

Economische onderbouwing kwaliteitsverbetering van het landschap conform 2.2 Verordening Ruimte voor de locatie:

Nieuwkuikseweg 19 te Helvoirt

27-06-2014 (gewijzigd 11-08-2014 Van Dun)



Boschoven 5
5111 XG Baarle-Nassau

T: +31 (0)13 590 69 50
M: +31 (0)6 24 19 91 11

info@verschiel.nl
www.verschiel.nl

Waardevermeerdering en investering

Wijziging bestemming		ha	
Oppervlakte agrarisch bouwvlak bestaand		0,7896	
Oppervlakte agrarisch onbebouwd bestaand		0,1496	
Totale oppervlakte bestaand		0,9392	
Oppervlakte wonen nieuw		0,1250	
Oppervlakte bedrijf nieuw		0,4399	
Oppervlakte agrarisch onbebouwd nieuw		0,3743	
Totale oppervlakte nieuw		0,9392	
Grondwaardevermeerdering conform:			
Regeling 'Kwaliteitsverbetering van het landschap gemeente Haaren'			
Waarde bestaand:	€ per m²	m²	
Agrarisch bouwvlak	€ 25,00 x	7896	= € 197.400,00
Agrarisch onbebouwd	€ 5,00 x	1496	= € 7.480,00
			€ 204.880,00
Waarde nieuw:	€ per m²	m²	
Wonen (eerste 1000 m²)	€ - x	1000	= € -
Wonen (resterende 250 m²)	€ 100,00 x	250	= € 25.000,00
Bedrijf	€ 100,00 x	4399	= € 439.900,00
Agrarisch onbebouwd	€ 5,00 x	3743	= € 18.715,00 +
Totaal:			€ 483.615,00
Waardevermeerdering	€ 483.615,00 - €204.880,00		= € 278.735,00
Investering op basis van redelijkheid conform:			
Regeling 'Kwaliteitsverbetering van het landschap gemeente Haaren'			
	€ 278.735,00 x	20%	= € 55.747,00 --> € 55.747,00

Kwaliteitsverbetering landschap

Regeling 'Kwaliteitsverbetering van het landschap gemeente Haaren'

A. Sloop opstallen		€ per m²	m²	
Zeugenstal	€ 25,00 x	264,4	= € 6.610,00	
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	
		st	€ / st	
kosten beheer voor 10 jaar:	13 x €	53,40	= € 694,20 +	
			€ 1.604,20 --> € 1.604,20	
		m²	st / m²	
Opp gemengd Bosplantsoen:	985 x	0,6	= 591	
		st	€ / st	
Aanplant bosplantsoen:	591 x €	1,58	= € 933,78	
		m²	€ / 100 m²	
kosten beheer voor 10 jaar:	985 x €	71,90	= € 708,22 +	
			€ 1.642,00 --> € 1.642,00	
Totaalkosten inrichting			€ 3.246,20 --> € 3.246,20	

Waardedaling ondergrond erfbeplanting /functieaanduiding landschappelijke inpassing

		opp in m²	
Opp erfbeplanting binnen Woonbestemming		44	
Opp erfbeplanting binnen Bedrijfsbestemming		301	
Opp erfbeplanting op Agrarisch onbebouwd		1449 +	
Totale oppervlakte erfbeplanting		1794	
Waarde voor:		€ / m²	m²
Waarde Wonen	€ 100,00	44	= € 4.400,00
Waarde Bedrijf	€ 100,00	301	= € 30.100,00
Waarde cultuurgrond	€ 5,00 x	1449	= € 7.245,00 +
Waarde ondergrond zonder verplichte landschappelijke inpassing			€ 41.745,00
Waarde na:		€ / m²	m²
Waarde erfbeplanting	€ 1,00 x	1794	= € 1.794,00
Waardevermindering	€ 41.745,00 - € 1.794,00		= € 39.951,00 --> € 39.951,00

Totaal

Totale investeringskosten ten behoeve kwaliteitsverbetering

Benodigde investering ten behoeve van bedrijfsuitbreiding

Kwaliteitswinst

€ 58.304,70

€ 55.747,00 -/-

€ 2.557,70