

Economische onderbouwing kwaliteitsverbetering van het landschap conform art. 3.2 Verordening ruimte 2014



Nieuwkuikseweg 19 te Helvoirt

2 november 2015

5111 XG Baarle-Nassau
T: +31 (0)13 590 69 50
M: +31 (0)6 24 19 91 11
info@verschel.nl
www.verschel.nl

Waardevermeerdering en investering

Wijziging bestemming				
		m2		
Oppervlakte agrarisch bouwvlak bestaand		7896		
Oppervlakte agrarisch onbebouwd bestaand		1496		
Totale oppervlakte bestaand		9392		
Oppervlakte bouwvlak wonen nieuw		800		
Oppervlakte bouwvlak bedrijf nieuw		3800		
Oppervlakte erf/tuin		1049		
Oppervlakte agrarisch onbebouwd nieuw		3743		
Totale oppervlakte nieuw		9392		
Grondwaardevermeerdering conform:				
Regeling 'Kwaliteitsverbetering van het landschap gemeente Haaren'				
<u>Waarde bestaand</u>	€ per m ²	m ²		
Agrarisch bouwvlak	€ 25,00 x	7896 =	€ 197.400,00	
Agrarisch onbebouwd	€ 5,00 x	1496 =	€ 7.480,00	
Totaal:			€ 204.880,00	
<u>Waarde nieuw</u>	€ per m ²	m ²		
Wonen (eerste 1000 m ²)	€ 200,00 x	800 =	€ 160.000,00	
Erf	€ 25,00 x	450 =	€ 11.250,00	
Bedrijf	€ 70,00 x	3800 =	€ 266.000,00	
Erf	€ 25,00 x	599 =	€ 14.975,00	
Agrarisch onbebouwd	€ 5,00 x	3743 =	€ 18.715,00	+
Totaal:			€ 470.940,00	
<u>Waardevermeerdering</u>	€ 470.940,00 -	€ 204.880,00 =	€ 266.060,00	
Investering op basis van redelijkheid conform:				
Regeling 'Kwaliteitsverbetering van het landschap gemeente Haaren'				
	€ 266.060,00 x	20% =	€ 53.212,00	-->

€ 53.212,00

Kwaliteitsverbetering landschap

Regeling 'Kwaliteitsverbetering van het landschap gemeente Haaren'

A. Sloop opstallen				
	€ per m ²	m ²		
Zeugenstal	€ 25,00 x	264,4 =	€ 6.611,00	
Kraamstal	€ 25,00 x	272,7 =	€ 6.817,50	
Vaste mestopslag	€ 7,00 x	45 =	€ 315,00	
Verhardingen	€ 5,00 x	273 =	€ 1.365,00	+
			€ 15.107,50	-->

€ 15.107,50

B. Nieuw aan te leggen erfbeplanting conform normbedragen STIKA:

	st	€/st		
Hoogstamfruitbomen	13 x	€ 70,00 =	€ 910,00	
kosten beheer voor 10 jaar:	13 x	€ 53,40 =	€ 694,20	+
			€ 1.604,20	-->
	m ²	st / m ²		
Opp gemengd Bosplantsoen:	985 x	0,6 =	591	
	st	€/st		
Aanplant bosplantsoen:	591 x	€ 1,58 =	€ 933,78	
kosten beheer voor 10 jaar:	985 x	€ / 100 m ²	€ 708,22	+
			€ 1.642,00	-->
Totaalkosten inrichting			€ 3.246,20	-->

€ 3.246,20

Waardedaling ondergrond erfbeplanting /functieaanduiding landschappelijke inpassing

		opp in m ²		
Opp erfbeplanting binnen Woonbestemming		44		
Opp erfbeplanting binnen Bedrijfsbestemming		301		
Opp erfbeplanting op Agrarisch onbebouwd		1449	+	
Totale oppervlakte erfbeplanting		1794		
Waarde voor:	€/m ²	m ²		
Waarde Wonen	€ 200,00	44 =	€ 8.800,00	
Waarde Bedrijf	€ 70,00	301 =	€ 21.070,00	
Waarde cultuurgrond	€ 5,00 x	1449 =	€ 7.245,00	+
Waarde ondergrond zonder verplichte landschappelijke inpassing			€ 37.115,00	
Waarde na:	€/m ²	m ²		
Waarde erfbeplanting	€ 1,00 x	1794 =	€ 1.794,00	
Waardevermindering	€ 37.115,00 -	€ 1.794,00 =	€ 35.321,00	-->

€ 35.321,00

Totaal

Totale investeringskosten ten behoeve kwaliteitsverbetering

€ 53.674,70

Benodigde investering ten behoeve van bedrijfsuitbreiding

€ 53.212,00 -/-

Kwaliteitswinst

462,70