Kwaliteitsverbetering landschap Haansberg 39
Berekening op basis van gemeentelijke kengetallen.

Huidige situatie:

De huidige agrarische bebouwing (woning met schuren) is een cultuurhistorisch waardevol complex. Voorliggende ontwikkeling is gericht op het herstel en behoud van dit complex. De omzetting van de voormalige bedrijfswoning in een reguliere woning wordt dan ook beschouwd als een categorie 1-ontwikkeling waarvoor geen aanvullende kwaliteitsverbetering van het landschap vereist is. De sloop van de overtollige (niet cultuurhistorisch waardevolle) bebouwing behoort bij deze omzetting en wordt verder niet berekend in de kwaliteitsverbetering van het landschap.
De omzetting van de voormalige schuur naar een horeca-functie is mede ten behoeve van het behoud van het cultuurhistorisch waardevolle complex, maar voorziet tevens in extra functie op het perceel die gericht is op een aanvullend verdienmodel. Voor het deel van het plangebied gericht op de horeca-functie moet dus wel voorzien worden in kwaliteitsverbetering (op basis van categorie 3 van het regionaal afsprakenkader), waarbij een deel van de waardevermeerdering geïnvesteerd moet worden in het landschap.
Het gehele complex, zowel de woning als het horecadeel, wordt voorzien van landschappelijke inpassing. Deze inpassing behoort tot de verplichting om gezien de resterende hoeveelheid bebouwing het cultuurhistorisch waardevolle complex goed in te passen in de omgeving. De kosten voor aanleg en onderhoud hiervan worden dus niet meer in onderstaande berekening meegerekend.

Waarde:
Agrarische grond (zonder bouwvlak): 6.703 m2 á € 7,50 / m2 = € 50.272,50

Totaal: 6.703 m2 met een (berekende) waarde van € 50.272,50

Nieuwe situatie:

Horeca met een landelijk karakter (bebouwd): 398 m2 á € 50,00 / m2 = € 19.900,00
Parkeren en overige onbebouwde gronden horeca: 2.669 m2 á € 35,00 / m2 = € 93.415,00

Tuindeel bij horeca: 2.206 m2 á € 12,50 / m2 = € 27.575,00
Water / groen / natuur / gronden inpassing: 1.430 m2 á € 1,00 / m2 = € 1.430,00

Totaal: 6.703 m2 met een (berekende) waarde van € 142.320,00

Investering

Basisinvestering bedraagt 20% van de waardevermeerdering,
dus 20% van € 142.320,00 -/- € 50.272,50 = 20% van € 92.047,50 = € 18.409,50

Er zijn, zoals hiervoor beschreven, geen ‘aftrekposten’ meer voor uit te voeren landschappelijke inpassing of de sloop van overtollige bebouwing.

De nog te betalen investering in het kader van kwaliteitsverbetering van het landschap voor voorliggende ontwikkeling bedraagt dus nog ***€ 18.409,50***