

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

Recreatiebedrijf
De Pan 2 te Hapert

01-07-2014

Boschoven 5
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

Huidige planologische situatie:		ha	
Agrarisch bebouwd		1,4969	
Agrarisch onbebouwd		4,5009	+
Oppervlakte totaal bestaande situatie		5,9978	
Nieuwe planologische situatie:			
Agrarisch onbebouwd		1,0082	
Groen - landschappelijke inpassing onbebouwd		0,9205	
Recreatie onbebouwd		3,3788	
Recreatie bebouwd:			
1. bedrijfswoning		0,0140	
2. bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoning		0,0100	
3. loods		0,0748	
4. eengezins-recreatieverblijven (80 m ² x16 eenh.)		0,1280	
5. groepsverblijven (80 m ² x 3 eenheden)		0,0240	
6. recreatie-eenheden, dagrecreatie en horeca		0,0950	
7. rijhal		0,1545	
8. stallen		0,0960	
9. overige loodsen		0,0940	+
Oppervlakte totaal nieuwe situatie		0,6903	
Waarde bestaand	€ / ha	ha	
Agrarisch bebouwd	€ 250.000 x	1,4969 =	€ 374.225
Agrarisch onbebouwd	€ 70.000 x	4,5009 =	€ 315.063
Waarde totaal bestaande situatie			€ 689.288
Waarde nieuw:	€ / ha	ha	
Agrarisch onbebouwd	€ 70.000 x	1,0082 =	€ 70.574
Groen - landschappelijke inp.	€ 5.000 x	0,9205 =	€ 4.603
Recreatie onbebouwd bij woning	€ 1.000.000 x	0,0500 =	€ 50.000
Recreatie onbebouwd overig	€ 150.000 x	3,3557 =	€ 503.355
Recreatie bebouwd:			
1. bedrijfswoning	€ 3.000.000 x	0,0140 =	€ 42.000

2. bouww. bij bedrijfswoning	€	1.000.000	x	0,0100	=	€	10.000	
3. loods	€	250.000	x	0,0748	=	€	18.700	
4. eengezins-recreatieverbl.	€	500.000	x	0,1280	=	€	64.000	
5. groepsverblijven	€	500.000	x	0,0240	=	€	12.000	
6. recreatie-eenh., dagrecre. en horeca	€	500.000	x	0,0950	=	€	47.500	
7. rijhal	€	250.000	x	0,1545	=	€	38.625	
8. stallen	€	250.000	x	0,0960	=	€	24.000	
9. overige loodsen	€	250.000	x	0,0940	=	€	23.500	+
Waarde totaal nieuwe situatie						€	908.857	
Totale waardevermeerdering door ontwikkeling								
Waarde nieuw min waarde bestaand:		908857	-	689288	=	€	219.569	

Investering op basis van redelijkheid

Investering op basis van redelijkheid	20%	x	219569	=	€ 43.914	--> € 43.913,70
---------------------------------------	-----	---	--------	---	----------	-----------------

Kwaliteitsverbetering landschap

Bomenrij (A + C + D)							
Plantmateriaal:						totaal aantal st.	
Zomereik (Quercus robur) geveerde spil 250-300						50	
Kosten plantmateriaal	st		€ / st				
Zomereik (Quercus robur)	50	x	135	=	€	6.750,00	--> € 6.750,00
	uren		€ / uur				
Kosten aanplant	20	x	35	=	€	700,00	--> € 700,00
	st		€ / st				
Kosten boompalen en boomband	50	x	6,5	=	€	325,00	--> € 325,00
	uren		€ / uur				
Kosten onderhoud gemiddeld per jr	10	x	35	=	€	350,00	
	€		kap.factor				
Onderhoud gekap. met factor 10	350	x	10	=	€	3.500,00	--> € 3.500,00 +
							€ 11.275,00

Onderbegroeiing (A + C + D)							
	m ²		st / m ²			aantal	
Onderbegroeiing	2830		0,6			1698	
Plantmateriaal :							
20% Sleedoorn 80-100 (Prunus spinosa)						340	
10% Zwarte Els 100-125 (Alnus glutinosa)						170	
10% Veldesdoorn 80-100 (Acer campestre)						170	
10% Gelderse Roos 60-100 (Viburnum opulus)						170	
20% Hazelaar 60-100 (Corylus avellana)						340	
10% Krent 80-100 (Amelanchier avellana)						170	
20% Wilde Kardinaalsmuts 80-100 (Euonymus europaeus)						340	+
Totaal bosplantsoen						1698	
Kosten plantmateriaal	st		€ / st				
Totaal plantsoen	1698	x	0,65	=	€	1.103,70	--> € 1.103,70
Kosten inboeten	st		€ / st				

Totaal plantsoen	75 x	0,65 = €	48,75	--> €	48,75
	uren	€ / uur			
Kosten aanplant	28 x	35 = €	980,00	--> €	980,00
	uren	€ / uur			
Kosten onderhoud gemiddeld per jr	16 x	35 = €	560,00		
	€	kap.factor			
Onderhoud gekap. met factor 10	560 x	10 = €	5.600,00	--> €	5.600,00 +
				€	7.732,45

Houtwal (B)					
	m ²	st / m ²	aantal		
Plantmateriaal	645	0,6	387		
Plantmateriaal :					
20% Zomereik 80-100 (Quercus robur)			77		
10% Zwarte Els 100-125 (Alnus glutinosa)			39		
10% Veldesdoorn 80-100 (Acer campestre)			39		
10% Gelderse Roos 60-100 (Viburnum opulus)			39		
20% Hazelaar 60-100 (Corylus avellana)			77		
10% Krent 80-100 (Amelanchier avellana)			39		
20% Wilde Kardinaalsmuts 80-100 (Euonymus europaeus)			77	+	
Totaal bosplantsoen			387		
Kosten plantmateriaal	st	€ / st			
Totaal plantsoen	387 x	0,65 = €	251,55	--> €	251,55
Kosten inboeten	st	€ / st			
Totaal plantsoen	25 x	0,65 = €	16,25	--> €	16,25
	uren	€ / uur			
Kosten aanplant	8 x	35 = €	280,00	--> €	280,00
	uren	€ / uur			
Kosten onderhoud gemiddeld per jr	4 x	35 = €	140,00		
	€	kap.factor			
Onderhoud gekap. met factor 10	140 x	10 = €	1.400,00	--> €	1.400,00 +
				€	1.947,80

Bloemen- en kruidenrijk grasland					
	m ²				
Oppervlakte bloemen en kruidenrijk grasland:	4080				
	uren	€ / uur			
Kosten grondbewerking	6 x	75 = €	450,00	--> €	450,00
Kosten inzaaien kruidenmengsel		€	250,00	--> €	250,00
	uren	€ / uur			
Kosten onderhoud per jaar	8 x	75 = €	600,00		
	€	kap.factor			
Onderhoud gekap. met factor 10	600 x	10 = €	6.000,00	--> €	6.000,00
	m ¹	€ / m ¹			
Plaatsen raster t.b.v. begrazing	400 x	9 =	3600	--> €	3.600,00 +
				€	10.300,00

Upgrade bestaande houtwal langs bloemen- en kruidenrijk grasland				
Plantmateriaal:	totaal aantal st.			
Zomereik (Quercus robur) geveerde spil 250-300	19			
Kosten plantmateriaal	st	€ / st		
Zomereik (Quercus robur)	19 x	135 = €	2.565,00	--> € 2.565,00
	uren	€ / uur		
Kosten aanplant	8 x	35 = €	280,00	--> € 280,00
Kosten boompalen en boomband	st	€ / st		
	19 x	6,5 = €	123,50	--> € 123,50
	uren	€ / uur		
Kosten onderhoud gemiddeld per jr	4 x	35 = €	140,00	
	€	kap.factor		
Onderhoud gekap. met factor 10	140 x	10 = €	1.400,00	--> € 1.400,00 +
			€	4.368,50

Amfibiënpoeel				
Omvang amfibiënpoeel: opp. 800 m ² x maximale diepte 2,5 m ¹ = circa 1000 m ³				
Uitgraven / profileren/ grondverzet	€ 850,00			
	--> € 850,00			
Afvoeren aarde / transport	€ 5.500,00			
	--> € 5.500,00			
	uren	€ / uur		
Kosten maaionderhoud gem. per jr	6 x	65 =	€ 390,00	
	€	kap.factor		
Onderhoud gekap. met factor 10	390 x	10 =	€ 3.900,00	--> € 3.900,00 +
			€	10.250,00

Totaal

Totale investeringskosten ten behoeve kwaliteitsverbetering	€	45.873,75	
Benodigde investering ten behoeve van bedrijfsuitbreiding	€	43.913,70	-/-
Extra kwaliteitswinst	€	1.960,05	

