

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

Caravancentrum Cromvoirt
Deutersestraat 20 te Cromvoirt

13-07-2015

Waardevermeerdering en investering

Wijziging bestemming									
Bestaand:									
ha									
Oppervlakte bestemming Bedrijf									
0,9823									
Oppervlakte bestemming Agrarisch onbebouwd									
1,1694									
Oppervlakte bestemming Groen									
0,0000 +									
Totale oppervlakte bestaand									
2,1517									
Nieuw:									
ha									
Oppervlakte bestemming Wonen (RvR)									
0,2199									
Oppervlakte bestemming Bedrijf									
1,1534									
Oppervlakte bestemming Agrarisch onbebouwd									
0,0000									
Oppervlakte bestemming Groen									
0,7784 +									
Totale oppervlakte nieuw									
2,1517									
Grondwaardevermeerdering conform:									
Overeenkomstig voorbeeldregeling 'Kwaliteitsverb. van het landschap gem. Haaren'									
Waarde bestaand:									
€ per m² m²									
Niet agrarisch bedrijf € 100,00 x 9823 = € 982.300,00									
Agrarisch onbebouwd € 5,00 x 11694 = € 58.470,00 +									
€ 1.040.770,00									
Waarde nieuw:									
€ per m² m²									
Niet agrarisch bedrijf € 100,00 x 11534 = € 1.153.400,00									
Groen € 0,50 x 7784 = € 3.892,00 +									
Totaal: € 1.157.292,00									
Waardevermeerdering € 1.157.292 - € 1.040.770 = € 116.522,00									
Investering op basis van redelijkheid:									
€ 116.522,00 x 20% = € 23.304,40 --> € 23.304,40									

Kwaliteitsverbetering landschap o.b.v. normbedragen inrichting STIKA:

Landschappelijke inpassing
In totaal wordt door middel van een kwalitatieve verplichting 5594 m² Groen gerealiseerd. Deze 5594 m² bestaat uit een natuurlijke retentievijver van circa 507 m² en landschappelijke inpassing van 5087 m². De 2188 m² bestaande houtwal wordt niet meegenomen in de inrichtings- en beheerkosten maar wel in de waardedaling van de ondergrond aangezien deze beplanting nu definitief wordt verankerd middels een kwalitatieve verplichting, zodat deze definitief is en niet meer verwijderd mag worden zoals voorheen. In het kader van onderhavig plan is reeds 1634 m² aan bomen gekapt. Voor deze bomen geldt op basis van de Boswet een herplantplicht. Dit oppervlak mag en is derhalve niet meegenomen in de investering voor kwaliteitsverbetering.

Houtwal				
		m²	st / m²	st
Houtwal nieuw (bosplantsoen)	5087	x	0,6	= 3052
		st	€ / st	
Aanplant houtwal:	3052	x	€ 1,83	= € 5.585,53
		m²	€ / 100 m²	
kosten beheer voor 10 jaar:	5087	x	€ 83,26	= € 4.235,44
Totaalkosten inrichting en beheer:				€ 9.820,96 --> € 9.820,96

Toevoegen landschapsbomen in bestaandehoutwal				
Aanplant bomen in houtwal		st	€ / st	
	75	x	70,2	= € 5.265,00
Kosten beheer voor 10 jaar		st	€ / st	
diameter stam < 20 cm	75	x	€ 38,68	= € 2.901,00
Totaalkosten inrichting en beheer:				€ 8.166,00 --> € 8.166,00

Natuurlijke retentievijver/ natuuroever				
Ontgraven retentievijver/ natuuroever en verwerken vrijkomende grond		m³	€ / m³	
	250	x	6,25	= € 1.562,50
Kosten beheer voor 10 jaar		m²	€ / 100 m²	
als natuuroever nat grasland	507	x	€ 140,00	= € 709,80
Totaalkosten inrichting en beheer:				€ 2.272,30 --> € 2.272,30

Plankosten (maximaal 20% van de totale uitvoeringskosten)	--> € 2.500,00
---	----------------

Totale investeringskosten ten behoeve kwaliteitsverbetering	€ 22.759,26
Benodigde investering ten behoeve van bedrijfsuitbreiding	€ 23.304,40
Extra kwaliteitswinst	€ (545,14)

* Op basis van vergoedingssystematiek en -grondslagen van het groen-blauw stimuleringskader Noord Brabant, bijlage F Tabel 1 en 2 Geïndexeerd naar Consumentenprijsindex van CBS (2006 - 2014 is 15,8%)