	33.040
-------------------------------------	-----	---	---------	---	--------

Kwaliteitsverbetering

Extra investeringskosten t.b.v. behoud cultuurhistorische waarde (zie bijlage)				=	€ 36.000,00
	m ²		€/m ²		
Sloop overtollige bebouwing	127	x €	25,00 =	€	3.175,00
	m		st/m		
Beukenhaag	196	x	3		588
	st		€/st		
Revitalisatie beukenhaag	588	x €	1,66 =	€	976,08
	m		€/m		
10 jaar onderhoud beukenhaag	196	x €	11,70 =	€	2.293,20
Totaal					€ 43.032,28

Totaal

Totale investeringskosten ten behoeve van kwaliteitsverbetering	€	43.032
Benodigde investering op basis van redelijkheid	€	33.040
Totale extra kwaliteitswinst	€	9.992

Overzicht extra investeringskosten t.b.v. behoud cultuurhistorische waarde.

- Extra kosten behoud gevelmetselwerk. **€ 17.500,--**
 - o Hierbij o.a. opgenomen herstel geconstateerde scheurvorming in metselwerk, aanhelen/inboeten slechte muurvlakken, gevelaanpassingen voortkomend uit het definitieve ontwerp van de woning(-en).
- Extra kosten behoud beeldbepalende elementen. **€ 10.000,--**
 - o Hierbij o.a. vormgeving kozijnen, vormgeving raamluiken, natuursteenelementen (raam- en deurdorpels) en dan met name in het huidige woongedeelte.
- Extra ontwerpkosten ten opzichte van nieuwbouw **€ 3.500,--**
 - o Specifiek tekenwerk betreffende behoud van de cultuurhistorische elementen.
- Extra kosten behoud dak constructie **€ 5.000,--**
 - o Renovatie op basis van huidige materialen en detailleringen. Met behoud van de huidige maten waardoor isoleren aan de binnenzijde noodzakelijk is.

De minimale investeringskosten voor het behoud van de kenmerkende elementen komen op **€ 36.000,--**

Waarschijnlijk liggen deze kosten in de praktijk hoger omdat er op dit moment nog géén definitief ontwerp beschikbaar is. Tevens zijn de mogelijke kosten die voortkomen uit de interne verbouwing i.v.m. het ontbreken van een definitief ontwerp niet opgenomen.

Van Dun Ontwerp & Planologie

P.J. Mandemakers