

Gebiedsexploitatie Landgoed Soestdijk

Eindrapport



INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	4
2	SCENARIO'S	5
2.1	0-scenario	5
2.2	Scenario 1A	5
2.3	Scenario 1B	6
2.4	Scenario 2	7
2.5	Kwaliteitsniveau Basis of Plus	7
3	FINANCIËLE RESULTATEN	8
3.1	Resultaten op niveau Basis	8
3.2	Resultaten op niveau Plus	9
4	OPTIMALISATIEMOGELIJKHEDEN	10
4.1	Optimalisatie door toevoeging of wijziging van programmaonderdelen	10
4.2	Optimalisatie door minder inspanningen	11
5	CONCLUSIES/SAMENVATTING	12
6	REKENUITGANGSPUNTEN	13
6.1	Looptijd en prijspeildatum	13
6.2	Fiscaliteiten en subsidies	13
6.3	Indices	13
6.4	Faseringsprincipe groen	13
6.5	Faseringsprincipe nieuwbouw	13
6.6	Faseringsprincipe renovatie	13
7	GROEN	14
7.1	Algemeen	14
7.2	Aanlegkosten	15
7.3	Opslagen	16
7.4	Beheerkosten	16
8	RENOVATIE	18
8.1	Algemeen	18
8.2	Renovatiekosten en onderhoud/afschrijving inbouwpakketten	18
8.3	Opslagen	19
8.4	Opbrengsten paleis	19
9	NIEUWBOUW	22
9.1	Algemeen	22
9.2	Aanlegkosten bouwrijp en woonrijp maken	22
9.3	Opslagen	23
9.4	Stichtingskosten en opbrengsten niet-woonfuncties	23
9.5	Stichtingskosten en opbrengsten woningen	24
9.6	Samenvatting kosten, opbrengsten en (residuele) waarde nieuwe vastgoedontwikkeling	26
10	BUITEN PLANGEBIED	27
10.1	LV-verbinding met station Baarn	27



10.2	Verwijderen parkeerstrook langs Amsterdamsestraatweg.....	27
10.3	Oversteekplaats Amsterdamsestraatweg.....	27
10.4	Opslagen	27
11	BIJLAGEN	28
11.1	Resultaten 0- scenario.....	29
11.2	Resultaten scenario 1A Basis	29
11.3	Resultaten scenario 1B Basis	30
11.4	Resultaten scenario 2 Basis	30
11.5	Resultaten scenario 1A Plus	31
11.6	Resultaten scenario 1B Plus	31
11.7	Resultaten scenario 2 Plus.....	32
11.8	Opbrengsten kantoren.....	33
11.9	Bijlagen Groen.....	35
11.9.1	<i>Deelgebied 1. De vijver en oevers</i>	<i>35</i>
11.9.2	<i>Deelgebied 2. De beek en Emmapark</i>	<i>37</i>
11.9.3	<i>Deelgebied 3. De IJskelderberg</i>	<i>40</i>
11.9.4	<i>Deelgebied 4. De Slingerlanen.....</i>	<i>42</i>
11.9.5	<i>Deelgebied 5. De formele lanen.....</i>	<i>45</i>
11.9.6	<i>Deelgebied 6a. Soester tuin</i>	<i>48</i>
11.9.7	<i>Deelgebied 6b. De Baarnse tuin</i>	<i>50</i>
11.9.8	<i>Deelgebied 7. Voorplein</i>	<i>52</i>
11.9.9	<i>Deelgebied 8. De Henri IV kom.....</i>	<i>54</i>
11.9.10	<i>Deelgebied 9. Zwitsers landschap</i>	<i>56</i>
11.9.11	<i>Deelgebied 10. Bospark West.....</i>	<i>58</i>
11.9.12	<i>Deelgebied 11. Bospark Oost</i>	<i>60</i>
11.9.13	<i>Deelgebied 12. Amalia Park.....</i>	<i>62</i>
11.9.14	<i>Deelgebied 13. Parkeerterrein de Dries.....</i>	<i>64</i>
11.9.15	<i>Deelgebied 14. Marechaussee terrein</i>	<i>66</i>
11.9.16	<i>Deelgebied 15. Voormalige moestuin/ deel koningslaan</i>	<i>67</i>
11.9.17	<i>Deelgebied 16. Terrein herenhuizen</i>	<i>69</i>
11.10	Bijlagen Renovatie.....	71
11.10.1	<i>Paleis Soestdijk</i>	<i>71</i>
11.10.2	<i>Parkwachterswoning</i>	<i>72</i>
11.10.3	<i>Oranjerie.....</i>	<i>73</i>
11.10.4	<i>Wilhelminachalet</i>	<i>74</i>
11.10.5	<i>Watertoren.....</i>	<i>75</i>
11.10.6	<i>Sportpaviljoen.....</i>	<i>76</i>
11.10.7	<i>Speelboerderij 't Kraaynest</i>	<i>77</i>
11.10.8	<i>Jachthuis Prins Hendrik.....</i>	<i>78</i>
11.10.9	<i>Jachthuis Prins Willem II</i>	<i>79</i>
11.10.10	<i>Jachthuis Prins Alexander.....</i>	<i>80</i>
11.10.11	<i>Dienstwoningen</i>	<i>81</i>
11.10.12	<i>Boerderij</i>	<i>82</i>
11.10.13	<i>Koninklijke stallen</i>	<i>83</i>
11.10.14	<i>Intendant woning met schuurtje</i>	<i>84</i>
11.10.15	<i>Speelhuisje Ixenita</i>	<i>85</i>
11.10.16	<i>Logis-gebouw</i>	<i>86</i>
11.10.17	<i>Houten werkschuur.....</i>	<i>87</i>
11.10.18	<i>Gietijzeren brug</i>	<i>88</i>
11.10.19	<i>Brugleuningen</i>	<i>89</i>
11.10.20	<i>Gedenknaald</i>	<i>90</i>
11.10.21	<i>IJskelder</i>	<i>91</i>



11.10.22	<i>Twee wachthuisjes</i>	92
11.10.23	<i>Hekwerk met pijlers</i>	93
COLOFON	1



1 INLEIDING

Rijksgebouwendienst (RGD) is in opdracht van het kabinet op zoek naar een nieuwe bestemming van Landgoed Soestdijk. Eén van de opties is de openbare verkoop met voorselectie. Voor deze optie zijn inmiddels een aantal scenario's opgesteld. Op verzoek van RGD is er door de samenwerking van Planmaat met Hylkema Consultants, Vitruvius en Debie&Verkuijl een model ontwikkeld waarmee deze scenario's zijn doorgerekend.

In deze notitie worden de scenario's geschreven, de gehanteerde uitgangspunten voor de berekeningen, en de berekeningsresultaten. Omdat geen van de scenario's een positief financieel resultaat opleveren, worden aanvullend nog enkele suggesties gedaan waarmee de saldi verbeterd kunnen worden.

De doorrekeningen van de scenario's zijn opgeslagen in de volgende Excel-bestanden:

0-scenario:	140401_Soestdijk_model0.
Scenario 1A, Basis niveau:	140401_Soestdijk_model1A_BASIS
Scenario 1A, Plus niveau:	140401_Soestdijk_model1A_PLUS
Scenario 1B, Basis niveau:	140401_Soestdijk_model1B_BASIS
Scenario 1B, Plus niveau:	140401_Soestdijk_model1B_PLUS
Scenario 2, Basis niveau:	140401_Soestdijk_model2_BASIS
Scenario 2, Plus niveau:	140401_Soestdijk_model2_PLUS



2 SCENARIO'S

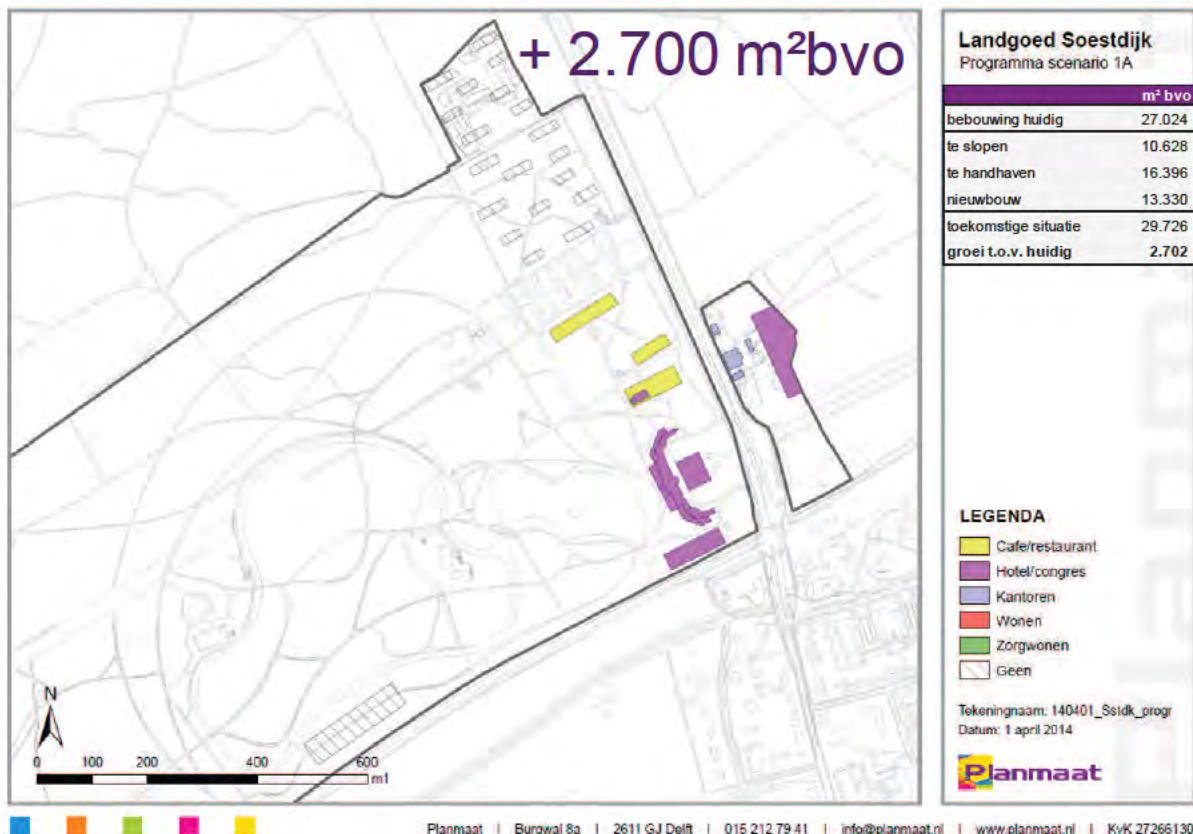
Er zijn 3 verschillende scenario's bestudeerd, variërend in de plek en omvang van het nieuwbouwprogramma en in de functie van het paleis Soestdijk. Scenario's 1a en 1b sluiten aan bij het provinciale beleid waarbij het bestaande vloeroppervlak met maximaal 10% mag toenemen. Scenario 2 gaat daar ruim overheen en is bedoeld om af te tasten wat het financiële resultaat kan zijn bij een maximale verdichting.

De scenario's worden vergeleken met een zogenoemd 0-scenario waarbij het huidige beheer wordt voortgezet en niet wordt bijgebouwd.

2.1 0-scenario

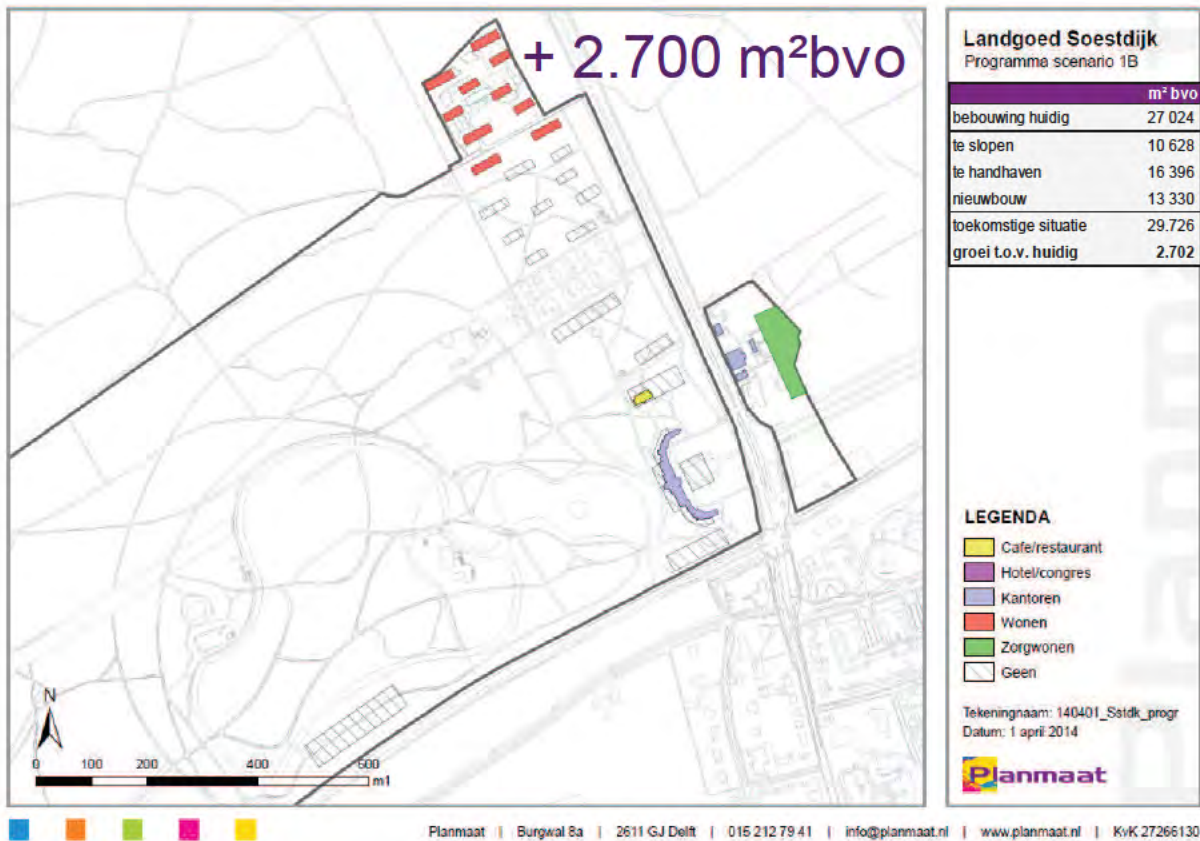
Er worden geen ingrepen gepleegd. Het groen en de opstallen worden in de huidige kwaliteit op peil gehouden. Er wordt aangenomen dat (publieks)activiteiten op het terrein en/of in de gebouwen kostendekkend kunnen zijn, maar niet bijdragen aan de dekking van de structurele beheerslasten. Door continuering van het huidige groenbeheer kan een deel van het landgoed door publiek bezocht worden.

2.2 Scenario 1A



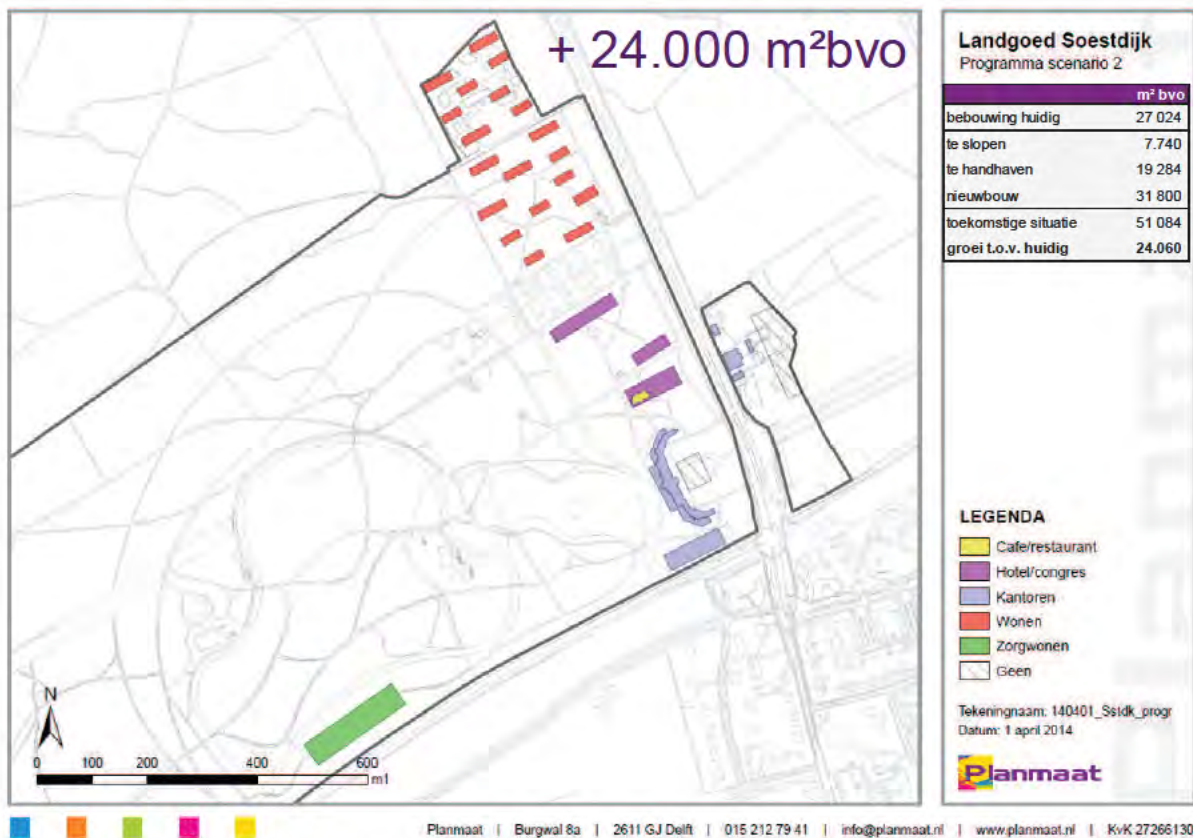
De bebouwing in het Marechausseecluster en de manege in het Herenhuiscluster worden gesloopt. Nieuwbouw wordt geconcentreerd rond het paleis en is gericht op het versterken van een hotel/congres/horeca functie in het paleis. Onder het plein voor het paleis wordt 2.000 m² bvo ondergronds toegevoegd en in het Herenhuiscluster wordt 5.000 m² bvo aan hotel/congres-ondersteunende functies nieuw gebouwd. Het groen wordt opgewaardeerd naar basis- of plusniveau. Doordat het beheer aan de lanen geïntensiveerd wordt, kan het hele landgoed door publiek veilig bezocht worden.

2.3 Scenario 1B



Het paleis wordt herbestemd met een kantorenfunctie. De manege in het Herenhuiscluster wordt gesloopt en vervangen door 2.500 m²bvo zorgwonen. De bebouwing op het Marechausseecluster wordt gesloopt en vervangen door woningen. Ook hier wordt het groen opgewaardeerd naar basis- of plusniveau. Doordat het beheer aan de lanen geïntensiveerd wordt, kan het hele landgoed door publiek veilig bezocht worden.

2.4 Scenario 2



In scenario 2 wordt niet 10% maar bijna 100% bijgebouwd, op zoek naar een sluitende businesscase. Woningbouw op en naast het Marechausseecluster. Het paleis wordt bestemd voor kantoren (omdat deze per saldo meer opleveren dan hotel/congres) en aangevuld met nieuwbouw tegen/nabij het paleis. Bebouwing onder het plein voor het paleis is niet kostendekkend en daarom niet in dit scenario opgenomen. Langs de Biltseweg wordt 5.000 m²bvo zorgwonen toegevoegd. In het Anna Amalia cluster wordt 1.500 m²bvo hotel/congresruimte toegevoegd aan de al bestaande Orangerie. De manege in het Herenhuiscluster blijft gehandhaafd. (In een nadere optimalisatie wordt deze vervangen door 2.500 m²bvo luxe woonappartementen).

Net als bij de scenario's 1A en 1B wordt het groen opgewaardeerd naar basis- of plusniveau, en kan het hele landgoed door intensivering van het beheer aan de lanen door publiek veilig bezocht worden.

2.5 Kwaliteitsniveau Basis of Plus

Om in het kwaliteitsniveau van de ingrepen en van het beheer te kunnen variëren worden er 2 niveaus onderscheiden: Basis en Plus.

- Bij Basis wordt de locatie en de geschiedenis gerespecteerd, maar hebben de ingrepen een zogenoemd 'sober doch doelmatig' niveau. Voor het groen worden diverse reparaties aangebracht, de bestaande gebouwen worden met respect behandeld maar niet naar topniveau gerestaureerd, en ook de nieuwbouw heeft een nette kwaliteit maar onderscheidt zich niet van elders in de regio.
- Bij het Plusniveau wordt meer aandacht besteed aan de historie van de plek, en wordt het niveau van de ingrepen en van het beheer specifiek afgestemd op het paleis. Het groen wordt weer teruggebracht naar het niveau van Zoicher, voor het onderhoud en inbouw pakket van de bestaande gebouwen wordt een groter budget gereserveerd, en ook de nieuwbouw sluit aan bij het (oorspronkelijke) niveau van het paleis en landgoed.

De scenario's 1A, 1B en 2 zijn op beide kwaliteitsniveaus doorgerekend.

3 FINANCIËLE RESULTATEN

3.1 Resultaten op niveau Basis

Acties	ncw (in mln. €)	Scenario 0	Scenario 1A	Scenario 1B	Scenario 2
Groenaanleg		€ -	€ -5,81	€ -5,81	€ -5,81
Groenbeheer	*	€ -7,64	€ -11,11	€ -11,11	€ -11,11
Nieuwbouw		€ -	€ 1,83	€ 3,89	€ 8,80
Renovatie		€ -	€ -27,16	€ -24,22	€ -24,16
Hergebruikswaarde	**	€ -23,28	€ -11,18	€ -3,40	€ -3,43
Buiten terrein		€ -	€ -0,23	€ -0,23	€ -0,23
Totaal		€ -30,92	€ -53,66	€ -40,88	€ -35,95

* gemiddeld per jaar ca.

€ -0,41 € -0,66 € -0,66 € -0,66

** gemiddeld per jaar ca.

€ -1,18 € -0,70 € -0,27 € -0,27

Het netto contante saldo over een exploitatieperiode van 30 jaar is bij alle scenario's negatief, oplopend van circa € 31 miljoen bij voortzetting van het huidige beheer tot ruim € 53 miljoen bij scenario 1A.

Groen: De kosten voor de eenmalige ingrepen in het groen om de kwaliteit te verbeteren bedragen circa € 6 miljoen. De beheerkosten stijgen van ruim € 400.000/jaar (scenario 0) naar circa € 660.000/jaar. Over 30 jaar gerekend is dat een kostenstijging van circa € 3,5 miljoen.

Nieuwbouw: De nieuwbouw ten behoeve van voornamelijk woningen (scenario 1B) levert iets meer op dan nieuwbouw voor hotel/congres (scenario 1A). Extra verdichting (scenario 2) levert circa € 5 miljoen extra op. In de opbrengsten uit nieuwbouw zijn alle kosten voor bouwrijp en woonrijp maken van de nieuwbouwlocaties verdisconteerd. Deze kosten drukken het resultaat.

Renovatie: De kosten van renovatie (inclusief inbouwpakket en installaties voor een nieuwe gebruiksfunctie) zijn bij scenario 0 nihil gesteld. Een onzekerheid in deze is de kwaliteit van de leidingen in het Corps-de-logis: de technische levensduur van de leidingen is reeds lang verstreken. Adviesbureau Vitruvius verwacht dat de leidingen ook in de komende 30 jaar niet vervangen hoeven worden. Mocht dit toch noodzakelijk blijken, dan bedragen de kosten hiervan circa € 7 miljoen. (Deze kosten zijn hoog omdat bij het vervangen van de leidingen ook grote delen van de wand- en plafondafwerkingen gerepareerd moeten worden).

Hergebruikswaarde: De exploitatiekosten van de gebouwen zullen dalen van bijna €1,2 miljoen/jaar in het 0-scenario naar circa €0,3 miljoen/jaar bij scenario's 1B en 2, maar blijven dus negatief. De huuropbrengsten zijn dus onvoldoende om de jaarlijkse onderhouds- en afschrijvingskosten te dekken. De exploitatie van een luxe hotel/congres in het paleis (scenario 1A) is financieel ongunstiger dan een kantoorfunctie.

Buiten terrein: Bestaat op niveau Basis uit 1 verbinding met station Baarn, een oversteekplaats met VRI en omzetten van en parkeerterrein in groen.

Kijken we naar de afzonderlijke deelgebieden van het landgoed, dan zien we grote verschillen:

Deelgebied	ncw (in mln. €)	Scenario 0	Scenario 1A	Scenario 1B	Scenario 2
Marechausseecluster		€ -	€ -	€ 3,45	€ 7,05
Herenhuiscluster		€ -1,90	€ 3,77	€ 3,79	€ 3,36
Paleiscluster		€ -23,41	€ -47,40	€ -37,58	€ -37,02
Overig		€ -5,61	€ -10,03	€ -10,55	€ -9,34
Totaal		€ -30,92	€ -53,66	€ -40,88	€ -35,95

Het Marechausseecluster en het Herenhuiscluster zijn potentiële verdienlocaties. Zodra er ontwikkelingen plaatsvinden in de paleiscluster, nemen de tekorten toe. Dit betreft zowel kosten voor groen als renovatie/hergebruik. In het overige gebied betreffen de meerkosten voornamelijk groen.

3.2 Resultaten op niveau Plus

Acties	ncw (in mln. €)	Scenario 0	Scenario 1A	Scenario 1B	Scenario 2
Groenaanleg		€ -	€ -22,05	€ -22,05	€ -22,05
Groenbeheer	*	€ -7,64	€ -14,68	€ -14,68	€ -14,68
Nieuwbouw		€ -	€ 2,79	€ 6,70	€ 13,82
Renovatie		€ -	€ -31,01	€ -28,21	€ -28,01
Hergebruikswaarde	**	€ -23,28	€ -11,18	€ -2,24	€ -2,55
Buiten terrein		€ -	€ -1,56	€ -1,56	€ -1,56
Totaal		€ -30,92	€ -77,69	€ -62,04	€ -55,02
		€ -0,41	€ -0,94	€ -0,94	€ -0,94
		€ -1,18	€ -0,70	€ -0,21	€ -0,22

De resultaten op Plus niveau verslechteren voor de scenario's 1A, 1B en 2 circa €20 tot €24 miljoen. De meerkosten zitten voornamelijk in de aanleg en beheer van groen (circa €20 miljoen). Het op hoger niveau renoveren en luxere nieuwbouw hebben relatief weinig invloed: zowel de kosten als de opbrengsten nemen toe. De kosten buiten het terrein stijgen met €1 miljoen omdat de oversteekplaats met VRI is vervangen door een LV-tunnel onder de Amsterdamsestraatweg.

Deelgebied	ncw (in mln. €)	Scenario 0	Scenario 1A	Scenario 1B	Scenario 2
Marechausseecluster		€ -	€ -	€ 6,27	€ 11,97
Herenhuiscluster		€ -1,90	€ 0,11	€ -0,09	€ -0,52
Paleiscluster		€ -23,41	€ -56,78	€ -46,68	€ -46,07
Overig		€ -5,61	€ -21,02	€ -21,54	€ -20,39
Totaal		€ -30,92	€ -77,69	€ -62,04	€ -55,02

Kijken we per deelgebied en vergelijken we de resultaten met niveau Basis, dan zien we dat er meer winst wordt behaald op het Marechausseecluster. Hierbij moet de kanttekening worden geplaatst dat deze opbrengsten worden gerealiseerd met zeer luxe woningbouw. Het is zeer risicovol om dit segment in grote hoeveelheden op de markt te zetten. Het realiteitsgehalte is derhalve zeer twijfelachtig. Het resultaat van de overige deelgebieden verslechtert ten opzichte van basis: de meerkosten van de hogere kwaliteit worden niet voldoende door de hogere opbrengsten gecompenseerd.

4 OPTIMALISATIEMOGELIJKHEDEN

Omdat geen van de scenario's tot een financieel haalbare businesscase leiden, hebben we de effecten van een aantal financiële optimalisatiemogelijkheden onderzocht. Uitdrukkelijk vermelden we dat de optimalisaties ingegeven zijn door financiële motieven, en niet zijn gecheckt op maatschappelijke of bestuurlijke haalbaarheid!

De optimalisaties zijn uitgevoerd op de scenario's op basisniveau.

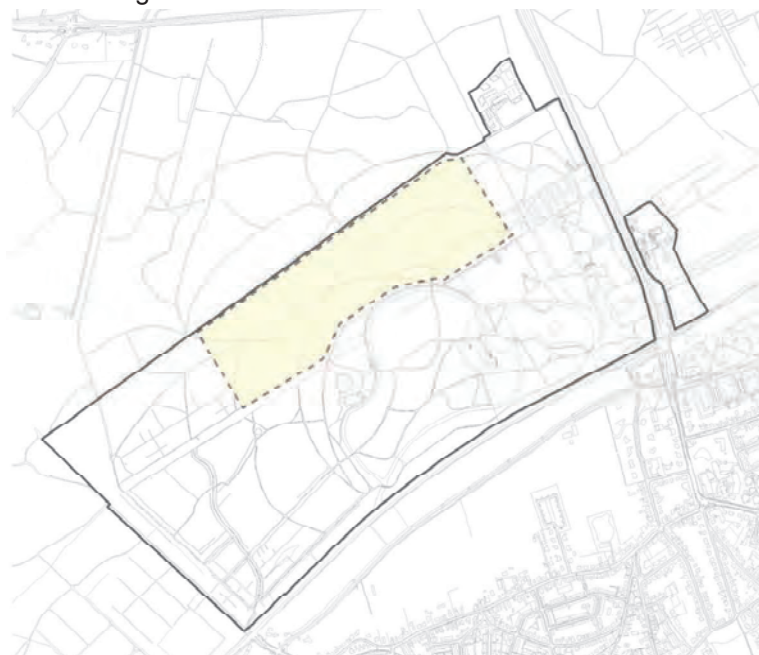
4.1 Optimalisatie door toevoeging of wijziging van programmaonderdelen

Basisniveau	ncw (in mln. €)	Scenario 0	Scenario 1A	Scenario 1B	Scenario 2
Resultaat scenario's		€ -30,9	€ -53,7	€ -40,9	€ -35,9
Optimalisatie door toevoegingen:					
+2.500 m ² Wonen PLUS Herenhuiscl.		nvt	nvt	nvt	€ 0,8
Woningbouw als zelfbouwkavels		nvt	nvt	€ 3,8	€ 5,5
Toevoegen natuurbegraafplaats		€ 11,1	€ 12,1	€ 12,1	€ 12,1
Resultaat incl. toevoegingen		€ -19,8	€ -41,6	€ -25,0	€ -17,5

In Scenario 2 bestaat de mogelijkheid om de huidige manege te slopen en te vervangen door een luxe appartementengebouw van circa 2.500 m²bvo.

Het woningbouwprogramma in de basisscenario's is doorgerekend met woningtypes die uitgerust zijn met een beperkte privétuin/terras, gelegen in een openbaar toegankelijk groengebied. Als wordt teruggevallen op zelfbouwkavels met een ruime tuin en/of collectieve, niet-openbare buitenruimte, verwachten wij dat de grondwaarde zal stijgen.

Momenteel is er (nog) een grote vraag naar natuurbegraafplaatsen. Het landgoed lijkt daar zeer geschikt voor, hoewel nog wel moet worden onderzocht of deze functie binnen de milieubeperkingen mag. Uitgaande van een terrein van 30 ha met in totaal 7.500 graven, uit te geven in 30 jaar, zullen de opbrengsten ca. €12 miljoen bedragen. Als deze functie in het 0-scenario wordt toegepast, zal het beheer van de lanen op de publieke openstelling geïntensiveerd moeten worden. Deze kosten zijn van de baten afgetrokken.



Indicatie 30 ha ruimtebeslag t.b.v. natuurbegraafplaats

4.2 Optimalisatie door minder inspanningen

Basisniveau	ncw (in mln. €)	Scenario 0	Scenario 1A	Scenario 1B	Scenario 2
Resultaat scenario's		€ -30,9	€ -53,7	€ -40,9	€ -35,9
Optimalisatie door minder inspanningen:					
Geen ondergrondse nieuwbouw		nvt	€ 0,8	nvt	nvt
Huidig groenbeheer, wel openstelling		nvt	€ 8,9	€ 8,9	€ 8,9
Geen openstelling bosgebied		nvt	€ 0,4	€ 0,4	€ 0,4
Geen onderhoud bos/wei		€ 1,7	€ 1,7	€ 1,7	€ 1,7
Corps-de-logis op huidig niveau houden		nvt	€ 7,1	€ 7,1	€ 7,1
Paleis conserveren		€ 16,6	€ 32,5	€ 21,4	€ 21,4
Geen kosten 'buiten terrein' meenemen		nvt	€ 0,2	€ 0,2	€ 0,2
Resultaat minder inspanning		€ -12,6	€ -2,1	€ -1,2	€ 3,7

Er kan ook financieel geoptimaliseerd worden door juist minder in het gebied te investeren.

De ondergrondse bebouwing onder het plein voor het paleis in scenario 1A is niet kostendekkend. Er is geen noodzaak om een kwaliteitsimpuls aan het groen te geven. Stel dat het huidige groenbeheer wordt voortgezet, aangevuld met de intensivering van het beheer van de lanen i.v.m. openstelling, en er niet wordt geïnvesteerd in nieuwe aanleg, dan bespaart dat over een periode van 30 jaar in totaal circa €9 miljoen.

De kosten van een intensiever beheer van de lanen i.v.m. openstelling bedragen circa € 0,4 miljoen. Als een deel van het landgoed toch niet voor publiek wordt open gesteld, dan zou het bos en weidegebied op en andere manier beheerd kunnen worden: ofwel laten verwilderen, ofwel omvormen naar productiebos (=kostendekkend voor het bosbeheer). Dit bespaart over en periode van 30 jaar circa € 1,7 miljoen.

Zoals al eerder beschreven is er twijfel over de noodzaak om de leidingen in het Corps-de-Logis te vervangen. Deze kosten bedragen ruim € 7 miljoen.

Tenslotte is ook gekeken naar de besparing die gehaald kan worden als het paleis wordt gesloten en slechts het meest noodzakelijke onderhoud wordt gepleegd om het gebouw vorstvrij en waterdicht te houden. Conserveren in afwachting van een nieuwe invulling. Er worden dus geen inbouwpakketten aangebracht en het beheer wordt geminimaliseerd.

Als de aanpassingen buiten het terrein niet worden uitgevoerd bespaart dat circa € 0,2 miljoen.

Optelling van alle bovenstaande mogelijkheden zorgt ervoor dat de 3 scenario's allemaal ongeveer kostenneutraal worden. Er wordt winst geboekt op de herontwikkeling van het Herenhuiscluster en het Marechausseecluster. Daarmee kunnen de meest noodzakelijke kosten elders op het terrein en in het paleis worden gedekt.

5 CONCLUSIES/SAMENVATTING

- Alle scenario's hebben een negatief saldo
- 18.500 m²bvo extra bouwen levert €5 mln. op (verschil scenario 2 - scenario 1B)
- Plusniveau kost €20 tot €25 mln. meer dan Basisniveau
- Hotel/congres in paleis is ca €11 mln. ongunstiger dan kantoor

- Optimalisaties door extra bijbouwen of wijzigen programma heeft een beperkt effect
- Toevoegen functie natuurbegraafplaats kan wel een groot positief effect hebben
- Paleis kost meeste geld, ook/vooral bij verbouwing tot nieuwe functie

- Financieel sluitende businesscase is alleen mogelijk door conserveren paleis plus:
 - of minimaliseren van groenaanleg, beheer en maatschappelijke wensen
 - of toevoegen bijv. natuurbegraafplaats

- Hergebruik paleis alleen financieel haalbaar door:
 - of meegeven bruidschat
 - of hopen op grote private investering



6 REKENUITGANGSPUNTEN

6.1 Looptijd en prijspeildatum

In principe wordt de cashflow doorgerekend over een periode van 30 jaar. De startdatum is 1 januari 2015. Alle waarden worden netto contant gemaakt naar 1 januari 2015.

6.2 Fiscaliteiten en subsidies

Alle bedragen in deze notitie zijn exclusief BTW. Er is geen rekening gehouden met de effecten van eventuele belastingvoordelen of met opbrengsten uit subsidies.

6.3 Indices

Gedurende de looptijd van het project is gerekend met:

- Rente (kosten en opbrengsten) : 4,5% per jaar
- Kostenstijging : 1,0% per jaar
- Opbrengstenstijging : 1,0% per jaar.

6.4 Faseringsprincipe groen

Per deelgebied kan een keuze worden gemaakt van de startdatum waarop een ingreep wordt gedaan en de duur van de ingreep. Totdat de ingreep volledig is uitgevoerd wordt het deelgebied beheerd op het huidige niveau. Daarna wordt overgestapt op het beheerniveau basis of plus. Het groen wordt berekend over een periode van 30 jaar, dus worden in de cashflow de jaarlijkse beheerkosten gerekend t/m 2044.

6.5 Faseringsprincipe nieuwbouw

Ook voor de nieuwbouw wordt per deelgebied een startjaar en uitvoeringsduur ingevoerd. De kosten van het bouwrijp en woonrijp maken en de stichtingskosten, alsook de opbrengsten worden gelijkmatig over de uitvoeringsduur gespreid. In tegenstelling tot de bestaande gebouwen wordt bij nieuwbouw alleen gerekend met eenmalige investeringen en opbrengsten (verkoop of gekapitaliseerde waarde van het toekomstige gebruik), en dus niet met een beheerperiode waar de nieuwbouw zal worden beheerd en verhuurd.

6.6 Faseringsprincipe renovatie

We gaan ervan uit dat elk bestaande gebouw door het uitvoeren van een cascorenovatie en het aanbrengen van installaties en een inbouwpakket geschikt gemaakt wordt voor een nieuwe functie. Ook hier geldt dat voor elk gebouw een startdatum en doorlooptijd van de renovatie ingevoerd wordt. Tot en met de uitvoering wordt jaarlijks het casco onderhouden. Vanaf in gebruik name met de nieuwe functie wordt gedurende 30 jaar jaarlijks naast het casco onderhoud ook gerekend met onderhoud & afschrijving van de installaties en het inbouwpakket.

De jaarlijkse opbrengsten worden ook gedurende een periode van 30 jaar gefaseerd vanaf het moment dat de renovatie gereed is. Omdat het om een waardebepaling van het object gaat, wordt er ook rekening gehouden met de restwaarde van het gebouw aan het eind van de looptijd (in 2051). Deze is berekend op basis van een exit-yield van 9,0%. De restwaarde bestaat dus uit de huuropbrengst in 2051 * (100% / 9%). Omdat de restwaarde pas in 2051 wordt ingeboekt, heeft deze een relatief kleine invloed op de netto contante waarde in 2015.



7 GROEN

7.1 Algemeen

Om met de aanleg en het beheer van het groen op Landgoed Soestdijk flexibel te kunnen rekenen is het Landgoed opgeknipt in een aantal deelgebieden. Voor de deelgebieden is de opdeling volgens Ben Kuijpers (Verder met Zocher) grotendeels aangehouden. Dit heeft geleid tot 17 deelgebieden. Hieronder zijn de deelgebieden afgebeeld.

- 01 De vijver en oevers
- 02 De beek en Emmapark
- 03 De Uskelderberg
- 04 De slingerlanen
- 05 De formele lanen
- 06a Soester tuin
- 06b Baarnse tuin
- 07 Voorplein
- 08 De Henri IV kom
- 09 Zwitsers landschap
- 10 Bospark West
- 11 Bospark Oost
- 12 Amalia Park
- 13 Parkeerterrein de Dries
- 14 Marechausseterrein
- 15 Voormalige moestuin/ deel koningslaan
- 16 Terrein herenhuizen



Hierbij moet vermeld worden dat deelgebied 14 (Marechausseterrein) niet mee gaat in de berekening van het groen. Dit omdat er in alle scenario's sloop/(nieuwbouw) ingrepen plaatsvinden

De Paleistuin en het parkbos worden ingericht/gebruikt volgens de door de RGD opgestelde visie. Hierbij zijn een drietal luxe niveaus aangehouden (geen ingreep, een basis ingreep en een plus ingreep). Bij geen ingreep wordt het huidige beheer gecontinueerd tot het moment van renovatie/restauratie. De renovatie/restauratie kan op een eenvoudige wijze worden uitgevoerd, de basis ingreep, en met een hoge standaard passend bij een Paleis, de plus ingreep. Na het voltooiën van de restauratie/renovatie zal het dagelijkse beheer intensiever zijn dan het huidige beheer.

Ter illustratie de renovatie van de Soester- en Baarnsetuinen:

- In de basis ingreep zal de beplanting worden gesnoeid en waar nodig worden aangevuld, de gazons worden opnieuw aangelegd en de paden minimaal aangepast.

- In de plus ingreep zal voor deze tuinen een geheel nieuw plan worden opgesteld dat past bij de allure van een Paleis. Dit plan zal dan met een hoge standaard worden aangelegd.

Voor de lanen ligt het verschil in basis en plus ingreep in het deels inboeten van een tweerijige laan of het geheel opnieuw aanplanten in een vierrijige laan. Het devies “terug naar Zocher” is hierbij een inhoudelijke leidraad.



In het algemeen kan gezegd worden dat in de bosdelen de aanwezige paden gehandhaafd blijven als grond-/zandpad, en natuurlijk na reconstructie-/restauratiewerkzaamheden hersteld dienen te worden. In een aantal delen van het parkbos, zoals het Emmapark, zullen in de plus versie de paden opnieuw worden aangelegd volgens de Zocher belijningen als zandpad.

7.2 Aanlegkosten

Voor de kosten van de aanleg van het groen wordt geput uit onderstaande lijst met eenheidsprijzen. Per deelgebied worden verschillende (combinaties van) ingrepen gedaan over verschillende metrages. In de bijlage zijn per deelgebied een beschrijving van de werkzaamheden opgenomen en hoe zich dat laat vertalen in eenheden en aantallen.

Werkzaamheden:	eh-prijs	eh
uitbaggeren vijver	€ 5,10	m ²
snoeien/rooien beplanting	€ 10,50	m ²
opschonen oeverlijn	€ 6,00	m ¹
aanvullen beplanting	€ 33,00	m ²
bijwerken gazon	€ 2,20	m ²
herprofileren en inzaaien oeverlijn	€ 4,30	m ²
aanplanten bomen/boomgroepen	€ 310,00	st
uitbaggeren sloot	5,1	m ²
aanleggen/reconstrueren zandpaden	9,2	m ²
rooien bomen / uittrezen stobben	285	st
aanleggen tuin rondom gebouwen basis	33	m ²
herbouw dierenverblijven	30000	st
frezen weide	2,5	m ²
aanleggen graslanden	1,8	m ²
aanleggen tuin rondom gebouwen plus	75	m ²
plaatsen meubilair plus	650	st
rooien laanrestanten en uittrezen stobben	26,5	m ¹
aanleggen moestuin	22,5	m ²
rooien bosstroken	36	m ¹
plaatsen meubilair plus	2400	st
aanplanten lanen, 2 rijen	95	m ¹
aanplanten lanen, 4 rijen	190	m ¹
aanplanten lanen, 6 rijen	330	m ¹
inboeten laan	80	m ¹
verharden laan	80	m ²
verwijderen verhard pad, aanplanten bos	85	m ¹
verharden structuurbepalende lanen	500	m ¹
aanleggen grindpad	27	m ²
vrij maken Hooilaan en verzetten hekwerk	40000	st
aanleggen klinkerverharding	80	m ²
aanleggen gazons	4,3	m ²
aanleggen paleistuin	75	m ²
aanpassen verharding	27	m ²
verwijderen parkeerdelen	30	m ²
aanleggen parkeerplaatsen	27	m ²
verwijderen asfalt	60	m ²
hakhout afzetten	0,2	m ²
rabatten herstellen / opschonen	1,3	m ¹
aanplanten bos	4	m ²

7.3 Opslagen

Over de aanlegkosten worden onderstaande percentages voor plankosten/V&T en onvoorzien gerekend. Bij de plankosten is als uitgangspunt genomen dat deze hoger zullen zijn wanneer voor de aanleg het plusniveau gehanteerd worden.

Opslagen:	
Plankosten geen/basis	12%
Plankosten plus	18%
Onvoorzien	15%

7.4 Beheerkosten

Voor het beheer van het groen wordt onderscheid gemaakt tussen het beheren van extensief bos/weide, tuinen en lanen. Zowel bij het beheren van bos/weide als van lanen is het uitgangspunt dat

er geen kostprijsverschil in basis- en plusniveau is. Bij de lanen is als extra uitgangspunt genomen dat bij geen ingreep geen kosten voor beheer wordt gerekend.

De beheerskosten voor de tuinen zijn wel verder gedifferentieerd naar kostprijs bij geen ingreep (huidig beheer), ingreepniveau basis en ingreepniveau plus.

Beheerkosten groen per jaar	eh-prijs	eh
extensief bos/weide	€ 0,07	m ²
intensief tuin huidig	€ 1,40	m ²
intensief tuin	€ 2,40	m ²
intensief tuinen plus	€ 3,50	m ²
lanen	€ 2,30	m ²

In de bijlage zijn de beheerslasten per deelgebied gespecificeerd.



8 RENOVATIE

8.1 Algemeen

Het principe van de renovatie gaat ervan uit dat elk gebouw na het uitvoeren van een casco renovatie en het aanbrengen van installaties en een inbouwpakket, geschikt gemaakt wordt voor een functie. Bij het samenstellen van de eenheidsprijzen is onderscheid gemaakt tussen de verschillende toekomstige functies. De casco-onderhoudskosten verschillen per gebouw.

8.2 Renovatiekosten en onderhoud/afschrijving inbouwpakketten

In onderstaande tabellen is af te lezen dat, gemiddeld over alle opstallen, de casco renovatie €150/m²bvo bedraagt voor het basisniveau en €175/m²bvo voor het plusniveau. Daaronder staan per functie vermeld de kosten voor het aanbrengen van het inbouwpakket en installaties, en van het jaarlijkse onderhoud en afschrijving.

	casco herstel eenmalig upgrade		
	basis	plus	e.h.
kosten, bouwkundig	€ 150,00	€ 175,00	m2 bvo

	hotel/congres		
	basis	plus	e.h.
kosten inbouwpakket, bouwkundig	€ 650,00	€ 850,00	m2 bvo
onderhoud, bouwkundig	€ 45,00	€ 45,00	m2 bvo
kosten inbouwpakket, installaties	€ 400,00	€ 400,00	m2 bvo
onderhoud, installaties	€ 45,00	€ 45,00	m2 bvo

	wonen met zorg		
	basis	plus	e.h.
kosten inbouwpakket, bouwkundig	€ 550,00	€ 750,00	m2 bvo
onderhoud, bouwkundig	€ 35,00	€ 35,00	m2 bvo
kosten inbouwpakket, installaties	€ 350,00	€ 350,00	m2 bvo
onderhoud, installaties	€ 15,00	€ 15,00	m2 bvo

	kantoor		
	basis	plus	e.h.
kosten inbouwpakket, bouwkundig	€ 450,00	€ 650,00	m2 bvo
onderhoud, bouwkundig	€ 25,00	€ 25,00	m2 bvo
kosten inbouwpakket, installaties	€ 300,00	€ 300,00	m2 bvo
onderhoud, installaties	€ 20,00	€ 20,00	m2 bvo

	museum		
	basis	plus	e.h.
kosten inbouwpakket, bouwkundig	€ 500,00	€ 500,00	m2 bvo
onderhoud, bouwkundig	€ 25,00	€ 25,00	m2 bvo
kosten inbouwpakket, installaties	€ 100,00	€ 100,00	m2 bvo
onderhoud, installaties	€ 15,00	€ 15,00	m2 bvo

Voor de gebouwen 'Dienstwoningen' en 'Koninklijke stallen' zijn bovenstaande eenheidsprijzen met 25% verlaagd i.v.m. de omvang van de gebouwen.

De onderhoudskosten aan het casco verschilt per gebouw. De onderbouwing per gebouw is terug te vinden in de bijlagen.

renovatie en onderhoud	jaarlijks beheer
Onderhoud casco - Corps-de-logis	€ 117
Onderhoud casco - "Appartement"	€ 117
Onderhoud casco - Baarnse vleugel	€ 117
Onderhoud casco - Soester vleugel	€ 117
Onderhoud casco - Parkwachterswoning	€ 36
Onderhoud casco - Oranjerie	€ 14
Onderhoud casco - Wilhelminachalet	€ 103
Onderhoud casco - Watertoren	€ 30
Onderhoud casco - Sportpaviljoen	€ 29
Onderhoud casco - Speelboerderij 't Kraaynest	€ 26
Onderhoud casco - Jachthuis Prins Hendrik	€ 19
Onderhoud casco - Jachthuis Prins Willem II	€ 12
Onderhoud casco - Jachthuis Prins Alexander	€ 23
Onderhoud casco - Dienstwoningen	€ 8
Onderhoud casco - Boerderij	€ 20
Onderhoud casco - Koninklijke stallen	€ 11
Onderhoud casco - Intendant woning met schuurtje	€ 21
Onderhoud casco - Speelhuisje Ixienita	€ 27
Onderhoud casco - Logisgebouw	€ 23
Onderhoud casco - Houten werkschuur	€ 18
Onderhoud casco - Overige elementen	€ 12

8.3 Opslagen

Over alle kosten wordt 25% plankosten gerekend en 15% onvoorzien.

8.4 Opbrengsten paleis

Voor het hoofdgebouw is per functie bekeken welk werkoppervlak verhuurbaar is. De waarde per m² is afgeleid van de waarde per m² werkoppervlak in gebouwen met een 'normale' verhouding werkoppervlak/verhuurbaar vloeroppervlak van 70%. (zie bijlagen). De gemiddelde leegstand bij een kantoorfunctie is op 10% gerekend. Een aantal ruimten in het hoofdgebouw hebben een museale uitstraling. De bruikbaarheid van deze ruimten is beperkt en wordt gewaardeerd op een jaarlijkse huurwaarde van €65/m²nvo.

kantoorfunctie	m ² nvo	opbrengst/ m ² werkopp.	opbrengst/j aar
verkeer/technische ruimte/wc's	2.033		
kantoor	1.694	€ 270	€ 457.407
ondersteunende ruimten	836		
ruimten met museale uitstraling	1.158	€ 65	€ 75.296
opslag/berging	127	€ 255	€ 32.309
keuken	266	€ 255	€ 67.830
appartementen	-		
slaapkamers souterrain	-		
onbekend/restant	218		
totaal m²nvo	6.333		€ 632.842
excl museale ruimten	5.174		€ 557.546
€/m ² nvo excl museale ruimten:			€ 108

Berekening opbrengst kantoren in paleis, basisniveau

De opbrengsten van hotel/congres in het paleis zijn afhankelijk van of er wel of geen extra kamers aan/bij het Paleis worden gebouwd. Als er geen extra kamers worden bijgebouwd is de omvang van het hotel te klein voor een efficiënte bedrijfsvoering, en daalt dus de huurwaarde. Omdat in scenario 1A wel wordt bijgebouwd, is in het paleis de huurwaarde berekend o.b.v. een efficiënte bedrijfsvoering.

hotel/congres	m ² nvo	opbrengst/ m ² werkopp.	opbrengst/j aar
verkeer/technische ruimte/wc's	1.825		
kantoor	231		
ondersteunende ruimten	667		
ruimten met museale uitstraling	1.158	€ 65	€ 75.296
opslag/berging	64		
keuken	408		
appartementen	1.508	€ 231	€ 348.440
slaapkamers souterrain	253	€ 231	€ 58.512
onbekend/restant	218		
totaal m²nvo	6.333		€ 482.249
excl museale ruimten	5.174		€ 406.953
€/m ² nvo excl museale ruimten:			€ 79

Berekening opbrengst hotel/congres in paleis, basisniveau

Hoewel woon/zorg niet voorkomt in de scenario's, is daar wel ook naar gekeken.

zorgwonen	m ² nvo	opbrengst/ m ² werkopp.	opbrengst/j aar
verkeer/technische ruimte/wc's	1.701		
kantoor	231		
ondersteunende ruimten	503		
ruimten met museale uitstraling	884	€ 65	€ 57.460
opslag/berging	64		
keuken	408		
appartementen	2.670	€ 238	€ 636.635
slaapkamers souterrain	-		
onbekend/restant	218		
totaal m²nvo	6.679		€ 694.095
excl museale ruimten	5.795		€ 636.635
€/m ² nvo excl museale ruimten:			€ 110

Berekening opbrengst zorgwonen in paleis, basisniveau

De jaarlijkse opbrengsten voor de overige gebouwen worden berekend op basis van de onderstaande eenheidsprijzen. Als omrekenfactor van m²bvo naar m²vvo wordt gewerkt met 85%.

jaarlijkse opbrengsten overige gebouwen €/m ² wo	basis	plus
kantoren	€ 200	€ 200
zorgwonen	€ 190	€ 190
museum	€ 65	€ 65
cafe/restaurant	€ 200	€ 240
hotel/congres	€ 250	€ 250

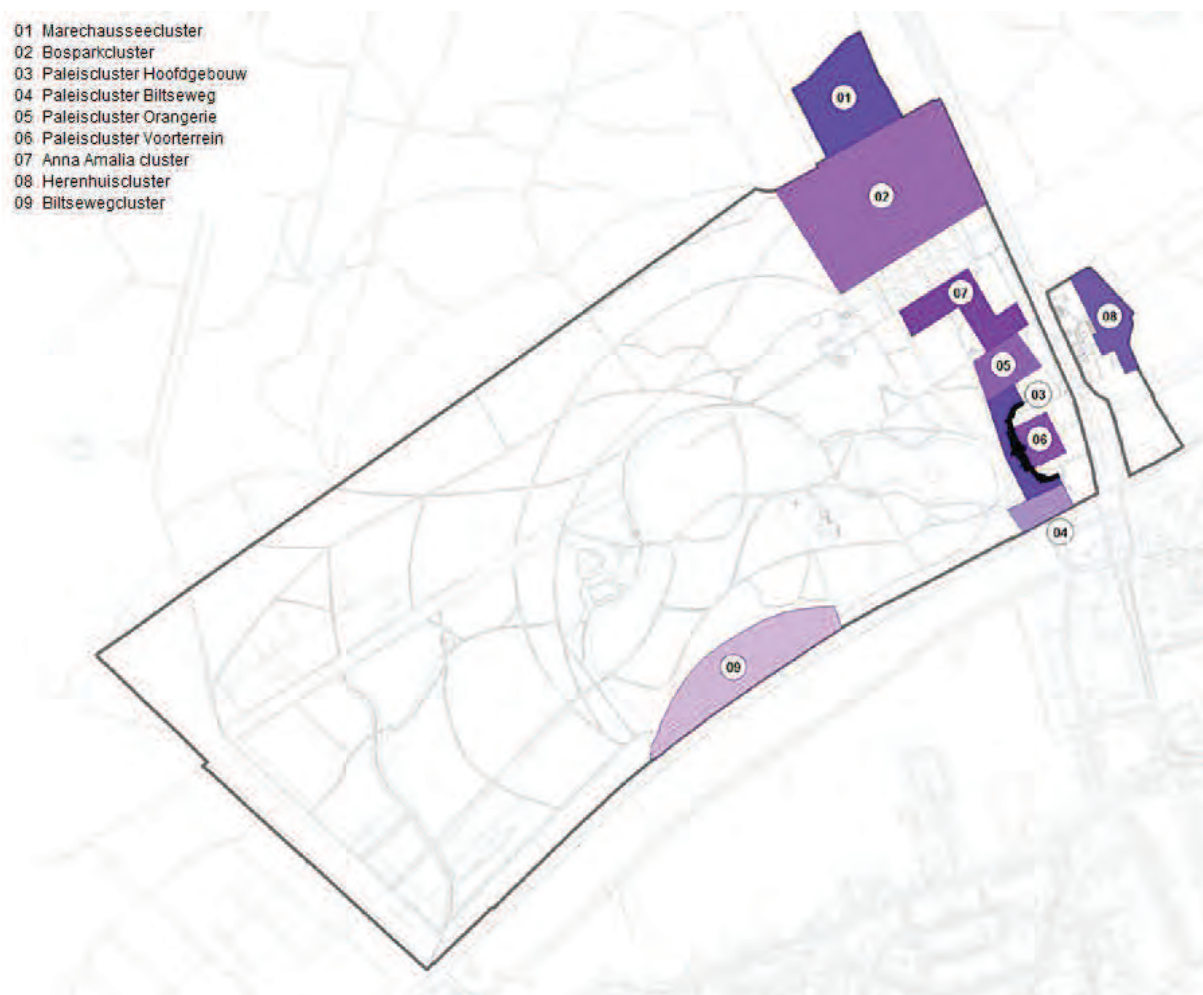
Aan het eind van de gebruiksperiode van 30 jaar wordt een restwaarde berekend aan de hand van een exit-yield van 9,0% van de dan geldende jaarhuur.



9 NIEUWBOUW

9.1 Algemeen

In de verschillende scenario's zijn diverse plekken aangewezen waar nieuwbouw mogelijk is. Hieronder zijn deze locaties afgebeeld.



In afwijking op de functies in de bestaande gebouwen moeten voor deze nieuwbouw de locaties geschikt gemaakt worden voor bebouwing (bouwrijp en woonrijp maken), moeten zij worden aangesloten op het bestaande stelsel van leidingen en riolering, en moet gekeken worden of er extra maatregelen noodzakelijk zijn voor het ontsluiten van de locaties.

9.2 Aanlegkosten bouwrijp en woonrijp maken

De kosten voor het bouwrijp en woonrijp maken worden berekend aan de hand van de volgende eenheidsprijzen:

kosten	eh	€/eh
sloop opstallen excl. asbest	m ²	€ 30
bouwrijpmaken gebied	m ²	€ 5
inrichten met groen	m ²	€ 30
inrichten verharding	m ²	€ 110
riolering en K&L	m ¹	€ 400






Per locatie (en per scenario) wordt gekeken welk aandeel van het deelgebied bouwrijp gemaakt moet worden, en hoeveel % van het gebied in de nieuwe situatie wordt ingericht met groen en verharding. Voor de aansluiting van riolering en Kabels & Leidingen wordt per locatie de lengte ingeschat naar de dichtstbijzijnde aansluitingspunten plus de lengte van de ontsluitingswegen (bij woningbouw). De ligging van de dichtstbijzijnde aansluitpunten zijn aannamen, niet onderbouwd met leidingkaarten. Er zijn geen kosten opgenomen voor capaciteitsuitbreiding van bestaande leidingen. Voor de ontsluiting van het Marechausseecluster, Bossparkcluster en Anna Amaliacluster is ieder €20.000 opgenomen. Voor de ontsluiting van de nieuwbouw bij het Herenhuiscluster €30.000. Aansluiting van nieuwbouw op de Biltseweg is geraamd op €50.000.

9.3 Opslagen

Over alle kosten bouwrijp en woonrijp maken wordt 25% plankosten/V&T en 15% onvoorzien gerekend.

9.4 Stichtingskosten en opbrengsten niet-woonfuncties

Nadat een locatie bouwrijp is gemaakt kunnen de opstallen worden gebouwd. Daarvoor maken we onderscheid tussen de verschillende types gebouwen en tussen de kwaliteitsniveaus 'basis' en 'plus'.

	Basis		Plus	
kanloorvilla				
Bouwkosten €/m ² bvo	€ 1.125	€ 1.350		
honoraria	17,5%	20%		
heffingen, aansluitkosten en verzekeringen	5%	5%		
aanloop en afzetkosten	3%	3%		
financieringskosten (koop)	3%	3%		
AKW&R	13%	16%		
Bouwkosten + bijkomende kosten €/m²bvo	€ 1.600	€ 2.000		
				
zorgwonen				
Bouwkosten €/m ² bvo	€ 1.250	€ 1.400		
honoraria	17,5%	20%		
heffingen, aansluitkosten en verzekeringen	5%	5%		
aanloop en afzetkosten	3%	3%		
financieringskosten (koop)	3%	3%		
AKW&R	13%	16%		
Bouwkosten + bijkomende kosten €/m²bvo	€ 1.750	€ 2.050		
				
museum				
Bouwkosten €/m ² bvo	€ 2.050	€ 2.275		
honoraria	17,5%	20%		
heffingen, aansluitkosten en verzekeringen	5%	5%		
aanloop en afzetkosten	3%	3%		
financieringskosten (koop)	3%	3%		
AKW&R	13%	16%		
Bouwkosten + bijkomende kosten €/m²bvo	€ 2.900	€ 3.350		
				
paviljoen				
Bouwkosten €/m ² bvo	€ 1.150	€ 1.150		
honoraria	20%	20%		
heffingen, aansluitkosten en verzekeringen	5%	5%		
aanloop en afzetkosten	3%	3%		
financieringskosten (koop)	3%	3%		
AKW&R	16%	16%		
Bouwkosten + bijkomende kosten €/m²bvo	€ 1.700	€ 1.700		
				
hotel/congres				
Bouwkosten €/m ² bvo	€ 1.525	€ 1.700		
honoraria	20%	20%		
heffingen, aansluitkosten en verzekeringen	5%	5%		
aanloop en afzetkosten	3%	3%		
financieringskosten (koop)	3%	3%		
AKW&R	16%	16%		
Bouwkosten + bijkomende kosten €/m²bvo	€ 2.250	€ 2.500		
				

De waarden/opbrengsten van de nieuwbouw zijn berekend aan de hand van aannamen voor huuropbrengsten en gewenste Bruto Aanvangsrendementen (BAR).

	kantoor	kantoor +	zorgwonen	zorgwonen+
huur/m ² wo	€ 175	€ 210	€ 185	€ 210
wo/bvo	0,85	0,85	0,85	0,85
bezettingsgraad	90%	90%	95%	95%
netto huur/m ² bvo	€ 134	€ 161	€ 149	€ 170
BAR	7,00%	7,00%	6,20%	6,20%
waarde	€ 1.900	€ 2.300	€ 2.400	€ 2.700

	museum	cafe/rest.	hotel/congr.	hotel/congr.+
huur/m ² wo	€ 65	€ 250	€ 250	€ 285
wo/bvo	0,80	0,75	0,75	0,75
bezettingsgraad	100%	100%	100%	100%
huur/m ² bvo	€ 52	€ 188	€ 188	€ 214
BAR	6,20%	6,20%	7,25%	7,25%
waarde	€ 800	€ 3.000	€ 2.600	€ 2.900

9.5 Stichtingskosten en opbrengsten woningen

De stichtingskosten voor de woningen worden geraamd op €1.350 tot €1.500/m²bvo.

woningen	basis	plus
Bouwkosten €/m ² bvo	€ 1.000	€ 1.100
honoraria	17,5%	17,5%
heffingen, aansluitkosten en verzekeringen	5%	5%
aanloop en afzetkosten	3%	3%
financieringskosten (koop)	3%	3%
AKW&R	7,5%	7,5%
Bouwkosten + bijkomende kosten €/m²bvo	€ 1.350	€ 1.500

Voor de opbrengsten zijn de vraagprijzen op een groot aantal nieuwbouwlocaties in de regio geanalyseerd. In onderstaande tabel zijn de resultaten van deze analyse per woningtype weergegeven, waarbij is aangenomen dat de reële verkoopprijs 7,5% lager ligt dan de VON-vraagprijzen. Aannemende dat de locatiewaardering van Soestdijk hoog zal zijn, schatten wij op basis van de analyses de verkoopwaarde van woningen op €1.950 (basis) tot €2.400 (plus).

Woningtypes	Reële verkoopprijzen €/m ² bvo ex BTW (*)		
	ondergrens	gemiddeld	bovengrens
Rijwoningen compact	€ 1.150	€ 1.200	€ 1.300
Rijwoningen royaal	€ 1.600	€ 1.600	€ 1.600
2/1 kap geschakeld	€ 1.550	€ 1.800	€ 1.950
2/1 kap royaal	€ 1.700	€ 1.900	€ 2.000
Vrijstaand	€ 1.750	€ 1.950	€ 2.150
Appartement compact	€ 1.750	€ 1.850	€ 1.900
Appartement royaal	€ 1.750	€ 1.900	€ 2.400
Verkoopwaarde hoog		€ 1.950	
Verkoopwaarde top			€ 2.400

(*) gehanteerd uitgangspunt: gemiddelde verkoopprijs is 92,5% van vraagprijzen.

Als check op de gehanteerde uitgangspunten hebben we vraagprijzen van een aantal kwalitatief hoogwaardige woningbouwplannen vergeleken met de vraagprijs die voor dit project worden aangenomen.



	basis	plus
m ² gbo	120	120
m ² bvo (incl P-gebouwd)	175	175
stichtingskosten	€ 236.250	€ 262.500
grondkosten	€ 105.000	€ 157.500
BTW	€ 71.663	€ 88.200
marge 7,5%	€ 30.968	€ 38.115
vraagprijs	€ 443.881	€ 546.315
vraagprijs referentie Zoedijk	€ 485.000	€ 545.000



	basis	plus
m ² gbo	190	190
m ² bvo (incl P-gebouwd)	273	273
stichtingskosten	€ 367.875	€ 408.750
grondkosten	€ 163.500	€ 245.250
BTW	€ 111.589	€ 137.340
marge 7,5%	€ 64.296	€ 59.351
vraagprijs	€ 707.260	€ 850.691
vraagprijs referentie Ter Meer	€ 776.847	€ 858.619

De vraagprijzen bij referenties Zoedijk en Ter Meer stemmen goed overeen met het de vraagprijzen die worden gehanteerd voor het niveau Plus. Het betreft relatief kleinschalige ontwikkelingen, gericht op de top van de markt.



	basis	plus
m ² gbo	256	256
m ² bvo	320	320
stichtingskosten	€ 432.000	€ 480.000
grondkosten	€ 192.000	€ 288.000
BTW	€ 131.040	€ 161.280
marge 7,5%	€ 56.628	€ 69.696
vraagprijs	€ 811.668	€ 998.976
vraagprijs referentie villapark	€ 849.850	€ 889.850



	basis	plus
m ² gbo	203	203
m ² bvo	254	254
stichtingskosten	€ 342.563	€ 380.625
grondkosten	€ 152.250	€ 228.375
BTW	€ 103.911	€ 127.890
marge 7,5%	€ 44.904	€ 55.267
vraagprijs	€ 643.627	€ 792.157
vraagprijs referentie Hilversum	€ 665.000	€ 665.000

De vraagprijzen die worden gehanteerd bij een villapark nabij Den Haag zitten tussen de niveaus basis en plus in. De twee onder een kap woningen in Hilversum zijn goed vergelijkbaar met het basisniveau. Aangenomen mag worden dat de gehanteerde prijzen bij het basisniveau passen bij luxe

woningen, maar regionaal/landelijk niet boven het hoge segment uitschieten. Dit niveau leent zich voor scenario's met relatief veel woningen.

9.6 Samenvatting kosten, opbrengsten en (residuele) waarde nieuwe vastgoedontwikkeling

In onderstaande tabellen worden de resultaten uit de voorgaande paragrafen samengevat voor het basisniveau en het plusniveau. In de saldi zijn de kosten van het bouwrijp en woonrijp maken van de locaties nog NIET verdisconteerd. Deze zijn immers locatieafhankelijk. Deze kosten worden per deelgebied van het saldo op de vastgoedontwikkeling afgetrokken.

	kosten	opbrengsten	saldo
Basisniveau: (€/m²bvo)			
- kantoren	€ 1.600	€ 1.900	€ 300
- zorgwonen	€ 1.750	€ 2.400	€ 650
- museum	€ 2.900	€ 800	-€ 2.100
- cafe/restaurant (in paviljoen)	€ 1.700	€ 3.000	€ 1.300
- hotel/congres	€ 2.250	€ 2.600	€ 350
- wonen	€ 1.350	€ 1.950	€ 600
	kosten	opbrengsten	saldo
Plusniveau: (€/m²bvo)			
- kantoren	€ 2.000	€ 2.300	€ 300
- zorgwonen	€ 2.050	€ 2.700	€ 650
- museum	€ 3.350	€ 800	-€ 2.550
- cafe/restaurant (in paviljoen)	€ 1.700	€ 3.000	€ 1.300
- hotel/congres	€ 2.500	€ 2.900	€ 400
- wonen	€ 1.500	€ 2.400	€ 900

10 BUITEN PLANGEBIED

Er zijn 3 ingrepen buiten de grenzen van het landgoed benoemd

10.1 LV-verbinding met station Baarn

De totale lengte van de verbindingen bedraagt circa 2.200 m¹. Op basisniveau wordt alleen de westelijke verbinding aangelegd (circa 1.000 m¹). De kosten worden geraamd op €45/m¹.

10.2 Verwijderen parkeerstrook langs Amsterdamsestraatweg

Langs de Amsterdamsestraatweg ligt een parkeerterrein van de provincie Utrecht. Zowel op basis- als op plusniveau wordt dit terrein van circa 1.200 m² omgezet in groen. Kosten €35/m² voor verwijderen verharding en €30/m² voor groeninrichting.

10.3 Oversteekplaats Amsterdamsestraatweg

Op basisniveau is gekozen voor een oversteekplaats met een verkeerlichtinstallatie. Kosten circa €95.000. Op plusniveau wordt ingezet op een tunnel voor voetgangers en fietsers. Kosten in totaal circa €1,3 miljoen.

tunnel dichte deel	
Bouwkosten €/m ² bvo	€ 3.550
Bijkomende kosten	30%
Bouwkosten + bijkomende kosten €/m ² bvo	€ 4.615
afmeting 30*5 m¹	€ 692.250
tunnel open delen	
Bouwkosten €/m ² bvo	€ 2.000
Bijkomende kosten	30%
Bouwkosten + bijkomende kosten €/m ² bvo	€ 2.600
afmeting 25*5 m¹*2	€ 650.000

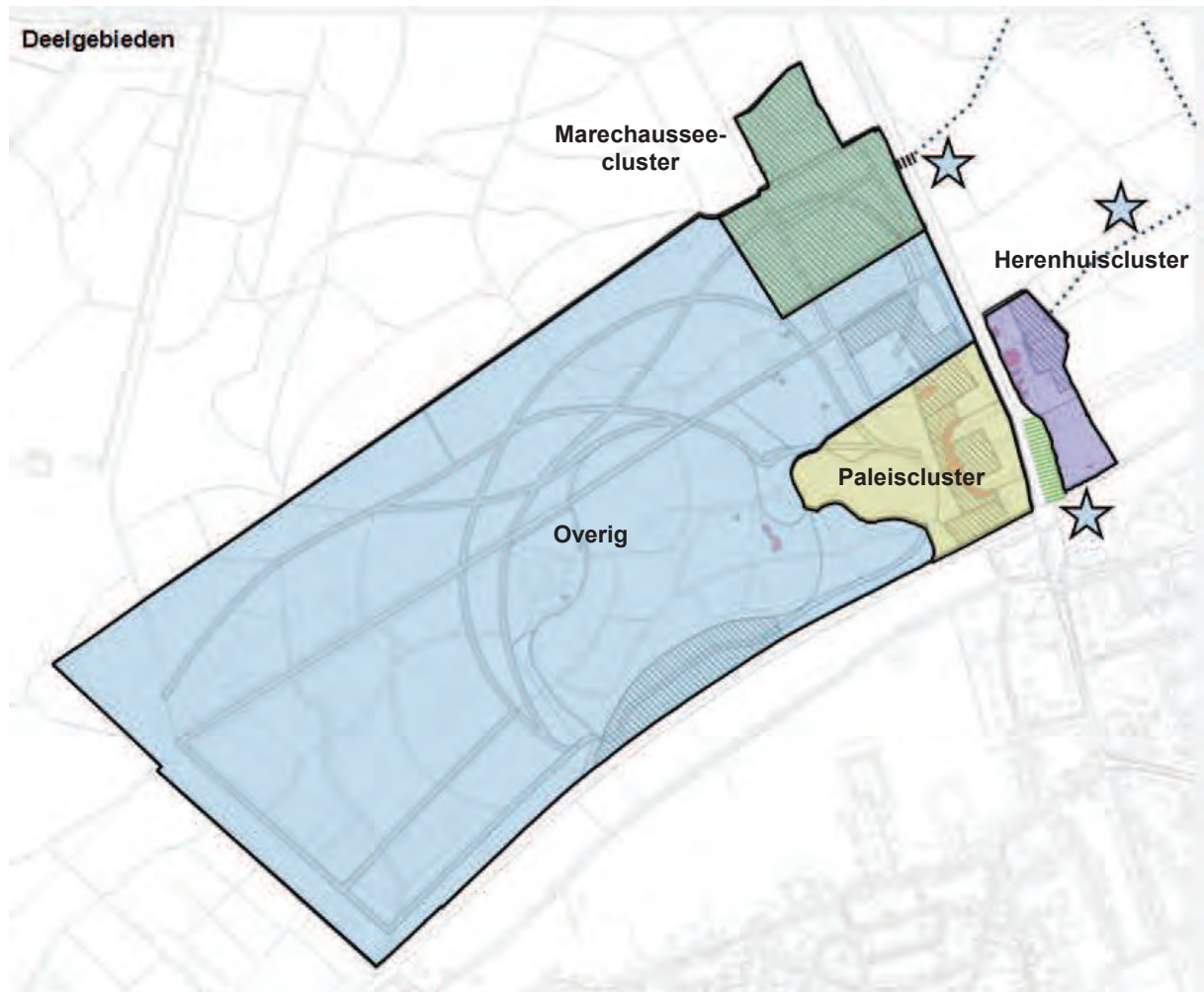


10.4 Opslagen

Over bovenstaande kosten wordt 12% plankosten en 15% onvoorzien gerekend.

11 BIJLAGEN

Aan de hand van onderstaande verdeling van het gebied in deelgebieden wordt per scenario en ingreepniveau de kosten en opbrengsten inzichtelijk gemaakt.



11.1 Resultaten 0- scenario

Acties	ncw (in mln. €)	Marechausseecluster	Herenhuis-cluster	Paleis-cluster	Overig
Groenaanleg	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Groenbeheer	€ -7,64	€ -	€ -0,66	€ -2,38	€ -4,60
Nieuwbouw	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Renovatie	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Hergebruikswaarde	€ -23,28	€ -	€ -1,24	€ -21,03	€ -1,01
Buiten terrein	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Totaal	€ -30,92	€ -	€ -1,90	€ -23,41	€ -5,61

	m² bvo				
bebouwing huidig	27.024	7.740	7.479	9.821	1.984
te slopen	-	-	-	-	-
te handhaven	27.024	7.740	7.479	9.821	1.984
nieuwbouw	-	-	-	-	-
toekomstige situatie	27.024	7.740	7.479	9.821	1.984
groei t.o.v. huidig	-	-	-	-	-

Toekomstige situatie	m² bvo				
wonen	-	-	-	-	-
kantoren	-	-	-	-	-
zorgwonen	-	-	-	-	-
museum	-	-	-	-	-
cafe/restaurant	-	-	-	-	-
hotel/congres	-	-	-	-	-
overig	27.024	7.740	7.479	9.821	1.984
Totaal	27.024	7.740	7.479	9.821	1.984

* gemiddeld per jaar ca € -0,41

** gemiddeld per jaar ca € -1,18

11.2 Resultaten scenario 1A Basis

Acties	ncw (in mln. €)	Marechausseecluster	Herenhuis-cluster	Paleis-cluster	Overig
Groenaanleg	€ -5,81	€ -	€ -0,28	€ -1,27	€ -4,26
Groenbeheer	€ -11,11	€ -	€ -0,92	€ -3,74	€ -6,45
Nieuwbouw	€ 1,83	€ -	€ 0,42	€ 0,90	€ 0,51
Renovatie	€ -27,16	€ -	€ -4,18	€ -21,47	€ -1,51
Hergebruikswaarde	€ -11,18	€ -	€ 8,74	€ -21,82	€ 1,90
Buiten terrein	€ -0,23	€ -	€ -	€ -	€ -0,23
Totaal	€ -53,66	€ -	€ 3,77	€ -47,40	€ -10,03

	m² bvo				
bebouwing huidig	27.024	7.740	7.479	9.821	1.984
te slopen	10.628	7.740	2.888	-	-
te handhaven	16.396	-	4.591	9.821	1.984
nieuwbouw	13.330	-	5.000	7.300	1.030
toekomstige situatie	29.726	-	9.591	17.121	3.014
groei t.o.v. huidig	2.702	-7.740	2.112	7.300	1.030

Toekomstige situatie	m² bvo				
wonen	-	-	-	-	-
kantoren	5.758	-	4.591	-	1.167
zorgwonen	-	-	-	-	-
museum	1.689	-	-	1.649	40
cafe/restaurant	2.030	-	-	1.000	1.030
hotel/congres	19.619	-	5.000	14.472	147
overig	630	-	-	-	630
Totaal	29.726	-	9.591	17.121	3.014

* gemiddeld per jaar ca € -0,66

** gemiddeld per jaar ca € -0,70

11.3 Resultaten scenario 1B Basis

Acties	ncw (in mln. €)	Marechausseecluster	Herenhuis-cluster	Paleis-cluster	Overig
Groenaanleg	€ -5,81	€ -	€ -0,28	€ -1,27	€ -4,26
Groenbeheer	€ -11,11	€ -	€ -0,92	€ -3,74	€ -6,45
Nieuwbouw	€ 3,89	€ 3,45	€ 0,43	€ -	€ -
Renovatie	€ -24,22	€ -	€ -4,18	€ -18,53	€ -1,51
Hergebruikswaarde	€ -3,40	€ -	€ 8,74	€ -14,04	€ 1,90
Buiten terrein	€ -0,23	€ -	€ -	€ -	€ -0,23
Totaal	€ -40,88	€ 3,45	€ 3,79	€ -37,58	€ -10,55
m² bvo					
bebouwing huidig	27 024	7.740	7.479	9.821	1 984
te slopen	10.628	7.740	2.888	-	-
te handhaven	16 396	-	4.591	9.821	1 984
nieuwbouw	13 330	10 830	2.500	-	-
toekomstige situa ie	29.726	10 830	7.091	9.821	1 984
groei t.o.v. huidig	2.702	3.090	-388	-	-
Toekomstige situatie					
m² bvo					
wonen	10 830	10 830	-	-	-
kantoren	13.123	-	4.591	7.365	1.167
zorgwonen	2 500	-	2.500	-	-
museum	1.689	-	-	1.649	40
cafe/restaurant	807	-	-	807	-
hotel/congres	147	-	-	-	147
overig	630	-	-	-	630
Totaal	29.726	10.830	7.091	9.821	1.984

* gemiddeld per jaar ca € -0,66

** gemiddeld per jaar ca € -0,27

11.4 Resultaten scenario 2 Basis

Acties	ncw (in mln. €)	Marechausseecluster	Herenhuis-cluster	Paleis-cluster	Overig
Groenaanleg	€ -5,81	€ -	€ -0,28	€ -1,27	€ -4,26
Groenbeheer	€ -11,11	€ -	€ -0,92	€ -3,74	€ -6,45
Nieuwbouw	€ 8,80	€ 7,05	€ -	€ 0,56	€ 1,19
Renovatie	€ -24,16	€ -	€ -4,18	€ -18,53	€ -1,46
Hergebruikswaarde	€ -3,43	€ -	€ 8,74	€ -14,04	€ 1,87
Buiten terrein	€ -0,23	€ -	€ -	€ -	€ -0,23
Totaal	€ -35,95	€ 7,05	€ 3,36	€ -37,02	€ -9,34
m² bvo					
bebouwing huidig	27 024	7.740	7.479	9 821	1.984
te slopen	7.740	7.740	-	-	-
te handhaven	19 284	-	7.479	9 821	1.984
nieuwbouw	31 800	20 000	-	5 300	6.500
toekomstige situa ie	51 084	20 000	7.479	15.121	8.484
groei t.o.v. huidig	24.060	12.260	-	5.300	6.500
Toekomstige situatie					
m² bvo					
wonen	20 000	20 000	-	-	-
kantoren	17 570	-	4.591	11.665	1.314
zorgwonen	5 000	-	-	-	5.000
museum	1.689	-	-	1.649	40
cafe/restaurant	807	-	-	807	-
hotel/congres	2 500	-	-	1 000	1.500
overig	3 518	-	2.888	-	630
Totaal	51.084	20.000	7.479	15.121	8.484

* gemiddeld per jaar ca € -0,66

** gemiddeld per jaar ca € -0,27

11.5 Resultaten scenario 1A Plus

Acties	ncw (in mln. €)	Marechausseecluster	Herenhuis-cluster	Paleis-cluster	Overig
Groenaanleg	€ -22,05	€ -	€ -2,29	€ -7,60	€ -12,17
Groenbeheer	€ -14,68 *	€ -	€ -1,76	€ -5,08	€ -7,84
Nieuwbouw	€ 2,79	€ -	€ 0,63	€ 1,64	€ 0,51
Renovatie	€ -31,01	€ -	€ -5,22	€ -23,92	€ -1,87
Hergebruikswaarde	€ -11,18 **	€ -	€ 8,74	€ -21,82	€ 1,90
Buiten terrein	€ -1,56	€ -	€ -	€ -	€ -1,56
Totaal	€ -77,69	€ -	€ 0,11	€ -56,78	€ -21,02

	m² bvo				
bebouwing huidig	27 024	7.740	7.479	9.821	1.984
te slopen	10.628	7.740	2.888	-	-
te handhaven	16 396	-	4.591	9.821	1.984
nieuwbouw	13 330	-	5.000	7.300	1.030
toekomstige situatie	29.726	-	9.591	17.121	3.014
groei t.o.v. huidig	2.702	-7.740	2.112	7.300	1.030

Toekomstige situatie	m² bvo				
wonen	-	-	-	-	-
kantoren	5.758	-	4.591	-	1.167
zorgwonen	-	-	-	-	-
museum	1.689	-	-	1.649	40
cafe/restaurant	2 030	-	-	1.000	1.030
hotel/congres	19.619	-	5.000	14.472	147
overig	630	-	-	-	630
Totaal	29.726	-	9.591	17.121	3.014

* gemiddeld per jaar ca € -0,94

** gemiddeld per jaar ca € -0,70

11.6 Resultaten scenario 1B Plus

Acties	ncw (in mln. €)	Marechausseecluster	Herenhuis-cluster	Paleis-cluster	Overig
Groenaanleg	€ -22,05	€ -	€ -2,29	€ -7,60	€ -12,17
Groenbeheer	€ -14,68 *	€ -	€ -1,76	€ -5,08	€ -7,84
Nieuwbouw	€ 6,70	€ 6,27	€ 0,43	€ -	€ -
Renovatie	€ -28,21	€ -	€ -5,22	€ -21,12	€ -1,87
Hergebruikswaarde	€ -2,24 **	€ -	€ 8,74	€ -12,89	€ 1,90
Buiten terrein	€ -1,56	€ -	€ -	€ -	€ -1,56
Totaal	€ -62,04	€ 6,27	€ -0,09	€ -46,68	€ -21,54

	m² bvo				
bebouwing huidig	27 024	7.740	7.479	9.821	1.984
te slopen	10.628	7.740	2.888	-	-
te handhaven	16 396	-	4.591	9.821	1.984
nieuwbouw	13 330	10.830	2.500	-	-
toekomstige situatie	29.726	10.830	7.091	9.821	1.984
groei t.o.v. huidig	2.702	3.090	-388	-	-

Toekomstige situatie	m² bvo				
wonen	10 830	10.830	-	-	-
kantoren	13.123	-	4.591	7.365	1.167
zorgwonen	2 500	-	2.500	-	-
museum	1.689	-	-	1.649	40
cafe/restaurant	807	-	-	807	-
hotel/congres	147	-	-	-	147
overig	630	-	-	-	630
Totaal	29.726	10.830	7.091	9.821	1.984

* gemiddeld per jaar ca € -0,94

** gemiddeld per jaar ca € -0,21

11.7 Resultaten scenario 2 Plus

Acties	ncw (in mln. €)	Marechauseecluster	Herenhuis-cluster	Paleis-cluster	Overig
Groenaanleg	€ -22,05	€ -	€ -2,29	€ -7,60	€ -12,17
Groenbeheer	€ -14,68	€ -	€ -1,76	€ -5,08	€ -7,84
Nieuwbouw	€ 13,82	€ 11,97	€ -	€ 0,61	€ 1,25
Renovatie	€ -28,01	€ -	€ -5,22	€ -21,12	€ -1,66
Hergebruikswaarde	€ -2,55	€ -	€ 8,74	€ -12,89	€ 1,59
Buiten terrein	€ -1,56	€ -	€ -	€ -	€ -1,56
Totaal	€ -55,02	€ 11,97	€ -0,52	€ -46,07	€ -20,39

	m² bvo				
bebouwing huidig	27.024	7.740	7.479	9.821	1.984
te slopen	7.740	7.740	-	-	-
te handhaven	19.284	-	7.479	9.821	1.984
nieuwbouw	31.800	20.000	-	5.300	6.500
toekomstige situatie	51.084	20.000	7.479	15.121	8.484
groei t.o.v. huidig	24.060	12.260	-	5.300	6.500

Toekomstige situatie	m² bvo				
wonen	20.000	20.000	-	-	-
kantoren	17.438	-	4.591	11.665	1.182
zorgwonen	5.000	-	-	-	5.000
museum	1.689	-	-	1.649	40
cafe/restaurant	807	-	-	807	-
hotel/congres	2.500	-	-	1.000	1.500
overig	3.650	-	2.888	-	762
Totaal	51.084	20.000	7.479	15.121	8.484

* gemiddeld per jaar ca € -0,94

** gemiddeld per jaar ca € -0,22

11.8 Opbrengsten kantoren

Bruto Vloeroppervlak (BVO)	Netto Vloeroppervlak (NVO)	Gebruiksoppervlak (GO)	Verhuurbaar Vloeroppervlak (VVO)	Gerealiseerd Nuttig Oppervlak (GNO)	Functioneel Nuttig Oppervlak (FNO)	Woon- Werkoppervlak (WO)
BVO	NVO	GO	VVO	Ruimten voor Gebouwinstallaties		
				Verticaal verkeersoppervlak		
				Parkeer ruimte		
				GNO	FNO	Rijwielstalling, buitenberging
				Horizontaal verkeersoppervlak		
				GNO	FNO	Sanitaire ruimten
						Bergruimte
						WO
				Indelingsverlies		
				Seperatiwanden		
	Terra-oppervlak	Scheidingsconstr. Tussen geb. functies				
		Niet-toegankelijke leidingschachten				
		Statische bouwdelen				
Glaslijncorrectie		VVO	Glaslijncorrectie			
Ruimten lager dan 1,5 m						

Ter informatie: overzichtschema oppervlakkbepalingen

Kantoren nieuwbouw

Verhoudingen verschillen per bouwtype en per functie. Gehanteerde aannamen voor nieuwbouw kantoren op landgoed Soestdijk:

Verhouding m^2vvo / m^2bvo : 0,85

Verhouding werkoppervlak / m^2vvo : 0,7

Verhouding werkoppervlak / m^2bvo : 0,6

De huuropbrengsten regio Utrecht, geschoond op uitschieters, bedragen maximaal €195/ m^2vvo (per jaar). Als de kwaliteiten van de bijzondere locatie Soestdijk worden benut door de nieuwbouw uit te voeren in een bovengemiddelde kwaliteit (plusniveau), kunnen de huren waarschijnlijk iets boven dit niveau uitstijgen: €210/ m^2vvo . Wordt uitgegaan van het basisniveau, dan schatten we de huurprijs in op circa €175/ m^2vvo . De beleggingswaarde wordt vervolgens berekend aan de hand van een relatief lage BAR (want unieke locatie) van 7,0%, resulterend in beleggingswaarden van € 1.900 tot € 2.300/ m^2bvo .

	kantoor	kantoor +
huur/ m^2vvo	€ 175	€ 210
vvo/bvo	0,85	0,85
bezettingsgraad	90%	90%
netto huur/ m^2bvo	€ 134	€ 161
BAR	7,00%	7,00%
waarde	€ 1.900	€ 2.300

Kantoren in paleis Soestdijk

De verhouding tussen werkoppervlak en m²bvo is voor paleis Soestdijk zeer ongunstig. Een toekomstige huurder zal de huurprijs relateren aan het werkoppervlak, en niet aan het netto vloeroppervlak. Stel dat we bij plusniveau een vergelijkbare huurprijs hanteren als van de nieuwbouw op plusniveau, €210/m²vvo. Bij een 'gewoon' kantoorgebouw beslaat het werkoppervlak circa 70% van het verhuurbaar vloeroppervlak, en bedraagt de huurprijs dus circa €300 /m² werkoppervlak. De overmaat aan niet verhuurbare ruimtes worden dan niet in de huurprijs in rekening gebracht.

Gaan we uit van een gemiddelde bezettingsgraad van 90%, dan rekenen we in de businesscase met een gemiddelde huuropbrengst voor kantoren bij niveau plus van **€270/m² werkoppervlak** in het paleis per jaar. (Deze prijs is dus vergelijkbaar met een reguliere huurprijs van €210/m²vvo!)

Op het basisniveau verwachten we niet dat de huurprijs veel lager zal liggen. Stel €200/m²vvo. Volgens bovenstaande redenering wordt de huurprijs dan €285/m² werkoppervlak, en rekenen we in de businesscase met 90% bezetting, dus een gemiddelde opbrengst van **€255/m² werkoppervlak** in het paleis per jaar.

Kantoren in overige bestaande opstallen Soestdijk

Aangenomen wordt dat de overige gebouwen vergelijkbare verhoudingen tussen m²bvo/m²vvo/m² werkoppervlak hebben als reguliere kantoorruimten. Hier kan dus gewerkt worden met huurprijzen uitgedrukt in €/m²vvo. Voor de bijgebouwen wordt aangenomen dat deze variëren van €150 tot €200 /m²vvo per jaar.



11.9 Bijlagen Groen

11.9.1 Deelgebied 1. De vijver en oevers



Het beeld van de vijver wordt hersteld naar de Zocherperiode, waarbij de zichtlijnen en accenten worden teruggebracht. De vijver wordt uitgebaggerd, de oevers opgeschoond en ontdaan van de storende rietbeplanting. De beplanting op de oever zal deels verwijderd worden en deels worden gesnoeid, hierbij is een strook van 10 m. breed aangehouden. In de basis versie wordt deze beplanting minimaal aangevuld en in de plus versie wordt de beplanting maximaal aangevuld met een bij de Zocherstijl passende soortenrijkdom. Ook zullen er bomen en of boomgroepen worden aangeplant.

Bestaande situatie:



De oevers zijn dichtgegroeid met rododendrons en riet.



De vijver en oevers

geen

werkzaamheden	aantal	eh	€/eh	aandeel	totaal
					€ 0
subtotaal					€ 0
Plankosten geen/basis	0%		€ 0	100%	€ 0
Onvoorzien	0%		€ 0	100%	€ 0
Totaal werkzaamheden					€ 0
intensief tuin huidig	9.929	m ²	€ 1,40		€ 13.901
Jaarlijkse beheerlasten	9.929	m²			€ 13.901

basis

werkzaamheden	aantal	eh	€/eh	aandeel	totaal
uitbaggeren vijver	27.350	m ²	€ 5,10	100%	€ 139.483
snoeien/rooien beplanting	5.958	m ²	€ 10,50	20%	€ 12.511
opschonen oeverlijn	1.013	m ¹	€ 6,00	30%	€ 1.824
aanvullen beplanting	5.958	m ²	€ 33,00	20%	€ 39.321
bijwerken gazon	3.972	m ²	€ 2,20	40%	€ 3.495
subtotaal					€ 196.634
Plankosten geen/basis	12%		€ 196.634	100%	€ 23.596
Onvoorzien	15%		€ 196.634	100%	€ 29.495
Totaal werkzaamheden					€ 249.726
intensief tuin	9.929	m ²	€ 2,40		€ 23.831
Jaarlijkse beheerlasten	9.929	m²			€ 23.831

plus

werkzaamheden	aantal	eh	€/eh	aandeel	totaal
uitbaggeren vijver	27.350	m ²	€ 5,10	100%	€ 139.483
snoeien/rooien beplanting	5.958	m ²	€ 10,50	40%	€ 25.022
opschonen oeverlijn	1.013	m ¹	€ 6,00	30%	€ 1.824
aanvullen beplanting	5.958	m ²	€ 33,00	40%	€ 78.641
bijwerken gazon	3.972	m ²	€ 2,20	100%	€ 8.738
herprofilieren en inzaaien oeverlijn	3.972	m ²	€ 4,30	100%	€ 17.079
aanplanten bomen/boomgroepen	30	st	€ 310,00	100%	€ 9.300
subtotaal					€ 280.087
Plankosten plus	18%		€ 280.087	100%	€ 50.416
Onvoorzien	15%		€ 280.087	100%	€ 42.013
Totaal werkzaamheden					€ 372.516
intensief tuin	9.929	m ²	€ 2,40		€ 23.831
Jaarlijkse beheerlasten	9.929	m²			€ 23.831

11.9.2 Deelgebied 2. De beek en Emmapark



Het Emmapark wordt hersteld naar het oorspronkelijk Zocherbeeld: een open deel met boomgroepen, grasland en kleine bosdelen. De beek heeft in hoge mate een authentieke uitstraling en dient als zodanig in stand te worden gehouden. Het sportcomplex zal een ander functie krijgen waarbij het deel direct rondom deze gebouwen een intensiever "tuin" karakter krijgt met een basis en een plus niveau. De bebouwing heeft vanuit het oosten een negatieve achterkant wat gewijzigd dient te worden in een meer open representatiever karakter passend bij het Emmapark. Voor de beek is er geen verschil tussen de basis en de plus versie. In de basis variant zal bij het Emmapark bomen worden verwijderd en de weide dient te worden hersteld. In de plus variant zullen meer bomen gerooid worden en bomen en/of boomgroepen ('clumps') worden toegevoegd zodat de soortenrijkdom vergroot wordt. In de plus versie zullen ook de dierenverblijven in stijl herbouwd worden. De bruggen dienen te worden vervangen door passende Zocherbruggen, die zijn opgenomen in de bouwplannen. De paden zullen in de plus versie worden gewijzigd in zandpaden volgens de Zocherbelijning.

Bestaande situatie:



Het dichtgegroeide Emmapark.



Slechts enkele open weides resteren.

Streefbeeld:



A

A. De slingerbeek krijgt open graskanten.



B

B. Herstel van royale open weides.



C

C. Herstel van fraaie 'clumps' (boomgroepen) in royale boomweides.



De beek en Emmapark

geen

werkzaamheden	aantal	eh	€/eh	aandeel	totaal
					€ 0
subtotaal					€ 0
Plankosten geen/basis	0%		€ 0	100%	€ 0
Onvoorzien	0%		€ 0	100%	€ 0
Totaal werkzaamheden					€ 0
extensief bos/weide	164.534	m ²	€ 0,07		€ 11.517
intensief tuin huidig	22.348	m ²	€ 1,40		€ 31.287
Jaarlijkse beheerlasten	186.882	m²			€ 42.805

basis

werkzaamheden	aantal	eh	€/eh	aandeel	totaal
opschonen oeverlijn	4.563	m ¹	€ 6,00	5%	€ 1.369
uitbaggeren sloot	25.113	m ²	€ 5,10	100%	€ 128.077
rooien bomen / uitfrezen stobben	300	st	€ 285,00	100%	€ 85.500
aanleggen tuin rondom gebouwen basis	22.348	m ²	€ 33,00	100%	€ 737.484
frezen weide *	72.777	m ²	€ 2,50	100%	€ 181.943
aanleggen graslanden *	72.777	m ²	€ 1,80	100%	€ 130.999
subtotaal					€ 1.265.371
Plankosten geen/basis	12%		€ 1.265.371	100%	€ 151.845
Onvoorzien	15%		€ 1.265.371	100%	€ 189.806
Totaal werkzaamheden					€ 1.607.021
extensief bos/weide	164.534	m ²	€ 0,07		€ 11.517
intensief tuin	22.348	m ²	€ 2,40		€ 53.635
Jaarlijkse beheerlasten	186.882	m²			€ 65.153

plus

werkzaamheden	aantal	eh	€/eh	aandeel	totaal
opschonen oeverlijn	4.563	m ¹	€ 6,00	100%	€ 27.377
aanplanten bomen/boomgroepen	60	st	€ 310,00	100%	€ 18.600
uitbaggeren sloot	25.113	m ²	€ 5,10	100%	€ 128.077
aanleggen/reconstrueren zandpaden	4.627	m ²	€ 9,20	100%	€ 42.572
rooien bomen / uitfrezen stobben	600	st	€ 285,00	100%	€ 171.000
herbouw dierenverblijven	1	st	€ 30.000,00	100%	€ 30.000
frezen weide *	72.777	m ²	€ 2,50	100%	€ 181.943
aanleggen graslanden *	72.777	m ²	€ 1,80	100%	€ 130.999
aanleggen tuin rondom gebouwen plus	22.348	m ²	€ 75,00	100%	€ 1.676.100
subtotaal					€ 2.406.668
Plankosten plus	18%		€ 2.406.668	100%	€ 433.200
Onvoorzien	15%		€ 2.406.668	100%	€ 361.000
Totaal werkzaamheden					€ 3.200.868
extensief bos/weide	164.534	m ²	€ 0,07		€ 11.517
intensief tuinen plus	22.348	m ²	€ 3,50		€ 78.218
Jaarlijkse beheerlasten	186.882	m²			€ 89.735

* weide + 30% van bos/beplanting

11.9.3 Deelgebied 3. De IJskelderberg



De ijskelder is een centraal focuspunt binnen het park en dient daarom verbeterd te worden. Hierbij wordt ook de kelder voor het publiek toegankelijk gemaakt. De zichtlijnen vanuit het prieel worden vrijgemaakt (zonder het laanbeeld te verstoren). Het verschil in basis en plus wordt bepaald door de ijskelder open te stellen (basis) of met herbestemming een nieuwe functie in te passen (plus). In de plus variant zal het prieel worden vervangen door een Zocheriaans prieel. De bouwkundige elementen zijn opgenomen bij de bebouwing.

Bestaande situatie:



Het rieten prieel boven de ijskelder.



De IJskelderberg

geen

werkzaamheden	aantal	eh	€/eh	aandeel	totaal
					€ 0
subtotaal					€ 0
Plankosten geen/basis	0%		€ 0	100%	€ 0
Onvoorzien	0%		€ 0	100%	€ 0
Totaal werkzaamheden					€ 0
intensief tuin huidig	11.814	m ²	€ 1,40		€ 16.540
Jaarlijkse beheerlasten	11.814	m²			€ 16.540

basis

werkzaamheden	aantal	eh	€/eh	aandeel	totaal
snoeien/rooien beplanting	7.194	m ²	€ 10,50	20%	€ 15.108
aanvullen beplanting	7.194	m ²	€ 33,00	10%	€ 23.742
bijwerken gazon	3.083	m ²	€ 2,20	30%	€ 2.035
plaatsen meubilair plus	8	st	€ 650,00	100%	€ 5.200
subtotaal					€ 46.085
Plankosten geen/basis	12%		€ 46.085	100%	€ 5.530
Onvoorzien	15%		€ 46.085	100%	€ 6.913
Totaal werkzaamheden					€ 58.528
intensief tuin	11.814	m ²	€ 2,40		€ 28.355
Jaarlijkse beheerlasten	11.814	m²			€ 28.355

plus

werkzaamheden	aantal	eh	€/eh	aandeel	totaal
snoeien/rooien beplanting	7.194	m ²	€ 10,50	40%	€ 30.217
aanvullen beplanting	7.194	m ²	€ 33,00	40%	€ 94.967
plaatsen meubilair plus	8	st	€ 2.400,00	100%	€ 19.200
aanleggen gazons	3.083	m ²	€ 4,30	100%	€ 13.258
aanpassen verharding	1.537	m ²	€ 27,00	40%	€ 16.595
subtotaal					€ 174.238
Plankosten plus	18%		€ 174.238	100%	€ 31.363
Onvoorzien	15%		€ 174.238	100%	€ 26.136
Totaal werkzaamheden					€ 231.736
intensief tuin	11.814	m ²	€ 2,40		€ 28.355
Jaarlijkse beheerlasten	11.814	m²			€ 28.355

Bestaande situatie:



De rondgaande Alexanderlaan.



Grote uitval aan de Willemlaan.

Streefbeeld:



De fraaie imponerende Bernardlaan.



Herplant van de slingerlanen.



Herplant van de slingerlanen.



De slingerlanen

geen

werkzaamheden	aantal	eh	€/eh	aandeel	totaal
					€ 0
subtotaal					€ 0
Plankosten geen/basis	0%		€ 0	100%	€ 0
Onvoorzien	0%		€ 0	100%	€ 0
Totaal werkzaamheden					€ 0
lanen		m ¹	€ 2,30		€ 0
Jaarlijkse beheerlasten	0	m ²			€ 0

basis

werkzaamheden	aantal	eh	€/eh	aandeel	totaal
rooien laanrestanten en uittrezen stobben	1.610	m ¹	€ 26,50	100%	€ 42.665
rooien bosstroken	1.929	m ¹	€ 36,00	100%	€ 69.444
aanplanten lanen, 2 rijen	651	m ¹	€ 95,00	100%	€ 61.845
inboeten laan	1.517	m ¹	€ 80,00	100%	€ 121.360
verharden laan	2.220	m ²	€ 80,00	100%	€ 177.600
verwijderen verhard pad, aanplanten bos	380	m ¹	€ 85,00	100%	€ 32.300
subtotaal					€ 505.214
Plankosten geen/basis	12%		€ 505.214	100%	€ 60.626
Onvoorzien	15%		€ 505.214	100%	€ 75.782
Totaal werkzaamheden					€ 641.622
lanen	6.966	m ¹	€ 2,30		€ 16.023
Jaarlijkse beheerlasten	6.966	m ²			€ 16.023

plus

werkzaamheden	aantal	eh	€/eh	aandeel	totaal
rooien laanrestanten en uittrezen stobben	3.776	m ¹	€ 26,50	100%	€ 100.064
rooien bosstroken	4.291	m ¹	€ 36,00	100%	€ 154.476
plaatsen meubilair plus	50	st	€ 2.400,00	100%	€ 120.000
aanplanten lanen, 2 rijen	634	m ¹	€ 95,00	100%	€ 60.230
aanplanten lanen, 4 rijen	4.291	m ¹	€ 190,00	100%	€ 815.290
verharden laan	4.291	m ²	€ 80,00	100%	€ 343.280
verwijderen verhard pad, aanplanten bos	380	m ¹	€ 85,00	100%	€ 32.300
subtotaal					€ 1.625.640
Plankosten plus	18%		€ 1.625.640	100%	€ 292.615
Onvoorzien	15%		€ 1.625.640	100%	€ 243.846
Totaal werkzaamheden					€ 2.162.101
lanen	6.966	m ¹	€ 2,30		€ 16.023
Jaarlijkse beheerlasten	6.966	m ²			€ 16.023

11.9.5 Deelgebied 5. De formele lanen



Het genoemde formele lanenstelsel is in het veld nauwelijks herkenbaar omdat een groot deel van de orthogonale lanenstelsel ontbreekt of anders niet herkenbaar is. Dit houdt in dat er een behoorlijk aantal lanen moet worden aangeplant. Waarbij wij er van uit zijn gegaan dat de Reigerslaan in zijn geheel vierrijig wordt en de overige (dwars hierop gelegen) lanen tweerijig. In de basis variant krijgen deze een grindpad en in de plus variant een klinkerpad. De zeer belangrijke Hooilaan wordt in de basis optie als vierrijige laan waar nodig herplant en in de gouden optie als zesrijige laan ingeplant. Ook wordt de laan van storende elementen ontdaan zoals het hekwerk ter hoogte van de parkeerplaats.

Bestaande situatie:



De Hooilaan



Watertorenlaan



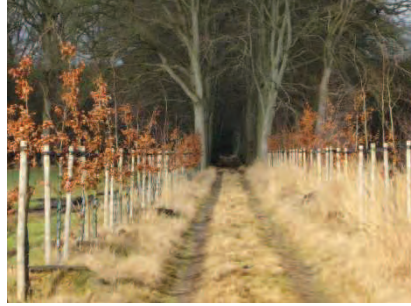
Reigerlaan



Streefbeeld:



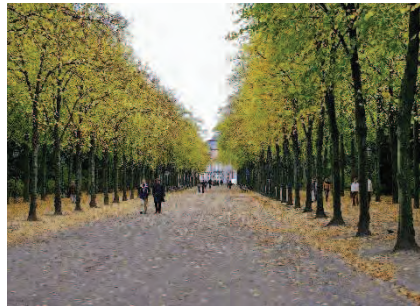
Hooilaan als volgroeide tweerijige laan.



Nieuwe aanplant realiseren.



Volgroeide vierrijige lanen.



Vierrijige laan met verharding (Reigerlaan).



De formele lanen

geen

werkzaamheden	aantal	eh	€/eh	aandeel	totaal
					€ 0
subtotaal					€ 0
Plankosten geen/basis	0%		€ 0	100%	€ 0
Onvoorzien	0%		€ 0	100%	€ 0
Totaal werkzaamheden					€ 0
lanen		m ¹	€ 2,30		€ 0
Jaarlijkse beheerlasten	0	m ²			€ 0

basis

werkzaamheden	aantal	eh	€/eh	aandeel	totaal
rooien laanrestanten en uittrezen stobben	1.326	m ¹	€ 26,50	100%	€ 35.139
rooien bosstroken	2.067	m ¹	€ 36,00	100%	€ 74.412
aanplanten lanen, 2 rijen	673	m ¹	€ 95,00	100%	€ 63.935
aanplanten lanen, 4 rijen	466	m ¹	€ 190,00	100%	€ 88.540
inboeten laan	1845	m ¹	€ 80,00	100%	€ 147.600
aanleggen grindpad	13.026	m ²	€ 27,00	100%	€ 351.702
vrij maken Hooilaan en verzetten hekwerk	1	st	€ 40.000,00	100%	€ 40.000
verwijderen asfalt	5379	m ²	€ 60,00	100%	€ 322.740
subtotaal					€ 1.124.068
Plankosten geen/basis	12%		€ 1.124.068	100%	€ 134.888
Onvoorzien	15%		€ 1.124.068	100%	€ 168.610
Totaal werkzaamheden					€ 1.427.566
lanen	5.379	m ¹	€ 2,30		€ 12.371
Jaarlijkse beheerlasten	5.379	m ²			€ 12.371

plus

werkzaamheden	aantal	eh	€/eh	aandeel	totaal
rooien laanrestanten en uittrezen stobben	3.963	m ¹	€ 26,50	100%	€ 105.020
rooien bosstroken	2.067	m ¹	€ 36,00	100%	€ 74.412
aanplanten lanen, 2 rijen	942	m ¹	€ 95,00	100%	€ 89.490
aanplanten lanen, 4 rijen	2.607	m ¹	€ 190,00	100%	€ 495.330
aanplanten lanen, 6 rijen	803	m ¹	€ 330,00	100%	€ 264.990
vrij maken Hooilaan en verzetten hekwerk	1	st	€ 40.000,00	100%	€ 40.000
aanleggen klinkerverharding	13.026	m ²	€ 80,00	100%	€ 1.042.080
subtotaal					€ 2.111.322
Plankosten plus	18%		€ 2.111.322	100%	€ 380.038
Onvoorzien	15%		€ 2.111.322	100%	€ 316.698
Totaal werkzaamheden					€ 2.808.058
lanen	5.379	m ¹	€ 2,30		€ 12.371
Jaarlijkse beheerlasten	5.379	m ²			€ 12.371

11.9.6 Deelgebied 6a. Soester tuin



De Soester- en Baarnse tuinen worden, zoals genoemd in de visie, geïntensiveerd en verfijnd om beter aan te sluiten bij de allure van het Paleis. Hierbij zijn wij ervan uitgegaan dat in de basisversie de lijnvoering minimaal gewijzigd wordt. De gazons worden opnieuw aangelegd en geprofileerd en de beplanting waar nodig gesnoeid/geroid en aangevuld met een passend en gevarieerd sortiment. De paden worden minimaal aangepast waarbij het huidige materiaalgebruik wordt voortgezet. Ook worden er een aantal passende boomgroepen en/of solitairbomen aangeplant. In beide varianten wordt het asphalt in het Zuidelijk deel verwijderd en deel ingeplant en deels als gazon ingericht. In de plus versie wordt er een nieuw en passend plan opgesteld door een gerenommeerd tuinarchitect waarbij de allure van een Paleistuin richtinggevend is. Hierbij zijn wij ervan uitgegaan dat de gehele oppervlakte opnieuw zal worden ingericht.

Bestaande situatie:



De huidige sobere Soester tuinen.



Streefbeeld:



Verfraaiing van de tuinaanleg.

Soester tuin

geen

werkzaamheden	aantal	eh	€/eh	aandeel	totaal
					€ 0
subtotaal					€ 0
Plankosten geen/basis	0%		€ 0	100%	€ 0
Onvoorzien	0%		€ 0	100%	€ 0
Totaal werkzaamheden					€ 0
intensief tuin huidig	17.277	m ²	€ 1,40		€ 24.187
Jaarlijkse beheerlasten	17.277	m ²			€ 24.187

basis

werkzaamheden	aantal	eh	€/eh	aandeel	totaal
snoeien/rooien beplanting	8.779	m ²	€ 10,50	40%	€ 36.871
aanvullen beplanting*	9.074	m ²	€ 33,00	40%	€ 119.777
aanplanten bomen/boomgroepen	12	st	€ 310,00	100%	€ 3.720
aanleggen gazons*	5.841	m ²	€ 4,30	100%	€ 25.116
aanpassen verharding**	2.362	m ²	€ 27,00	20%	€ 12.754
verwijderen asfalt	590	m ²	€ 60,00	100%	€ 35.428
subtotaal					€ 233.666
Plankosten geen/basis	12%		€ 233.666	100%	€ 28.040
Onvoorzien	15%		€ 233.666	100%	€ 35.050
Totaal werkzaamheden					€ 296.756
intensief tuin	17.277	m ²	€ 2,40		€ 41.464
Jaarlijkse beheerlasten	17.277	m ²			€ 41.464

plus

werkzaamheden	aantal	eh	€/eh	aandeel	totaal
aanleggen paleistuin	17.277	m ²	€ 75,00	100%	€ 1.295.759
subtotaal					€ 1.295.759
Plankosten plus	18%		€ 1.295.759	100%	€ 233.237
Onvoorzien	15%		€ 1.295.759	100%	€ 194.364
Totaal werkzaamheden					€ 1.723.359
intensief tuinen plus	17.277	m ²	€ 3,50		€ 60.469
Jaarlijkse beheerlasten	17.277	m ²			€ 60.469

* incl 50% van te verwijderen asfalt

** excl asfalt

11.9.7 Deelgebied 6b. De Baarnse tuin



Idem 6a, met dien verstande dat het beginpunt van de slingerlanen ook in de basis variant opnieuw wordt ontworpen en aangelegd.

Bestaande situatie:



De huidige sobere Baarnse tuinen



Streefbeeld:



Verfraaiing van de tuinaanleg

Baanse tuin

geen

werkzaamheden	aantal	eh	€/eh	aandeel	totaal
					€ 0
subtotaal					€ 0
Plankosten geen/basis	0%		€ 0	100%	€ 0
Onvoorzien	0%		€ 0	100%	€ 0
Totaal werkzaamheden					€ 0
intensief tuin huidig	44.005	m ²	€ 1,40		€ 61.606
Jaarlijkse beheerlasten	44.005	m ²			€ 61.606

basis

werkzaamheden	aantal	eh	€/eh	aandeel	totaal
snoeien/rooien beplanting*	24.560	m ²	€ 10,50	20%	€ 51.577
aanvullen beplanting*	24.560	m ²	€ 33,00	20%	€ 162.098
aanplanten bomen/boomgroepen	30	st	€ 310,00	100%	€ 9.300
aanleggen tuin rondom gebouwen basis**	6.678	m ²	€ 33,00	100%	€ 220.368
aanleggen gazons*	6.777	m ²	€ 4,30	100%	€ 29.143
aanpassen verharding*	6.066	m ²	€ 27,00	20%	€ 32.758
subtotaal					€ 505.243
Plankosten geen/basis	12%		€ 505.243	100%	€ 60.629
Onvoorzien	15%		€ 505.243	100%	€ 75.786
Totaal werkzaamheden					€ 641.659
intensief tuin	44.005	m ²	€ 2,40		€ 105.611
Jaarlijkse beheerlasten	44.005	m ²			€ 105.611

plus

werkzaamheden	aantal	eh	€/eh	aandeel	totaal
aanleggen paleistuin***	44.005	m ²	€ 75,00	100%	€ 3.300.341
subtotaal					€ 3.300.341
Plankosten plus	18%		€ 3.300.341	100%	€ 594.061
Onvoorzien	15%		€ 3.300.341	100%	€ 495.051
Totaal werkzaamheden					€ 4.389.453
intensief tuinen plus	44.005	m ²	€ 3,50		€ 154.016
Jaarlijkse beheerlasten	44.005	m ²			€ 154.016

* min15% (opp tuinen bij slingerlanen)

** 15% van totale opp, bij aansluiting op slingerlanen

*** excl opp bebouwing

11.9.8 Deelgebied 7. Voorplein



Idem 6a

Bestaande situatie:



Het huidige sobere voorplein

Streefbeeld:



Basisversie



Plusversie



Voorplein

geen

werkzaamheden	aantal	eh	€/eh	aandeel	totaal
					€ 0
subtotaal					€ 0
Plankosten geen/basis	0%		€ 0	100%	€ 0
Onvoorzien	0%		€ 0	100%	€ 0
Totaal werkzaamheden					€ 0
intensief tuin huidig	19.312	m ²	€ 1,40		€ 27.037
Jaarlijkse beheerlasten	19.312	m ²			€ 27.037

basis

werkzaamheden	aantal	eh	€/eh	aandeel	totaal
snoeien/rooien beplanting	4.048	m ²	€ 10,50	50%	€ 21.252
aanvullen beplanting	4.048	m ²	€ 33,00	50%	€ 66.793
aanplanten bomen/boomgroepen	30	st	€ 310,00	100%	€ 9.300
aanleggen gazons	11.036	m ²	€ 4,30	100%	€ 47.455
aanpassen verharding	4.228	m ²	€ 27,00	20%	€ 22.831
subtotaal					€ 167.631
Plankosten geen/basis	12%		€ 167.631	100%	€ 20.116
Onvoorzien	15%		€ 167.631	100%	€ 25.145
Totaal werkzaamheden					€ 212.891
intensief tuin	19.312	m ²	€ 2,40		€ 46.349
Jaarlijkse beheerlasten	19.312	m ²			€ 46.349

plus

werkzaamheden	aantal	eh	€/eh	aandeel	totaal
aanleggen paleistuin	19.312	m ²	€ 75,00	100%	€ 1.448.406
subtotaal					€ 1.448.406
Plankosten plus	18%		€ 1.448.406	100%	€ 260.713
Onvoorzien	15%		€ 1.448.406	100%	€ 217.261
Totaal werkzaamheden					€ 1.926.380
intensief tuinen plus	19.312	m ²	€ 3,50		€ 67.592
Jaarlijkse beheerlasten	19.312	m ²			€ 67.592

11.9.9 Deelgebied 8. De Henri IV kom



Idem 6a, waarbij er een deel als tuin wordt behandeld en een deel als parkbos. Het Christinalaantje heeft een bijzonder natuurlijk karakter door de aanwezige mosvegetatie en dient als zodanig in stand te worden gehouden. In de plus versie zullen de oevers van de Henri IV-kom worden herprofileerd.



De Henri IV kom

geen

werkzaamheden	aantal	eh	€/eh	aandeel	totaal
					€ 0
subtotaal					€ 0
Plankosten geen/basis	0%		€ 0	100%	€ 0
Onvoorzien	0%		€ 0	100%	€ 0
Totaal werkzaamheden					€ 0
extensief bos/weide	20.989	m ²	€ 0,07		€ 1.469
intensief tuin huidig	6.996	m ²	€ 1,40		€ 9.795
Jaarlijkse beheerlasten	27.985	m²			€ 11.264

basis

werkzaamheden	aantal	eh	€/eh	aandeel	totaal
uitbaggeren vijver	840	m ²	€ 5,10	100%	€ 4.286
snoeien/rooien beplanting*	5.247	m ²	€ 10,50	20%	€ 11.019
aanvullen beplanting*	5.247	m ²	€ 33,00	20%	€ 34.632
aanplanten bomen/boomgroepen	10	st	€ 310,00	100%	€ 3.100
aanleggen gazons**	1.749	m ²	€ 4,30	100%	€ 7.521
aanpassen verharding	2.980	m ²	€ 27,00	15%	€ 12.067
subtotaal					€ 72.625
Plankosten geen/basis	12%		€ 72.625	100%	€ 8.715
Onvoorzien	15%		€ 72.625	100%	€ 10.894
Totaal werkzaamheden					€ 92.234
extensief bos/weide	20.989	m ²	€ 0,07		€ 1.469
intensief tuin	6.996	m ²	€ 2,40		€ 16.791
Jaarlijkse beheerlasten	27.985	m²			€ 18.260

plus

werkzaamheden	aantal	eh	€/eh	aandeel	totaal
uitbaggeren vijver	840	m ²	€ 5,10	100%	€ 4.286
herprofilen en inzaaien oeverlijn	113	m ²	€ 4,30	100%	€ 485
aanplanten bomen/boomgroepen	10	st	€ 310,00	100%	€ 3.100
aanleggen paleistuin	6.996	m ²	€ 75,00	100%	€ 524.722
aanpassen verharding	2.980	m ²	€ 27,00	25%	€ 20.112
subtotaal					€ 552.706
Plankosten plus	18%		€ 552.706	100%	€ 99.487
Onvoorzien	15%		€ 552.706	100%	€ 82.906
Totaal werkzaamheden					€ 735.099
extensief bos/weide	20.989	m ²	€ 0,07		€ 1.469
intensief tuinen plus	6.996	m ²	€ 3,50		€ 24.487
Jaarlijkse beheerlasten	27.985	m²			€ 25.956

* 75% van het groen

** 25% van het groen

11.9.10 Deelgebied 9. Zwitsers landschap



Idem 8, waarbij er een klein deel als tuin wordt behandeld, een deel als parkbos en een deel als weiland.

Bestaande situatie:



De sobere tuin voor het Zwitsers landschap.



Het te ver doorgroeide bos.



Streefbeeld:



Basisversie



Plusversie met herstel bloemmozaïeken.

Zwitsers landschap

geen

werkzaamheden	aantal	eh	€/eh	aandeel	totaal
					€ 0
subtotaal					€ 0
Plankosten geen/basis	0%		€ 0	100%	€ 0
Onvoorzien	0%		€ 0	100%	€ 0
Totaal werkzaamheden					€ 0
extensief bos/weide	6.667	m ²	€ 0,07		€ 467
intensief tuin huidig	741	m ²	€ 1,40		€ 1.037
Jaarlijkse beheerlasten	7.407	m²			€ 1.504

basis

werkzaamheden	aantal	eh	€/eh	aandeel	totaal
snoeien/rooien beplanting	741	m ²	€ 10,50	30%	€ 2.333
aanvullen beplanting	741	m ²	€ 33,00	20%	€ 4.889
aanplanten bomen/boomgroepen	20	st	€ 310,00	100%	€ 6.200
frezen weide	17.704	m ²	€ 2,50	10%	€ 4.426
aanleggen graslanden	17.704	m ²	€ 1,80	10%	€ 3.187
aanpassen verharding	851	m ²	€ 27,00	10%	€ 2.297
subtotaal					€ 23.332
Plankosten geen/basis	12%		€ 23.332	100%	€ 2.800
Onvoorzien	15%		€ 23.332	100%	€ 3.500
Totaal werkzaamheden					€ 29.631
extensief bos/weide	6.667	m ²	€ 0,07		€ 467
intensief tuin	741	m ²	€ 2,40		€ 1.778
Jaarlijkse beheerlasten	7.407	m²			€ 2.244

plus

werkzaamheden	aantal	eh	€/eh	aandeel	totaal
aanplanten bomen/boomgroepen	20	st	€ 310,00	100%	€ 6.200
frezen weide	17.704	m ²	€ 2,50	20%	€ 8.852
aanleggen graslanden	17.704	m ²	€ 1,80	20%	€ 6.374
aanleggen paleistuin	741	m ²	€ 75,00	100%	€ 55.555
aanpassen verharding	851	m ²	€ 27,00	20%	€ 4.593
subtotaal					€ 81.574
Plankosten plus	18%		€ 81.574	100%	€ 14.683
Onvoorzien	15%		€ 81.574	100%	€ 12.236
Totaal werkzaamheden					€ 108.493
extensief bos/weide	6.667	m ²	€ 0,07		€ 467
intensief tuinen plus	741	m ²	€ 3,50		€ 2.593
Jaarlijkse beheerlasten	7.407	m²			€ 3.059

11.9.11 Deelgebied 10. Bospark West



De bosdelen zijn in een opmerkelijke goede staat van onderhoud zonder noemenswaardige achterstanden. Wij zijn er dan ook vanuit gegaan het beheer van de laatste jaren te continueren waarbij de hakhoutpercelen weer als hakhout beheerd worden en de rabatten worden opgeschoond waar nodig. In dit beheer is geen verschil in basis en plus onderhoudsniveau aan te geven. Hier zijn geen herstelwerkzaamheden nodig.



Mooi dicht gevarieerd loofhout met onder begroeiing van varens.



Bospark West

geen

werkzaamheden	aantal	eh	€/eh	aandeel	totaal
					€ 0
subtotaal					€ 0
Plankosten geen/basis	0%		€ 0	100%	€ 0
Onvoorzien	0%		€ 0	100%	€ 0
Totaal werkzaamheden					€ 0
extensief bos/weide	655.958	m ²	€ 0,07		€ 45.917
Jaarlijkse beheerlasten	655.958	m²			€ 45.917

basis

werkzaamheden	aantal	eh	€/eh	aandeel	totaal
hakhout afzetten	20.000	m ²	€ 0,20	100%	€ 4.000
rabatten herstellen / opschonen	6.175	m ¹	€ 1,30	100%	€ 8.028
subtotaal					€ 12.028
Plankosten geen/basis	12%		€ 12.028	100%	€ 1.443
Onvoorzien	15%		€ 12.028	100%	€ 1.804
Totaal werkzaamheden					€ 15.275
extensief bos/weide	655.958	m ²	€ 0,07		€ 45.917
Jaarlijkse beheerlasten	655.958	m²			€ 45.917

plus

werkzaamheden	aantal	eh	€/eh	aandeel	totaal
hakhout afzetten	20.000	m ²	€ 0,20	100%	€ 4.000
rabatten herstellen / opschonen	6.175	m ¹	€ 1,30	100%	€ 8.028
subtotaal					€ 12.028
Plankosten plus	18%		€ 12.028	100%	€ 2.165
Onvoorzien	15%		€ 12.028	100%	€ 1.804
Totaal werkzaamheden					€ 15.997
extensief bos/weide	655.958	m ²	€ 0,07		€ 45.917
Jaarlijkse beheerlasten	655.958	m²			€ 45.917

Bospark Oost

geen

werkzaamheden	aantal	eh	€/eh	aandeel	totaal
					€ 0
subtotaal					€ 0
Plankosten geen/basis	0%		€ 0	100%	€ 0
Onvoorzien	0%		€ 0	100%	€ 0
Totaal werkzaamheden					€ 0
extensief bos/weide	428.677	m ²	€ 0,07		€ 30.007
Jaarlijkse beheerlasten	428.677	m²			€ 30.007

basis

werkzaamheden	aantal	eh	€/eh	aandeel	totaal
hakhout afzetten	20.000	m ²	€ 0,20	100%	€ 4.000
subtotaal					€ 4.000
Plankosten geen/basis	12%		€ 4.000	100%	€ 480
Onvoorzien	15%		€ 4.000	100%	€ 600
Totaal werkzaamheden					€ 5.080
extensief bos/weide	428.677	m ²	€ 0,07		€ 30.007
Jaarlijkse beheerlasten	428.677	m²			€ 30.007

plus

werkzaamheden	aantal	eh	€/eh	aandeel	totaal
hakhout afzetten	20.000	m ²	€ 0,20	100%	€ 4.000
subtotaal					€ 4.000
Plankosten plus	18%		€ 4.000	100%	€ 720
Onvoorzien	15%		€ 4.000	100%	€ 600
Totaal werkzaamheden					€ 5.320
extensief bos/weide	428.677	m ²	€ 0,07		€ 30.007
Jaarlijkse beheerlasten	428.677	m²			€ 30.007

11.9.13 Deelgebied 12. Amalia Park



Idem 6a, met dien verstande zal er een deel van de huidige gazons ook in de basisvariant worden vervangen door beplantingsdelen.

Streefbeeld:



Een fraai ingerichte tuin bij het Amaliapark.



Amalia Park

geen

werkzaamheden	aantal	eh	€/eh	aandeel	totaal
					€ 0
subtotaal					€ 0
Plankosten geen/basis	0%		€ 0	100%	€ 0
Onvoorzien	0%		€ 0	100%	€ 0
Totaal werkzaamheden					€ 0
intensief tuin huidig	39.367	m ²	€ 1,40		€ 55.114
Jaarlijkse beheerlasten	39.367	m ²			€ 55.114

basis

werkzaamheden	aantal	eh	€/eh	aandeel	totaal
snoeien/rooien beplanting	19.939	m ²	€ 10,50	20%	€ 41.871
aanvullen beplanting	19.939	m ²	€ 33,00	40%	€ 263.191
aanplanten bomen/boomgroepen	15	st	€ 310,00	100%	€ 4.650
aanleggen gazons	9.899	m ²	€ 4,30	100%	€ 42.566
aanpassen verharding	5.542	m ²	€ 27,00	20%	€ 29.924
subtotaal					€ 382.202
Plankosten geen/basis	12%		€ 382.202	100%	€ 45.864
Onvoorzien	15%		€ 382.202	100%	€ 57.330
Totaal werkzaamheden					€ 485.396
intensief tuin	39.367	m ²	€ 2,40		€ 94.481
Jaarlijkse beheerlasten	39.367	m ²			€ 94.481

plus

werkzaamheden	aantal	eh	€/eh	aandeel	totaal
aanleggen paleistuin	39.539	m ²	€ 75,00	100%	€ 2.965.422
subtotaal					€ 2.965.422
Plankosten plus	18%		€ 2.965.422	100%	€ 533.776
Onvoorzien	15%		€ 2.965.422	100%	€ 444.813
Totaal werkzaamheden					€ 3.944.012
intensief tuinen plus	39.367	m ²	€ 3,50		€ 137.785
Jaarlijkse beheerlasten	39.367	m ²			€ 137.785

11.9.14 Deelgebied 13. Parkeerterrein de Dries



Idem 6a Met dien verstande dat het een parkeerterrein zal blijven, maar wel met een meer passende uitstraling, ook zullen door dit deel een tweetal lanen moeten worden aangelegd/aangegeven. Ook zal er een deel van dit parkeerterrein verdwijnen en als bos worden ingeplant. In de basis versie zal enkel de Reigerlaan worden ingevoegd en in de plus versie zal er een nieuwe inrichting worden aangelegd.

Bestaande situatie:



Door enkele bomen weg te kappen is het parkeerterrein informeel in het bos ingepast.



Streefbeeld:



Duidelijke ordening met vakken, bomen en hagen (A)



Duidelijke ordening met vakken, bomen en hagen (B)

A. Parkeerterrein Meetkundige Dienst Delft, Lodewijk Baljon landschapsarchitecten.

B. Parkeerterrein landgoed Groeneveld, Bron: Google earth.

Parkeerterrein de Dries

geen

werkzaamheden	aantal	eh	€/eh	aandeel	totaal
					€ 0
subtotaal					€ 0
Plankosten geen/basis	0%		€ 0	100%	€ 0
Onvoorzien	0%		€ 0	100%	€ 0
Totaal werkzaamheden					€ 0
intensief tuin huidig	29.931	m ²	€ 1,40		€ 41.904
Jaarlijkse beheerlasten	29.931	m ²			€ 41.904

basis

werkzaamheden	aantal	eh	€/eh	aandeel	totaal
snoeien/rooien beplanting	19.550	m ²	€ 10,50	20%	€ 41.055
aanvullen beplanting	19.550	m ²	€ 33,00	20%	€ 129.032
aanpassen verharding	9.681	m ²	€ 27,00	88%	€ 228.717
verwijderen parkeerdelen	9.681	m ²	€ 30,00	13%	€ 36.304
verwijderen asfalt	700	m ²	€ 60,00	100%	€ 42.000
aanplanten bos	1.910	m ²	€ 4,00	100%	€ 7.641
subtotaal					€ 484.749
Plankosten geen/basis	12%		€ 484.749	100%	€ 58.170
Onvoorzien	15%		€ 484.749	100%	€ 72.712
Totaal werkzaamheden					€ 615.632
intensief tuin	29.931	m ²	€ 2,40		€ 71.835
Jaarlijkse beheerlasten	29.931	m ²			€ 71.835

plus

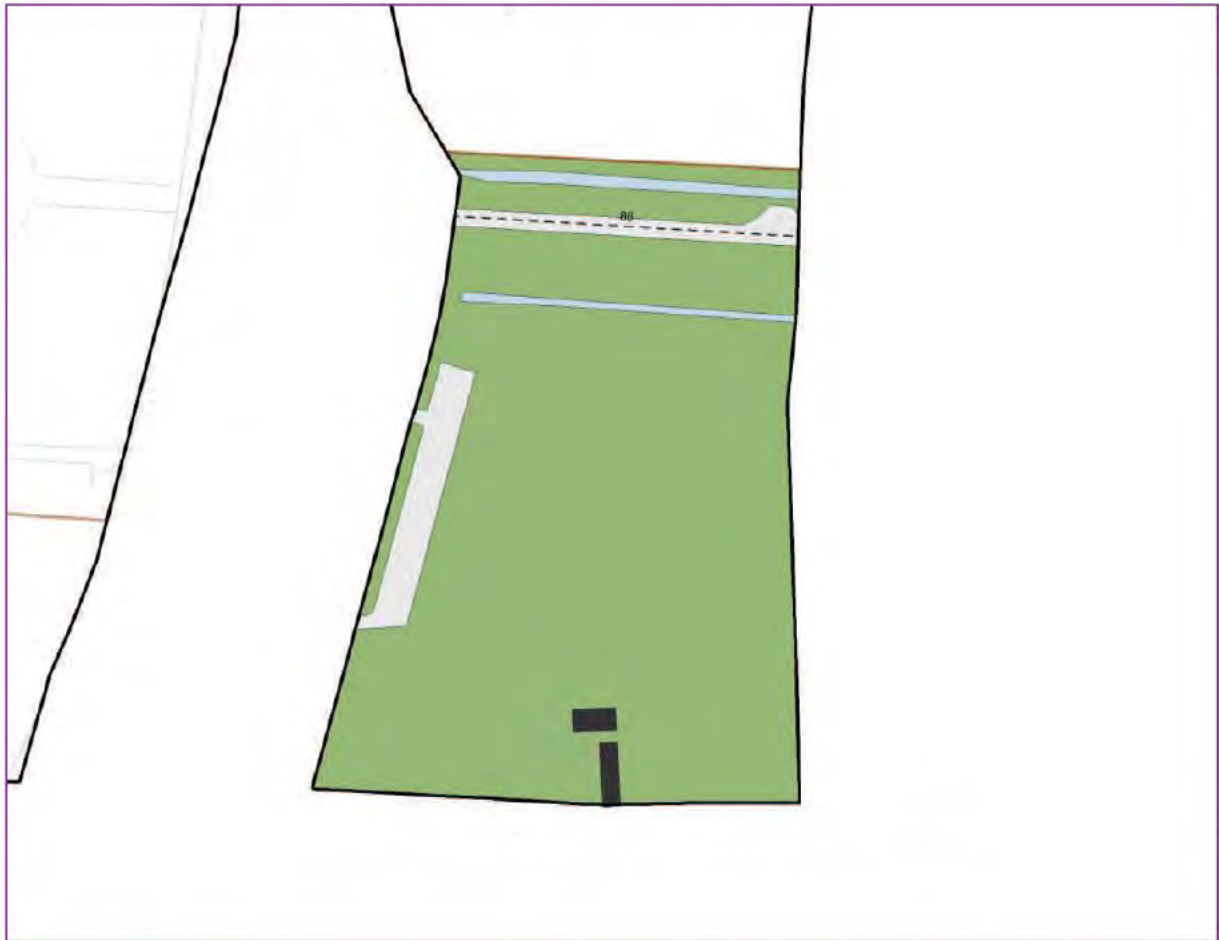
werkzaamheden	aantal	eh	€/eh	aandeel	totaal
aanleggen parkeerplaatsen	29.931	m ²	€ 27,00	100%	€ 808.148
verwijderen asfalt	700	m ²	€ 60,00	100%	€ 42.000
subtotaal					€ 850.148
Plankosten plus	18%		€ 850.148	100%	€ 153.027
Onvoorzien	15%		€ 850.148	100%	€ 127.522
Totaal werkzaamheden					€ 1.130.696
intensief tuinen plus	29.931	m ²	€ 3,50		€ 104.760
Jaarlijkse beheerlasten	29.931	m ²			€ 104.760

11.9.15 Deelgebied 14. Marechaussee terrein

Dit deel zal door de grote mate van bouwactiviteiten in zijn geheel moeten worden heringericht, waarbij in hoge mate met de bestaande laanstructuren rekening dient te worden gehouden. Dit deel zal als geheel worden behandeld en waarvoor een ontwerp moeten worden opgesteld met een basis en een plus inrichtingsvorm.



11.9.16 Deelgebied 15. Voormalige moestuin/ deel koningslaan



Hier zal het asfalt verwijderd worden en zal in de basis variant in zijn geheel als weide worden ingezaaid. In de plus variant wordt een moestuin gerealiseerd.

Bestaande situatie:



Het parkeerterrein voor de moestuin.



Bijgebouwtjes en asfalt in de moestuin.



Streefbeeld:



Koude bakken op landgoed Staverden.



Aangelegde en in gebruik genomen moestuin.

Voormalige moestuin/ deel koningslaan

geen

werkzaamheden	aantal	eh	€/eh	aandeel	totaal
					€ 0
subtotaal					€ 0
Plankosten geen/basis	0%		€ 0	100%	€ 0
Onvoorzien	0%		€ 0	100%	€ 0
Totaal werkzaamheden					€ 0
extensief bos/weide	14.812	m ²	€ 0,07		€ 1.037
Jaarlijkse beheerlasten	14.812	m ²			€ 1.037

basis

werkzaamheden	aantal	eh	€/eh	aandeel	totaal
frezen weide	12.000	m ²	€ 2,50	100%	€ 30.000
aanleggen graslanden	13.069	m ²	€ 1,80	100%	€ 23.524
verwijderen asfalt	1.069	m ²	€ 60,00	100%	€ 64.129
subtotaal					€ 117.653
Plankosten geen/basis	12%		€ 117.653	100%	€ 14.118
Onvoorzien	15%		€ 117.653	100%	€ 17.648
Totaal werkzaamheden					€ 149.420
extensief bos/weide	14.812	m ²	€ 0,07		€ 1.037
Jaarlijkse beheerlasten	14.812	m ²			€ 1.037

plus

werkzaamheden	aantal	eh	€/eh	aandeel	totaal
aanleggen moestuin	13.069	m ²	€ 22,50	100%	€ 294.049
verwijderen asfalt	1.069	m ²	€ 60,00	100%	€ 64.129
subtotaal					€ 358.178
Plankosten plus	18%		€ 358.178	100%	€ 64.472
Onvoorzien	15%		€ 358.178	100%	€ 53.727
Totaal werkzaamheden					€ 476.377
extensief bos/weide	15.881	m ²	€ 0,07		€ 1.112
intensief tuinen plus	13.069	m ²	€ 3,50		€ 45.741
Jaarlijkse beheerlasten	28.949	m ²			€ 46.853

11.9.17 Deelgebied 16. Terrein herenhuizen



Idem 6a

Bestaande situatie:



Het parkeerterrein voor de moestuin.



Bijgebouwtjes en asfalt in de moestuin.



Terrein herenhuizen

geen

werkzaamheden	aantal	eh	€/eh	aandeel	totaal
					€ 0
subtotaal					€ 0
Plankosten geen/basis	0%		€ 0	100%	€ 0
Onvoorzien	0%		€ 0	100%	€ 0
Totaal werkzaamheden					€ 0
intensief tuin huidig	24.210	m ²	€ 1,40		€ 33.894
Jaarlijkse beheerlasten	24.210	m ²			€ 33.894

basis

werkzaamheden	aantal	eh	€/eh	aandeel	totaal
snoeien/rooien beplanting	13.511	m ²	€ 10,50	20%	€ 28.373
aanvullen beplanting	13.511	m ²	€ 33,00	20%	€ 89.171
bijwerken gazon	4.269	m ²	€ 2,20	100%	€ 9.393
aanplanten bomen/boomgroepen	10	st	€ 310,00	100%	€ 3.100
aanpassen verharding	6.430	m ²	€ 27,00	20%	€ 34.721
subtotaal					€ 164.757
Plankosten geen/basis	12%		€ 164.757	100%	€ 19.771
Onvoorzien	15%		€ 164.757	100%	€ 24.714
Totaal werkzaamheden					€ 209.242
intensief tuin	24.210	m ²	€ 2,40		€ 58.104
Jaarlijkse beheerlasten	24.210	m ²			€ 58.104

plus

werkzaamheden	aantal	eh	€/eh	aandeel	totaal
aanleggen paleistuin	24.210	m ²	€ 75,00	100%	€ 1.815.751
subtotaal					€ 1.815.751
Plankosten plus	18%		€ 1.815.751	100%	€ 326.835
Onvoorzien	15%		€ 1.815.751	100%	€ 272.363
Totaal werkzaamheden					€ 2.414.949
intensief tuinen plus	24.210	m ²	€ 3,50		€ 84.735
Jaarlijkse beheerlasten	24.210	m ²			€ 84.735

11.10 Bijlagen Renovatie

11.10.1 Paleis Soestdijk

Onderhoudsbehoefemeter monumenten

Datum 22-01-14

Project: Gebiedsexploitatie Landgoed soestdijk

Objectomschrijving	Paleis Soestdijk	Datum inspectie :	ntb
Adres:	Amsterdamsestraatweg 1	Rapportnummer :	14-15-85-01
Monumentstatus :	Rijksmonument	Inspecteur :	MvM
Monumentnr.:	531286	Datum :	22-1-2014
Bouwjaar :	1815 - 1821		

Gebouweigenschappen

Omschrijving	Hvhd	Ehd	Opmerkingen:
Bebouwd oppervlak:	3200	M2	
Inhoud gebouw	26106	M3	
Omtrek gebouw		M1	
BVO Bruto Vloeroppervlak	9093	M2	
NVO Netto Vloeroppervlak (bij benadering)	7200	M2	
GEVELS Geveloppervlak Bruto	ntb	M2	
Opgenomen kozijnen in gevels	ntb	M2	
Geveloppervlak Netto	ntb	M2	
DAKEN Hellende daken	ntb	M2	
Noklijn	ntb	M1	



	Toeslag basis	herbouwbudgetten	
Type woning	100%	-	
Fundering	0%	-	
Dak en constructie	50%	-	
Gevel	10%	-	
Afwerkings niveau	100%	-	
Toeslag(en) problemen en regio	0%	-	
Monumentspecifieke toeslagen		-	
(bijvoorbeeld torens, hekwerken, markiezen, collonades etc. verbonden aan het object)		-	
	100%	-	
	360%	-	
Basisprijs per m3	750,00	2.700,00	
Totalen		70.729.200,00	
	prijs/m3	prijs/m2	
Totale herbouwwaarde	2.700,00	7.778,42	70.729.200,00
	eventuele Subsidie		
1,50% Onderhoudskosten per jaar	176.823	1.060.938,00	

11.10.2 Parkwachterswoning

Onderhoudsbehoefemeter monumenten

Datum 30-01-14

Project: Gebiedsexploitatie Landgoed soestdijk

Objectomschrijving	Parkwachterswoning	Datum inspectie :	ntb
Adres:	Amsterdamsestraatweg 11 3744 AA Baarn	Rapportnummer :	
Monumentstatus :	Rijksmonument	Inspecteur :	M&M
Monumentnr.:	531290	Datum :	30-1-2014
Bouwjaar :	1895		

Gebouweigenschappen

Omschrijving	Hvhd Ehd	Opmerkingen:
Bebouwd oppervlak:	70 M2	
Inhoud gebouw	430 M3	
Omtrek gebouw	46 M1	
BVO Bruto vloeroppervlak	142 M2	
NVO Netto vloeroppervlak (bij benadering)	107 M2	
GEVELS Geveloppervlak Bruto	ntb M2	
Opgenomen kozijnen in gevels	ntb M2	
Geveloppervlak Netto	ntb M2	
DAKEN Hellende daken	ntb M2	
Noklijn	ntb M1	



	Toeslag basis	herbouwbudgetten
Type woning	0%	-
Fundering	0%	-
Dak en constructie	50%	-
Gevel	10%	-
Afwerkings niveau	0%	-
Toeslag(en) problemen en regio	%	-
Monumentspecifieke toeslagen		-
(bijvoorbeeld torens, hekwerken, markiezen, collonades etc. verbonden aan het object)		-
	100%	-
	160%	-
	750,00	1.200,00
		516.000,00
		-
	prijs/m3	prijs/m2
	1.200,00	3.633,80
		516.000,00
	eventuele Subsidie	
1,00%	1.290	5.160,00

11.10.3 Oranjerie

Onderhoudsbehoefemeter monumenten

Datum 30-01-14

Project: **Gebiedsexploitatie Landgoed soestdijk**

Objectomschrijving	Oranjerie	Datum inspectie :	ntb
Adres:	Amsterdamsestraatweg 1 3744 AA Baarn	Rapportnummer :	
Monumentstatus :	Rijksmonument	Inspecteur :	MvM
Monumentnr.:	531291	Datum :	30-1-2014
Bouwjaar :	1884		

Gebouweigenschappen

Omschrijving	Hvhd	Ehd	Opmerkingen:
Bebouwd oppervlak:	485	M2	
Inhoud gebouw	2341	M3	
Omtrek gebouw	51	M1	
BVO Bruto Vloeroppervlak	807	M2	
NVO Netto Vloeroppervlak (bij benadering)	805	M2	
GEVELS Geveloppervlak Bruto	ntb	M2	
Opgenomen kozijnen in gevels	ntb	M2	
Geveloppervlak Netto	ntb	M2	
DAKEN Hellende daken	ntb	M2	
Noklijn	ntb	M1	



	Toeslag basis	herbouwbudgetten
Type woning	0%	-
Fundering	0%	-
Dak en constructie	15%	-
Gevel	15%	-
Afwerkings niveau	0%	-
Toeslag(en) problemen en regio	0%	-
Monumentspecifieke toeslagen		-
(bijvoorbeeld torens, hekwerken, markiezen, collonades etc. verbonden aan het object)		-
	100%	-
	130%	-
	750,00	975,00
	2 282.475,00	-
	prijs/m3	prijs/m2
	975,00	2.828,35
		2.282.475,00
eventuele Subsidie		
0,50%	5.706	11.412,38

11.10.4 Wilhelminachalet

Onderhoudsbehoefemeter monumenten

Datum 30-01-14

Project: **Gebiedsexploitatie Landgoed soestdijk**

Objectomschrijving	Wilhelminachalet	Datum inspectie :	ntb
Adres:	Amsterdamsestraatweg 1 3744 AA Baarn	Rapportnummer :	
Monumentstatus :	Rijksmonument	Inspecteur :	M/M
Monumentnr.:	531293	Datum :	30-1-2014
Bouwjaar :	1890		

Gebouweigenschappen

Omschrijving	Hvhd Ehd	Opmerkingen:
Bebouwd oppervlak:	40 M2	
Inhoud gebouw	180 M3	
Omtrek gebouw	28 M1	
BVO Bruto vloeroppervlak	40 M2	
NVO Netto vloeroppervlak (bij benadering)	30 M2	
GEVELS Geveloppervlak Bruto	ntb M2	
Opgenomen kozijnen in gevels	ntb M2	
Geveloppervlak Netto	ntb M2	
DAKEN Hellende daken	ntb M2	
Noklijn	ntb M1	



	Toeslag basis	herbouwbudgetten
Type woning	50%	-
Fundering	0%	-
Dak en constructie	50%	-
Gevel	50%	-
Afwerkings niveau	50%	-
Toeslag(en) problemen en regio	0%	-
Monumentspecifieke toeslagen		-
(bijvoorbeeld torens, hekwerken, markiezen, collonades etc. verbonden aan het object)		-
Ornamentering		50.000,00
	100%	
	300%	50.000,00
	750,00	2.250,00
	360.000,00	50.000,00
	prijs/m3	prijs/m2
	2.562,50	10.250,00
	eventuele Subsidie	
1,00%	1.025	4.100,00

Onderhoudsbehoefemeter monumenten

Datum 30-01-14

Project: Gebiedsexploitatie Landgoed soestdijk

Objectomschrijving	Watertoren	Datum inspectie :	ntb
Adres:	Amsterdamsestraatweg 1 3744 AA Baarn	Rapportnummer :	
Monumentstatus :	Rijksmonument	Inspecteur :	M&M
Monumentnr.:	531294	Datum :	30-1-2014
Bouwjaar :	1680		

Gebouweigenschappen

Omschrijving	Hvhd Ehd	Opmerkingen:
Bebouwd oppervlak:	105 M2	
Inhoud gebouw	833 M3	
Omtrek gebouw	40 M1	
BVO Bruto Vloeroppervlak	308 M2	
NVO Netto Vloeroppervlak (bij benadering)	231 M2	
GEVELS Geveloppervlak Bruto	ntb M2	
Opgenomen kozijnen in gevels	ntb M2	
Geveloppervlak Netto	ntb M2	
DAKEN Hellende daken	ntb M2	
Noklijn	ntb M1	



	Toeslag basis	herbouwbudgetten
Type woning	0%	-
Fundering	0%	-
Dak en constructie	20%	-
Gevel Rondwerk toeslag	30%	-
Afwerkings niveau	0%	-
Toeslag(en) problemen en regio %	0%	-
Monumentspecifieke toeslagen		-
(bijvoorbeeld torens, hekwerken, markiezen, collonades etc. verbonden aan het object)		-
	100%	-
	150%	-
	750,00	1.125,00
	937.125,00	-
	prijs/m3	prijs/m2
	1.125,00	3.042,61
		937.125,00
	eventuele Subsidie	
1,00%	2.343	9.371,25

11.10.6 Sportpaviljoen

Onderhoudsbehoefemeter monumenten

Datum 30-01-14

Project: Gebiedsexploitatie Landgoed soestdijk

Objectomschrijving	Sportpaviljoen	Datum inspectie :	ntb
Adres:	Amsterdamsestraatweg 1 3744 AA Baarn	Rapportnummer :	
Monumentstatus :	Rijksmonument	Inspecteur :	M&M
Monumentnr.:	531296	Datum :	30-1-2014
Bouwjaar :	1937		

Gebouweigenschappen

Omschrijving	Hvhd Ehd	Opmerkingen:
Bebouwd oppervlak:	148 M2	
Inhoud gebouw	441 M3	
Omtrek gebouw	77 M1	
BVO Bruto Vloeroppervlak	147 M2	
NVO Netto Vloeroppervlak (bij benadering)	110 M2	
GEVELS Geveloppervlak Bruto	ntb M2	
Opgenomen kozijnen in gevels	ntb M2	
Geveloppervlak Netto	ntb M2	
DAKEN Hellende daken	ntb M2	
Noklijn	ntb M1	



	Toeslag basis	herbouwbudgetten
Type woning	0%	-
Fundering	0%	-
Dak en constructie	15%	-
Gevel	15%	-
Afwerkings niveau	0%	-
Toeslag(en) problemen en regio	%	0%
Monumentspecifieke toeslagen		-
(bijvoorbeeld torens, hekwerken, markiezen, collonades etc. verbonden aan het object)		-
	100%	-
	130%	-
	750,00	975,00
	429.975,00	-
	prijs/m3	prijs/m2
	975,00	2.925,00
		429.975,00
	eventuele Subsidie	
1,00%	1.075	4.299,75

11.10.7 Speelboerderij 't Kraaynest

Onderhoudsbehoefemeter monumenten

Datum 30-01-14

Project: Gebiedsexploitatie Landgoed soestdijk

Objectomschrijving	Speelboerderij 't Kraaynest	Datum inspectie :	ntb
Adres:	Amsterdamsestraatweg 5 3744 AA Baarn	Rapportnummer :	
Monumentstatus :	Rijksmonument	Inspecteur :	M&M
Monumentnr.:	531302	Datum :	30-1-2014
Bouwjaar :	1833		

Gebouweigenschappen

Omschrijving	Hvhd	Ehd	Opmerkingen:
Bebouwd oppervlak:	85	M2	
Inhoud gebouw	356	M3	
Omtrek gebouw	38	M1	
BVO Bruto Vloeroppervlak	132	M2	
NVO Netto Vloeroppervlak (bij benadering)	99	M2	
GEVELS Geveloppervlak Bruto	ntb	M2	
Opgenomen kozijnen in gevels	ntb	M2	
Geveloppervlak Netto	ntb	M2	
DAKEN Hellende daken	ntb	M2	
Noklijn	ntb	M1	



	Toeslag basis	herbouwbudgetten
Type woning	0%	-
Fundering	0%	-
Dak en constructie	20%	-
Gewel	10%	-
Afwerkings niveau	0%	-
Toeslag(en) problemen en regio	%	0%
Monumentspecifieke toeslagen		-
(bijvoorbeeld torens, hekwerken, markiezen, collonades etc. verbonden aan het object)		-
	100%	-
	130%	-
	750,00	975,00
		347.100,00
		-
	prijs/m3	prijs/m2
	975,00	2.629,55
		347.100,00
	eventuele Subsidie	
1,00%	868	3.471,00

Onderhoudsbehoefemeter monumenten

Datum 30-01-14

Project: **Gebiedsexploitatie Landgoed soestdijk**

Objectomschrijving	Jachthuis Prins Hendrik	Datum inspectie :	ntb
Adres:	Amsterdamsestraatweg 3 3744 AA Baarn	Rapportnummer :	
Monumentstatus :	Rijksmonument	Inspecteur :	MwM
Monumentnr.:	531303	Datum :	30-1-2014
Bouwjaar :	1834		

Gebouweigenschappen

Omschrijving	Hvhd Ehd	Opmerkingen:
Bebouwd oppervlak:	85 M2	
Inhoud gebouw	430 M3	
Omtrek gebouw	M1	
BVO Bruto vloeroppervlak	172 M2	
NVO Netto vloeroppervlak (bij benadering)	129 M2	
GEVELS Geveloppervlak Bruto	ntb M2	
Opgenomen kozijnen in gevels	ntb M2	
Geveloppervlak Netto	ntb M2	
DAKEN Hellende daken	ntb M2	
Noklijn	ntb M1	

	Toeslag basis	herbouwbudgetten
Type woning	0%	-
Fundering	0%	-
Dak en constructie	0%	-
Gevel	0%	-
Afwerkings niveau	0%	-
Toeslag(en) problemen en regio	%	-
Monumentspecifieke toeslagen		-
(bijvoorbeeld torens, hekwerken, markiezen, colonnades etc. verbonden aan het object)		-
		-
	100%	-
	100%	-
	750,00	750,00
		322.500,00
		-
	prijs/m3	prijs/m2
	750,00	1.875,00
		322.500,00
	eventuele Subsidie	
1,00%	806	3.225,00

Onderhoudsbehoefemeter monumenten

Datum 30-01-14

Project: Gebiedsexploitatie Landgoed soestdijk

Objectomschrijving	Jachthuis Prins Willem II	Datum inspectie :	ntb
Adres:	Amsterdamsestraatweg 7 3744 AA Baarn	Rapportnummer :	
Monumentstatus :	Rijksmonument	Inspecteur :	M&M
Monumentnr.:	531304	Datum :	30-1-2014
Bouwjaar :	1834		

Gebouweigenschappen

Omschrijving	Hvhd Ehd	Opmerkingen:
Bebouwd oppervlak:	85 M2	
Inhoud gebouw	430 M3	
Omtrek gebouw	40 M1	
BVO Bruto vloeroppervlak	172 M2	
NVO Netto vloeroppervlak (bij benadering)	129 M2	
GEVELS Geveloppervlak Bruto	ntb M2	
Opgenomen kozijnen in gevels	ntb M2	
Geveloppervlak Netto	ntb M2	
DAKEN Hellende daken	ntb M2	
Noklijn	ntb M1	



	Toeslag basis	herbouwbudgetten
Type woning	0%	-
Fundering	0%	-
Dak en constructie	20%	-
Gevel	10%	-
Afwerkings niveau	0%	-
Toeslag(en) problemen en regio	%	-
Monumentspecifieke toeslagen		-
(bijvoorbeeld torens, hekwerken, markiezen, collonades etc. verbonden aan het object)		-
	100%	-
	130%	-
	750,00	975,00
	419.250,00	-
	prijs/m3	prijs/m2
	975,00	2.437,50
		419.250,00
eventuele Subsidie		
0,50%	1.048	2.096,25

Onderhoudsbehoefemeter monumenten

Datum 30-01-14

Project: Gebiedsexploitatie Landgoed soestdijk

Objectomschrijving	Jachthuis Prins Alexander	Datum inspectie :	ntb
Adres:	Amsterdamsestraatweg 9 3744 AA Baarn	Rapportnummer :	
Monumentstatus :	Rijksmonument	Inspecteur :	MwM
Monumentnr.:	531305	Datum :	30-1-2014
Bouwjaar :	1834		

Gebouweigenschappen

Omschrijving	Hvhd Ehd	Opmerkingen:
Bebouwd oppervlak:	70 M2	
Inhoud gebouw	430 M3	
Omtrek gebouw	M1	
BVO Bruto Vloeroppervlak	142 M2	
NVO Netto Vloeroppervlak (bij benadering)	107 M2	
GEVELS Geveloppervlak Bruto	ntb M2	
Opgenomen kozijnen in gevels	ntb M2	
Geveloppervlak Netto	ntb M2	
DAKEN Hellende daken	ntb M2	
Noklijn	ntb M1	

	Toeslag basis	herbouwbudgetten
Type woning	0%	-
Fundering	0%	-
Dak en constructie	0%	-
Gevel	0%	-
Afwerkings niveau	0%	-
Toeslag(en) problemen en regio	%	-
Monumentspecifieke toeslagen		-
(bijvoorbeeld torens, hekwerken, markiezen, collonades etc. verbonden aan het object)		-
		-
	100%	-
	100%	-
	750,00	750,00
		322.500,00
		-
	prijs/m3	prijs/m2
	750,00	2.271,13
		322.500,00
	eventuele Subsidie	
1,00%	806	3.225,00

Onderhoudsbehoefemeter monumenten

Datum 30-01-14

Project: Gebiedsexploitatie Landgoed soestdijk

Objectomschrijving	Dienstwoningen Amsterdamsestraatweg 2 + 4 + 6 + 8 + 10 3743 AB	Datum inspectie :	ntb
Adres:	Baam	Rapportnummer :	
Monumentstatus :	Rijksmonument	Inspecteur :	MM
Monumentnr.:	531306	Datum :	30-1-2014
Bouwjaar :	1678 - 1714		

Gebouweigenschappen

Omschrijving	Hvhd	Ehd	Opmerkingen:
Bebouwd oppervlak:	480	M2	
Inhoud gebouw	3634	M3	
Omtrek gebouw	75	M1	
BVO Bruto Vloeroppervlak	1400	M2	
NVO Netto Vloeroppervlak (bij benadering)	1050	M2	
GEVELS Geveloppervlak Bruto	ntb	M2	
Opgenomen kozijnen in gevels	ntb	M2	
Geveloppervlak Netto	ntb	M2	
DAKEN Hellende daken	ntb	M2	
Noklijn	ntb	M1	



	Toeslag basis	herbouwbudgetten
Type woning	0%	-
Fundering	0%	-
Dak en constructie	0%	-
Gewel	0%	-
Afwerkings niveau	0%	-
Toeslag(en) problemen en regio	%	0%
Monumentspecifieke toeslagen		-
(bijvoorbeeld torens, hekwerken, markiezen, collonades etc. verbonden aan het object)		-
		-
	100%	-
	100%	-
	650,00	650,00
		2 362.100,00
		-
	prijs/m3	prijs/m2
	650,00	1.687,21
		2.362.100,00
	eventuele Subsidie	
0,50%	5.905	11.810,50

Onderhoudsbehoefemeter monumenten

Datum 30-01-14

Project: Gebiedsexploitatie Landgoed soestdijk

Objectomschrijving	Boerderij	Datum inspectie :	ntb
Adres:	Amsterdamsestraatweg 12 + 14 3743 AB Baam	Rapportnummer :	
Monumentstatus :	Rijksmonument	Inspecteur :	MWM
Monumentnr.:	531307	Datum :	30-1-2014
Bouwjaar :	onbekend		

Gebouweigenschappen

Omschrijving	Hvhd Ehd	Opmerkingen:
Bebouwd oppervlak:	225 M2	
Inhoud gebouw	1479 M3	
Omtrek gebouw	62 M1	
BVO Bruto Vloeroppervlak	440 M2	
NVO Netto Vloeroppervlak (bij benadering)	330 M2	
GEVELS Geveloppervlak Bruto	ntb M2	
Opgenomen kozijnen in gevels	ntb M2	
Geveloppervlak Netto	ntb M2	
DAKEN Hellende daken	ntb M2	
Noklijn	ntb M1	



	Toeslag basis	herbouwbudgetten
Type woning	0%	-
Fundering	0%	-
Dak en constructie	0%	-
Gevel	0%	-
Afwerkings niveau	0%	-
Toeslag(en) problemen en regio	%	-
Monumentspecifieke toeslagen		-
(bijvoorbeeld torens, hekwerken, markiezen, collonades etc. verbonden aan het object)		-
	100%	-
	100%	-
	750,00	750,00
	1.109.250,00	-
	prijs/m3	prijs/m2
	750,00	2.521,02
		1.109.250,00
	eventuele Subsidie	
0,80%	2.773	8.874,00

Onderhoudsbehoefemeter monumenten

Datum 30-01-14

Project: Gebiedsexploitatie Landgoed soestdijk

Objectomschrijving	Koninklijke stallen	Datum inspectie :	ntb
Adres:	Amsterdamsestraatweg 16 3743 AB Baam	Rapportnummer :	
Monumentstatus :	Rijksmonument	Inspecteur :	MWM
Monumentnr.:	531308	Datum :	30-1-2014
Bouwjaar :	1883 - 1885		

Gebouweigenschappen

Omschrijving	Hvhd Ehd	Opmerkingen:
Bebouwd oppervlak:	915 M2	
Inhoud gebouw	5385 M3	
Omtrek gebouw	128 M1	
BVO Bruto Vloeroppervlak	1795 M2	
NVO Netto Vloeroppervlak (bij benadering)	1346 M2	
GEVELS Geveloppervlak Bruto	ntb M2	
Opgenomen kozijnen in gevels	ntb M2	
Geveloppervlak Netto	ntb M2	
DAKEN Hellende daken	ntb M2	
Noklijn	ntb M1	



	Toeslag basis	herbouwbudgetten
Type woning	0%	-
Fundering	0%	-
Dak en constructie	10%	-
Gevel	0%	-
Afwerkings niveau	0%	-
Toeslag(en) problemen en regio	%	-
Monumentspecifieke toeslagen		-
(bijvoorbeeld torens, hekwerken, markiezen, collonades etc. verbonden aan het object)		-
	100%	-
	110%	-
	650,00	715,00
	3 850.275,00	-
	prijs/m3	prijs/m2
	715,00	2.145,00
		3.850.275,00
	eventuele Subsidie	
0,50%	9.626	19.251,38

Onderhoudsbehoefemeter monumenten

Datum 30-01-14

Project: Gebiedsexploitatie Landgoed soestdijk

Objectomschrijving	Intendant woning met schuurtje	Datum inspectie :	ntb
Adres:	Amsterdamsestraatweg 18 3743 AB Baam	Rapportnummer :	
Monumentstatus :	Rijksmonument	Inspecteur :	MWM
Monumentnr.:	531309	Datum :	30-1-2014
Bouwjaar :	1863		

Gebouweigenschappen

Omschrijving	Hvhd Ehd	Opmerkingen:
Bebouwd oppervlak:	480 M2	
Inhoud gebouw	1800 M3	
Omtrek gebouw	58 M1	
BVO Bruto vloeroppervlak	600 M2	
NVO Netto vloeroppervlak (bij benadering)	450 M2	
GEVELS Geveloppervlak Bruto	ntb M2	
Opgenomen kozijnen in gevels	ntb M2	
Geveloppervlak Netto	ntb M2	
DAKEN Hellende daken	ntb M2	
Noklijn	ntb M1	



	Toeslag basis	herbouwbudgetten
Type woning	0%	-
Fundering	0%	-
Dak en constructie	10%	-
Gevel	0%	-
Afwerkings niveau	0%	-
Toeslag(en) problemen en regio	%	-
Monumentspecifieke toeslagen		-
(bijvoorbeeld torens, hekwerken, markiezen, collonades etc. verbonden aan het object)		-
	100%	-
	110%	-
	650,00	715,00
		1 287.000,00
		-
	prijs/m3	prijs/m2
	715,00	2.145,00
		1.287.000,00
	eventuele Subsidie	
1,00%	3.218	12.870,00

Onderhoudsbehoefemeter monumenten

Datum 30-01-14

Project: Gebiedsexploitatie Landgoed soestdijk

Objectomschrijving	Speelhuisje Ixenita	Datum inspectie :	ntb
Adres:	Amsterdamsestraatweg 1 3744 AA Baam	Rapportnummer :	
Monumentstatus :	Rijksmonument	Inspecteur :	M&M
Monumentnr.:	531311	Datum :	30-1-2014
Bouwjaar :	1939		

Gebouweigenschappen

Omschrijving	Hvhd Ehd	Opmerkingen:
Bebouwd oppervlak:	50 M2	
Inhoud gebouw	300 M3	
Omtrek gebouw	32 M1	
BVO Bruto vloeroppervlak	99 M2	
NVO Netto vloeroppervlak (bij benadering)	74 M2	
GEVELS Geveloppervlak Bruto	ntb M2	
Opgenomen kozijnen in gevels	ntb M2	
Geveloppervlak Netto	ntb M2	
DAKEN Hellende daken	ntb M2	
Noklijn	ntb M1	



	Toeslag basis	herbouwbudgetten
Type woning	0%	-
Fundering	0%	-
Dak en constructie	20%	-
Gevel	0%	-
Afwerkings niveau	0%	-
Toeslag(en) problemen en regio	%	0%
Monumentspecifieke toeslagen		-
(bijvoorbeeld torens, hekwerken, markiezen, collonades etc. verbonden aan het object)		-
	100%	-
	120%	-
	750,00	900,00
		270.000,00
		-
	prijs/m3	prijs/m2
	900,00	2.727,27
		270.000,00
	eventuele Subsidie	
1,00%	675	2.700,00

Onderhoudsbehoefemeter monumenten

Datum 30-01-14

Project: Gebiedsexploitatie Landgoed soestdijk

Objectomschrijving	Logisgebouw	Datum inspectie :	ntb
Adres:	Amsterdamsestraatweg 1 3744 AA Baam	Rapportnummer :	
Monumentstatus :	Rijksmonument	Inspecteur :	MWM
Monumentnr.:	531312	Datum :	30-1-2014
Bouwjaar :	1937		

Gebouweigenschappen

Omschrijving	Hvhd	Ehd	Opmerkingen:
Bebouwd oppervlak:	185	M2	
Inhoud gebouw	1099	M3	
Omtrek gebouw	86	M1	25*8,3m 1
BVO Bruto Vloeroppervlak	316	M2	
NVO Netto Vloeroppervlak (bij benadering)	237	M2	
GEVELS Geveloppervlak Bruto	ntb	M2	
Opgenomen kozijnen in gevels	ntb	M2	
Geveloppervlak Netto	ntb	M2	
DAKEN Hellende daken	ntb	M2	
Noklijn	ntb	M1	



	Toeslag basis	herbouwbudgetten
Type woning	0%	-
Fundering	0%	-
Dak en constructie	10%	-
Gevel	0%	-
Afwerkings niveau	0%	-
Toeslag(en) problemen en regio	%	-
Monumentspecifieke toeslagen		-
(bijvoorbeeld torens, hekwerken, markiezen, collonades etc. verbonden aan het object)		-
	100%	-
	110%	-
	750,00	825,00
	906.675,00	-
	prijs/m3	prijs/m2
	825,00	2.869,22
		906.675,00
	eventuele Subsidie	
0,8%	2.267	7.253,40

Onderhoudsbehoefemeter monumenten

Datum 30-01-14

Project: Gebiedsexploitatie Landgoed soestdijk

Objectomschrijving	Houten werkschuur	Datum inspectie :	ntb
Adres:	Amsterdamsestraatweg 1 3744 AA Baam	Rapportnummer :	
Monumentstatus :	Rijksmonument	Inspecteur :	MWM
Monumentnr.:	531313	Datum :	30-1-2014
Bouwjaar :	onbekend		

Gebouweigenschappen

Omschrijving	Hvhd Ehd	Opmerkingen:
Bebouwd oppervlak:	40 M2	
Inhoud gebouw	120 M3	
Omtrek gebouw	28 M1	
BVO Bruto vloeroppervlak	40 M2	
NVO Netto vloeroppervlak (bij benadering)	30 M2	
GEVELS Geveloppervlak Bruto	ntb M2	
Opgenomen kozijnen in gevels	ntb M2	
Geveloppervlak Netto	ntb M2	
DAKEN Hellende daken	ntb M2	
Noklijn	ntb M1	



	Toeslag basis	herbouwbudgetten
Type woning	0%	-
Fundering	0%	-
Dak en constructie	0%	-
Gevel	0%	-
Afwerkings niveau	0%	-
Toeslag(en) problemen en regio	%	-
Monumentspecifieke toeslagen		-
(bijvoorbeeld torens, hekwerken, markiezen, colonnades etc. verbonden aan het object)		-
	100%	-
	100%	-
	600,00	600,00
	72.000,00	-
	prijs/m3	prijs/m2
	600,00	1.800,00
		72.000,00
	eventuele Subsidie	
1,00%	180	720,00

Onderhoudsbehoefemeter monumenten

Datum 30-01-14

Project: Gebiedsexploitatie Landgoed soestdijk

Objectomschrijving	Gietijzeren brug	Datum inspectie :	ntb
Adres:	Amsterdamsestraatweg 1 3744 AA Baarn	Rapportnummer :	
Monumentstatus :	Rijksmonument	Inspecteur :	MWM
Monumentnr.:	532054	Datum :	30-1-2014
Bouwjaar :	1872		

Gebouweigenschappen

Omschrijving	Hvhd	Ehd	Opmerkingen:
Bebouwd oppervlak:	36	M2	
Inhoud gebouw	108	M3	
Omtrek gebouw	33	M1	
BVO Bruto vloeroppervlak	36	M2	
NVO Netto vloeroppervlak (bij benadering)	0		
GEVELS Geveloppervlak Bruto	ntb	M2	
Opgenomen kozijnen in gevels	ntb	M2	
Geveloppervlak Netto	ntb	M2	
DAKEN Hellende daken	ntb	M2	
Noklijn	ntb	M1	



	Toeslag basis	herbouwbudgetten
Type woning	0%	-
Fundering	0%	-
Dak en constructie	0%	-
Gevel	0%	-
Afwerkings niveau	0%	-
Toeslag(en) problemen en regio	%	-
Monumentspecifieke toeslagen		-
(bijvoorbeeld torens, hekwerken, markiezen, collonades etc. verbonden aan het object)		-
Gietijzeren brug met houten delen		300.000,00
	100%	-
	100%	300.000,00
	750,00	750,00
	81.000,00	300.000,00
	prijs/m3	prijs/m2
	3.527,78	10.583,33
		381.000,00
	eventuele Subsidie	
1,00%	953	3.810,00

Onderhoudsbehoefemeter monumenten

Datum 30-01-14

Project: Gebiedsexploitatie Landgoed soestdijk

Objectomschrijving	Brugleuningen	Datum inspectie :	ntb
Adres:	Amsterdamsestraatweg 1 3744 AA Baarn	Rapportnummer :	
Monumentstatus :	Rijksmonument	Inspecteur :	M&M
Monumentnr.:	532055	Datum :	30-1-2014
Bouwjaar :	1892		

Gebouweigenschappen

Omschrijving	Hvhd	Ehd	Opmerkingen:
Bebouwd oppervlak:	10	M2	
Inhoud gebouw	20	M3	
Omtrek gebouw	12	M1	
BVO Bruto Vloeroppervlak	10	M2	
NVO Netto Vloeroppervlak (bij benadering)	0		
GEVELS Geveloppervlak Bruto	ntb	M2	
Opgenomen kozijnen in gevels	ntb	M2	
Geveloppervlak Netto	ntb	M2	
DAKEN Hellende daken	ntb	M2	
Noklijn	ntb	M1	



	Toeslag basis	herbouwbudgetten
Type woning	0%	-
Fundering	0%	-
Dak en constructie	0%	-
Gevel	0%	-
Afwerkings niveau	0%	-
Toeslag(en) problemen en regio	%	-
Monumentspecifieke toeslagen		-
(bijvoorbeeld torens, hekwerken, markiezen, collonades etc. verbonden aan het object)		-
Handgemaakte brug van gewapende cementmortels		70.000,00
		-
	100%	
	100%	70.000,00
	750,00	750,00
	15.000,00	70.000,00
	prijs/m3	prijs/m2
	4.250,00	8.500,00
		85.000,00
	eventuele Subsidie	
1,00%	213	850,00

Onderhoudsbehoefemeter monumenten

Datum 30-01-14

Project: Gebiedsexploitatie Landgoed soestdijk		
Objectomschrijving	Gedenknaald	Datum inspectie : ntb
Adres:	Amsterdamsestraatweg 1 3744 AA Baam	Rapportnummer :
Monumentstatus :	Rijksmonument	Inspecteur : MWM
Monumentnr.:	531310	Datum : 30-1-2014
Bouwjaar :	1815	

Gebouweigenschappen		
Omschrijving	Hvhd Ehd	Opmerkingen:
Bebouwd oppervlak:	16 M2	
Inhoud gebouw	40 M3	
Omtrek gebouw	16 M1	
BVO Bruto Voeroppervlak	16 M2	
NVO Netto Voeroppervlak (bij benadering)	0 M2	
GEVELS Geveloppervlak Bruto	ntb M2	
Opgenomen kozijnen in gevels	ntb M2	
Geveloppervlak Netto	ntb M2	
DAKEN Hellende daken	ntb M2	
Noklijn	ntb M1	



	Toeslag basis	herbouwbudgetten
Type woning	0%	-
Fundering	0%	-
Dak en constructie	0%	-
Gevel	0%	-
Afwerkings niveau	0%	-
Toeslag(en) problemen en regio	%	-
Monumentspecifieke toeslagen		-
(bijvoorbeeld torens, hekwerken, markiezen, collonades etc. verbonden aan het object)		-
natuurstenen gedenknaald		150.000,00
	100%	
	100%	150.000,00
	750,00	750,00
	30.000,00	150.000,00
	prijs/m3	prijs/m2
	4.500,00	11.250,00
		180.000,00
	eventuele Subsidie	
0,50%	450	900,00

Onderhoudsbehoefemeter monumenten

Datum 30-01-14

Project: Gebiedsexploitatie Landgoed soestdijk

Objectomschrijving	IJskelder	Datum inspectie :	ntb
Adres:	Amsterdamsestraatweg 1 3744 AA Baarn	Rapportnummer :	
Monumentstatus :	Rijksmonument	Inspecteur :	M&M
Monumentnr.:	531295	Datum :	30-1-2014
Bouwjaar :	1850		

Gebouweigenschappen

Omschrijving	Hvhd	Ehd	Opmerkingen:
Bebouwd oppervlak:	20	M2	
Inhoud gebouw	50	M3	
Omtrek gebouw	20	M1	
BVO Bruto vloeroppervlak	20	M2	
NVO Netto vloeroppervlak (bij benadering)	15	M2	
GEVELS Geveloppervlak Bruto	ntb	M2	
Opgenomen kozijnen in gevels	ntb	M2	
Geveloppervlak Netto	ntb	M2	
DAKEN Hellende daken	ntb	M2	
Noklijn	ntb	M1	



	Toeslag basis	herbouwbudgetten
Type woning	0%	-
Fundering	0%	-
Dak en constructie	0%	-
Gevel	50%	-
Afwerkings niveau	0%	-
Toeslag(en) problemen en regio	%	0%
Monumentspecifieke toeslagen		-
(bijvoorbeeld torens, hekwerken, markiezen, collonades etc. verbonden aan het object)		-
Grondtalud ijskelder		35.000,00
Pergola		25.000,00
	100%	
	150%	60.000,00
	750,00	1.125,00
	56.250,00	60.000,00
	prijs/m3	prijs/m2
	2.325,00	5.812,50
		116.250,00
	eventuele Subsidie	
1,00%	291	1.162,50

Onderhoudsbehoefemeter monumenten

Datum 30-01-14

Project: Gebiedsexploitatie Landgoed soestdijk

Objectomschrijving	Twee wachthuisjes	Datum inspectie :	ntb
Adres:	Bij Amsterdamsestraatweg 1 Baarn	Rapportnummer :	
Monumentstatus :	Rijksmonument	Inspecteur :	M&M
Monumentnr.:	531289	Datum :	30-1-2014
Bouwjaar :	1883		

Gebouweigenschappen

Omschrijving	Hvhd	Ehd	Opmerkingen:
Bebouwd oppervlak:	10	M2	
Inhoud gebouw	24	M3	Recent zijn de zinken daken vervangen
Omtrek gebouw	14	M1	
BVO Bruto vloeroppervlak	8	M2	
NVO Netto vloeroppervlak (bij benadering)	6	M2	
GEVELS Geveloppervlak Bruto	ntb	M2	
Opgenomen kozijnen in gevels	ntb	M2	
Geveloppervlak Netto	ntb	M2	
DAKEN Hellende daken	ntb	M2	
Noklijn	ntb	M1	



	Toeslag basis	herbouwbudgetten
Type woning	0%	-
Fundering	0%	-
Dak en constructie	0%	-
Gevel	0%	-
Afwerkings niveau	0%	-
Toeslag(en) problemen en regio	%	-
Monumentspecifieke toeslagen		-
(bijvoorbeeld torens, hekwerken, markiezen, colonnades etc. verbonden aan het object)		-
	100%	-
	100%	-
	750,00	750,00
	18.000,00	-
	prijs/m3	prijs/m2
	750,00	2.250,00
		18.000,00
	eventuele Subsidie	
2,00%	45	360,00

Onderhoudsbehoefemeter monumenten

Datum 30-01-14

Project: Gebiedsexploitatie Landgoed soestdijk

Objectomschrijving	Hekwerk met pijlers	Datum inspectie :	ntb
Adres:	Bij Amsterdamsstraatweg 1 Baarn	Rapportnummer :	
Monumentstatus :	Rijksmonument	Inspecteur :	M&M
Monumentnr.:	531288	Datum :	30-1-2014
Bouwjaar :	1883		

Gebouweigenschappen

Omschrijving	Hvhd Ehd	Opmerkingen:
Bebouwd oppervlak:	M2	
Inhoud object	900 M1	
Omtrek object	900 M1	
BVO Bruto Vloeroppervlak	900 m1	
NVO Netto Vloeroppervlak (bij benadering)	nt	
GEVELS Geveloppervlak Bruto	ntb M2	
Opgenomen kozijnen in gevels	ntb M2	
Geveloppervlak Netto	ntb M2	
DAKEN Hellende daken	ntb M2	
Noklijn	ntb M1	



	Toeslag basis	herbouwbudgetten
Type woning	0%	-
Fundering	0%	-
Dak en constructie	0%	-
Gevel	0%	-
Afwerkings niveau	0%	-
Toeslag(en) problemen en regio	%	-
Monumentspecifieke toeslagen		-
(bijvoorbeeld torens, hekwerken, markiezen, collonades etc. verbonden aan het object)		-
	100%	-
	100%	-
Basisprijs per m1	500,00	500,00
Totalen	450.000,00	-
	prijs/m1	prijs/m2
Totale herbouwwaarde	500,00	500,00
		450.000,00
	eventuele Subsidie	
1,00% Onderhoudskosten per jaar	1.125	4.500,00

COLOFON

Gebiedsexploitatie Landgoed Soestdijk

In opdracht van:
Rijksgebouwendienst

Uitgevoerd door:
Planmaat:

- [REDACTED]
| [REDACTED]

Hylkema Consultants:

- [REDACTED]

Debie en Verkuil

† [REDACTED]
| [REDACTED]

Vitruvius:

- [REDACTED]

18 april 2014

