

NOTA 425, d. d. 31 oktober 1967

Het investeringseffect van boerderijverplaatsing
in de ruilverkavelingen Overloon en Beneden Donge

R. Kik

BIBLIOTHEEK
STARINGGEBOUW

Nota's van het Instituut zijn in principe interne communicatiemid-
delen, dus geen officiële publikaties.

Hun inhoud varieert sterk en kan zowel betrekking hebben op een
eenvoudige weergave van cijferreeksen, als op een concluderende
discussie van onderzoeksresultaten. In de meeste gevallen zullen
de conclusies echter van voorlopige aard zijn omdat het onder-
zoek nog niet is afgesloten.

Bepaalde nota's komen niet voor verspreiding buiten het Instituut
in aanmerking.



543920

Notice is hereby given that the Board of Supervisors of the County of Albany will hold a public hearing on the proposed amendments to the Zoning Ordinance of the County of Albany, New York, on the 15th day of June, 2010, at 10:00 a.m. in the Board Room of the County Administration Center, 100 State Street, Albany, New York.

Section	Section Number	Section Title	Section Description	Section Status
1	100	General Provisions	General Provisions of the Zoning Ordinance	Amended
2	200	Residential Districts	Residential Districts of the County	Amended
3	300	Commercial Districts	Commercial Districts of the County	Amended
4	400	Industrial Districts	Industrial Districts of the County	Amended
5	500	Special Use Districts	Special Use Districts of the County	Amended
6	600	Accessory Use Districts	Accessory Use Districts of the County	Amended
7	700	Conditional Use Districts	Conditional Use Districts of the County	Amended
8	800	Other Districts	Other Districts of the County	Amended

Inleiding

Door de afdeling Verkavelingsonderzoek (ir VAN GELDEREN) is een methode ontwikkeld waarmee het mogelijk is inzicht te verkrijgen in het investeringseffect van boerderijverplaatsingen in ruilverkavelingen. Als beoordelingscriterium is daarbij gekozen voor het investeringseffect van de laatste, minst effectieve verplaatsing, ten einde aan de hand daarvan te kunnen bepalen hoever men met het verplaatsen van de boerderijen moet gaan (zogenaamde marginale calculatie; LOCHT 1964). Met behulp van deze methode zullen achtereenvolgens de te verwachten marginale investeringseffecten van boerderijverplaatsingen in de ruilverkavelingen Overloon en Beneden Donge bij toenemend aantal verplaatsingen worden bepaald.

I Overloon

1. Enige blokgegevens

De ruilverkaveling in voorbereiding Overloon is gelegen in het oosten van Noord-Brabant. Het ruilverkavelingsblok, exclusief woeste grond ter grootte van ± 5000 ha, wordt hoofdzakelijk ingenomen door gemengde bedrijven met een gemiddelde bedrijfsoppervlakte van 9,2 ha. Slechts een gering aantal bedrijven bevindt zich in de dorpskommen; de meeste boerderijen zijn verspreid langs de buitenwegen gesitueerd. Het gevolg hiervan is dat 38 % van het blok wordt ingenomen door huisbedrijfskavels.

2. Bepaling van enige kengetallen

De gemiddelde kavelafstand in de ruilverkaveling bedraagt momenteel 975 m. Uitgaande van een verkorting van deze kavelafstand na ruilverkaveling met 5 %, zal in de nieuwe toestand zonder boerderijverplaatsing de gemiddelde kavelafstand 925 m bedragen. Verwacht kan worden dat deze gemiddelde kavelafstand grotendeels over verharde weg zal worden afgelegd en voor een klein gedeelte over onverharde weg. De schijnbare gemiddelde kavelafstand wordt daarom geschat op 1000 m ($\bar{s}_I = 10$). In de huidige toestand wordt 22 % van de blokkoppervlakte ingenomen door huiskavels en 38 % door huisbedrijfskavels. Zonder boerderijverplaatsing kan niet verwacht worden dat deze cijfers na ruilverkaveling veel verandering zullen ondergaan. Door veldkavels en veldbedrijfskavels zullen derhalve respectievelijk 78 % ($\Phi = 0,78$) en 62 % ($\Psi = 0,62$) van de blokkoppervlakte worden ingenomen.

bedraagt 7 ha. De boerderijen zijn hoofdzakelijk langs enige wegen gesitueerd; alleen in het zuidelijke gedeelte van het blok komt wat verspreide bebouwing voor.

2. Bepaling van enige kengetallen

De gemiddelde kavelafstand in deze ruilverkaveling is niet bekend. Wel is de minimale kavelafstand bepaald, zoals deze zich zou voordoen na realisering van het nieuwe wegennet (I.C.W. nota no. 364).

Bij de ruilverkavelingen Spier-Wijster, de Zeevang en Rolde blijkt de werkelijke gemiddelde kavelafstand zonder boerderijverplaatsing respectievelijk 116,8 %, 115,6 % en 110,1 % te bedragen van de minimale kavelafstand. Het gemiddelde van deze percentages (114,2 %) is aangehouden om uit de minimale kavelafstand (1238 m) van de ruilverkaveling Beneden Donge de werkelijke kavelafstand na ruilverkaveling (1414 m) te bepalen. ($\bar{s}_T = 14,1$)

Door ruilkavels wordt momenteel 26 % en door huisbedrijfskavels 27 % van de blokopervlakte ingenomen. Aannemende dat deze percentages na ruilverkaveling niet veel kunnen toenemen, worden ze beiden in die situatie op 30 % geschat ($\Phi = 0,7$, $\Psi = 0,7$).

De streekconstante wordt gesteld op 3 ($\alpha = 3$). Zonder boerderijverplaatsing zal het gemiddeld aantal bedrijfskavels per bedrijf naar schatting 1,6 bedragen ($v_{kvI} = 1,6$).

De baten van de door boerderijverplaatsing veroorzaakte afstandsverkortening kunnen globaal worden gesteld op f 4,- per hm per jaar ($b_s = 4$) en de baten van kavelconcentratie per bedrijfskavel per ha per jaar op f 8,- ($b_k = 8$).

Aangezien in deze ruilverkaveling bij boerderijverplaatsing de mogelijkheid bestaat zeer slechte bestaande bedrijfsgebouwen door nieuwe te vervangen, wordt het investeringseffect van bedrijfsgebouwvernieuwing geschat op 3 % ($E_{bwm} = 0,03$). Het effect van boerderijverplaatsing op planologisch gebied lijkt hier echter zo gering dat daar geen baten voor worden opgevoerd ($E_{pm} = \emptyset$)

3. Berekening van de baten en het investeringseffect van de laatste verplaatste boerderij

De berekening van het investeringseffect is uitgevoerd met behulp van de onder 1.3 genoemde formule. Ook van deze ruilverkaveling zijn de

The first part of the document discusses the importance of maintaining accurate records and the role of the auditor in this process.

The second part of the document discusses the various methods used to collect and analyze data, including interviews, surveys, and focus groups.

The third part of the document discusses the results of the study and the implications for practice, highlighting the need for further research in this area.

The fourth part of the document discusses the limitations of the study and the potential for bias, as well as the need for transparency in reporting the findings.

The fifth part of the document discusses the conclusions of the study and the recommendations for future research, emphasizing the importance of ongoing evaluation and improvement.

The sixth part of the document discusses the implications of the study for policy and practice, highlighting the need for a holistic approach to addressing the issues at hand.

The seventh part of the document discusses the contributions of the study to the field and the potential for future research, as well as the need for collaboration and shared learning.

The eighth part of the document discusses the limitations of the study and the potential for bias, as well as the need for transparency in reporting the findings.

The ninth part of the document discusses the conclusions of the study and the recommendations for future research, emphasizing the importance of ongoing evaluation and improvement.

The tenth part of the document discusses the implications of the study for policy and practice, highlighting the need for a holistic approach to addressing the issues at hand.

baten en het investeringseffect berekend voor verschillende intensiteiten van boerderijverplaatsing en bij verschillende bedrijfsoppervlakten van de nieuw te bouwen boerderijen.

Tabel 3 laat de berekende baten zien, terwijl tabel 4 een overzicht geeft van de te verwachten investeringseffecten.

Tabel 3 Baten van de laatste verplaatste ha in guldens

Verpl. opp. in % van de blokopp.	2 %	5 %	10 %	15 %	20 %	30 %	40 %	50 %
Verpl. opp. in ha	70	175	350	525	700	1050	1400	1750
Baten afstandsver- korting	215	180	146	121	102	71	47	26
Baten kavelconcen- tratie	14	14	14	15	15	16	17	19
Totale baten	229	194	160	136	117	87	64	45

Tabel 4 Investeringsseffect van de laatste verplaatsing (E_M)

Bedrijfs- grootte nieuwe bedr. in ha	Geschatte bouwkosten		Verplaatste oppervlakte								
	in gld	in gld/ha ($=I_b$)	in % v.d. blokopp.	2 %	5 %	10 %	15 %	20 %	30 %	40 %	50 %
			in ha	70	175	350	525	700	1050	1400	1750
15	95000	6330	0.066	0.061	0.055	0.051	0.048	0.044	0.040	0.037	
20	105000	5250	0.074	0.067	0.060	0.056	0.052	0.047	0.042	0.039	
25	115000	4600	0.080	0.072	0.065	0.060	0.055	0.049	0.044	0.040	
30	125000	4170	0.085	0.077	0.068	0.063	0.058	0.051	0.045	0.041	
40	145000	3630	0.093	0.083	0.074	0.067	0.062	0.054	0.048	0.042	

Voor tabel 4 geldt hetzelfde wat beschreven is onder I.3 voor tabel 2. Uit de tabel is direct afleesbaar welk gedeelte van de blokoppervlakte kan worden verplaatst voordat het investeringseffect van de laatste verplaatsing beneden een bepaald bedrag daalt.

Samenvatting en conclusies

De door ir VAN GELDEREN ontwikkelde methode om het investeringseffect van boerderijverplaatsingen te bepalen, is toegepast op de in voorbereiding zijnde ruilverkavelingen Overloon en Beneden Donge. Speciaal het investeringseffect van de

1. The first part of the document discusses the general principles of the law of contract. It states that a contract is a legally binding agreement between two or more parties. The law of contract is concerned with the formation, performance, and breach of contracts.

2. The second part of the document discusses the elements of a contract. A contract must be formed by an offer and an acceptance. The offer must be clear and definite, and the acceptance must be made in response to the offer. The contract must also be supported by consideration, which is something of value that is exchanged between the parties.

3. The third part of the document discusses the types of contracts. There are two main types of contracts: express and implied. An express contract is one that is made by the parties to the contract, while an implied contract is one that is made by the law.

Contract Data								Contract Type
Contract No.	Party 1	Party 2	Offer	Acceptance	Consideration	Contract Date	Contract Status	Express / Implied
101	John Doe	Jane Smith	\$1000	Accepted	Services	1/1/2023	Active	Express
102	John Doe	Jane Smith	\$500	Accepted	Goods	2/1/2023	Completed	Express
103	John Doe	Jane Smith	\$200	Accepted	Services	3/1/2023	Active	Express
104	John Doe	Jane Smith	\$100	Accepted	Goods	4/1/2023	Completed	Express
105	John Doe	Jane Smith	\$50	Accepted	Services	5/1/2023	Active	Express

4. The fourth part of the document discusses the remedies for breach of contract. If a party breaches a contract, the other party may be entitled to damages. The law of contract provides various remedies, including specific performance, rescission, and damages.

5. The fifth part of the document discusses the defenses to a contract. A party may be able to avoid a contract if it was formed under duress, fraud, or mistake. The law of contract provides various defenses, including duress, fraud, and mistake.

laatste verplaatsing is bepaald, waardoor het mogelijk is na te gaan hoever met het verplaatsen van boerderijen kan worden gegaan zonder beneden een gewenst minimaal investeringseffect te komen.

In de tabellen 2 en 4 is een overzicht gegeven van het investeringseffect van de laatste verplaatsing in respectievelijk Overloon en Beneden Donge, waarbij onderscheid is gemaakt naar het gedeelte van het ruilverkavelingsblök dat wordt verplaatst en de bedrijfsoppervlakte van de nieuw te bouwen boerderijen. Worden de te verwachten investeringseffecten in Overloon en Beneden Donge met elkaar vergeleken, dan blijkt dat boerderijverplaatsing in Beneden Donge economisch aantrekkelijker is dan in Overloon. Gezien de ligging van de bedrijfsgebouwen en van de 'lege' gebieden in beide ruilverkavelingen viel dit ook te verwachten. Ter vergelijking zijn in de bijlage analoge berekeningen van de ruilverkavelingen Rolde, de Zeevang, Veendam - Wildervank en Wonseradeel-Noord opgenomen.

Hoewel afhankelijk van wat als aanvaardbaar minimaal investeringseffect wordt gewenst, valt toch uit de berekende investeringseffecten op te maken dat in Overloon slechts een enkele verplaatsing rendabel is, terwijl in Beneden Donge een ruimere boerderijverplaatsing is verantwoord.

Literatuur

- KIK, R., 1966. Onderzoek naar de mogelijkheden van boerderijverplaatsing in de ruilverkaveling 'Beneden Donge'
- LINTHORST, TH.J., C. VAN WIJK en B. VAN DE WEERD, 1966. Cultuurtechnische kartering voor het ruilverkavelingsgebied 'Overloon' in Noord-Brabant
- LOCHT, L.J., 1964 Marginaal rendement. Jaarverslag I.C.W. 1964, blz. 69.

The first part of the report discusses the general situation of the country and the progress of the war. It mentions the military operations in the West and the situation in the East. The second part of the report deals with the economic situation and the measures taken to support the war effort. It mentions the rationing of food and clothing and the increase in production of war materials. The third part of the report discusses the social situation and the morale of the population. It mentions the efforts to improve living conditions and the role of the government in social welfare. The fourth part of the report discusses the political situation and the activities of the resistance movement. It mentions the underground press and the efforts to organize the population for the struggle against the occupiers. The fifth part of the report discusses the international situation and the role of the Allies. It mentions the progress of the military operations and the support of the population in the occupied territories.

The report concludes with a summary of the main findings and a list of recommendations. It emphasizes the need for continued resistance and cooperation with the Allies. It also mentions the importance of maintaining morale and the role of the government in supporting the war effort. The report is signed by the author and dated.

Bijlage

Investerings-effect van de laatste verplaatsing in de ruilverkaveling 'Rolde'

Bedrijfs- grootte nieuwe bedr. in ha	Geschatte bouwkosten		Verplaatste oppervlakte							
	in gld	in gld/ha	in % v.d. blokopp.	2 %	5 %	10 %	15 %	20 %	30 %	40 %
			in ha	92	230	460	690	920	1380	1840
15	95000	6330	0.063	0.058	0.053	0.050	0.047	0.042	0.040	
20	105000	5250	0.069	0.063	0.058	0.054	0.050	0.045	0.041	
25	115000	4600	0.075	0.068	0.062	0.057	0.053	0.047	0.043	
30	125000	4170	0.079	0.072	0.065	0.060	0.056	0.049	0.044	
40	145000	3630	0.087	0.078	0.070	0.064	0.059	0.052	0.047	

Investerings-effect van de laatste verplaatsing in de ruilverkaveling 'de Zeevang'

Bedrijfs- grootte nieuwe bedr. in ha	Geschatte bouwkosten		Verplaatste oppervlakte							
	in gld	in gld/ha	in % v.d. blokopp.	2 %	5 %	10 %	15 %	20 %	30 %	40 %
			in ha	50	126	252	378	504	756	1008
15	95000	6330	0.054	0.050	0.047	0.045	0.043	0.040	0.038	
20	105000	5250	0.058	0.055	0.050	0.048	0.045	0.042	0.040	
25	115000	4600	0.062	0.058	0.053	0.050	0.048	0.044	0.041	
30	125000	4170	0.066	0.061	0.056	0.052	0.049	0.045	0.042	
40	145000	3630	0.071	0.066	0.060	0.056	0.052	0.048	0.044	

Investerings-effect van de laatste verplaatsing in de ruilverkaveling 'Veendam-Wildervank'

Bedrijfs- grootte nieuwe bedr. in ha	Geschatte bouwkosten		Verplaatste oppervlakte							
	in gld	in gld/ha	in % v.d. blokopp.	5 %	10 %	15 %	20 %	30 %	40 %	50 %
			in ha	45	91	136	182	273	364	455
20	75000	3750	0.071	0.065	0.061	0.059	0.054	0.050	0.047	
30	90000	3000	0.080	0.073	0.068	0.065	0.059	0.054	0.050	
40	105000	2600	0.087	0.079	0.073	0.069	0.062	0.057	0.052	
50	120000	2400	0.092	0.083	0.076	0.072	0.065	0.058	0.053	
60	135000	2250	0.095	0.086	0.079	0.075	0.067	0.060	0.055	

Investerings-effect van de laatste verplaatsing in de ruilverkaveling 'Wonseradeel-Noord'

Bedrijfs- grootte nieuwe bedr. in ha	Geschatte bouwkosten		Verplaatste oppervlakte					
	in gld	in gld/ha	in % v.d.	2 %	5 %	10 %	15 %	20 %
			blokkopp. in ha	155	388	776	1163	1551
20	90000	4500	0.038	0.036	0.034	0.033	0.033	
30	110000	3700	0.041	0.039	0.037	0.036	0.036	
40	130000	3300	0.044	0.042	0.039	0.038	0.038	
50	150000	3000	0.046	0.044	0.041	0.040	0.039	
60	170000	2800	0.048	0.045	0.043	0.041	0.040	
70	190000	2700	0.049	0.046	0.044	0.042	0.041	
80	210000	2600	0.050	0.047	0.044	0.042	0.042	

Table 1. Summary of the results of the regression analysis of the data from the 1990-1991 season.

Variable	Regression coefficients					Standard error	t-value	Probability > t
	Intercept	Age	Sex	Education	Income			
Dependent variable	1.23	0.05	0.12	0.08	0.03	0.02	0.01	0.05
Age		0.05				0.01	5.2	0.0001
Sex			0.12			0.02	6.0	0.0001
Education				0.08		0.01	8.0	0.0001
Income					0.03	0.01	3.0	0.002
Adjusted R ²						0.85		
F(4, 100)						12.5		
Probability > F								0.0001