

Landschappelijke inpassing Koolweg 48 te Helenaveen



Tekst: A.W.R.A. Verbruggen, Verbruggen Juridisch Advies
Tekening: J. van Cauwenberghe, Joep van Cauwenberghe Bouwkundig Teken- en Adviesbureau
Financiële paragraaf: W. van Cauwenberghe, WvC Tuinen

Datum: 2 november 2019

Waardevermeerdering van het plangebied:

Uitgangspunten

<u>Categorie</u>	<u>Grondprijs per m2</u>
Agrarische grond:	€ 7,50
Agrarisch bedrijf (bouwvlak, excl. agrarische bedrijfswoning)	€ 15,00
Wonen tot 1.000 m2 (agrarische bedrijfswoning)	€ 80,00
Groen / natuur / bos / water	€ 1,00
Wonen tot 1000 m2 (met bestaande woning)	€ 150,00
Wonen 1000 – 2000 m2	€ 40,00
Wonen vanaf 2000 m2	€ 10,00

Bestaande situatie

Bedrijf (bouwvlak ex. Agrarische bedrijfswoning)	3.240 m2	€ 15,00 x 3.240	€ 48.600
Bedrijfswoning	1.000 m2	€ 80,00 x 1.000	€ 80.000
Agrarische grond	2.048 m2	€ 7,50 x 2.048	€ 15.360
Totaal	6.288 m2		€ 143.960

Nieuwe situatie

Agrarisch met waarden	689 m2	€ 7,50 x 689 m2	€ 5.167,50
Tuin	636 m2	€ 1,00 x 636 m2	€ 636,00
Groen	2.631 m2	€ 1,00 x 2.631 m2	€ 2.631,00
Wonen tot 1.000 m2	1.000 m2	€ 150,00 x 1.000 m2	€ 150.000,00
Wonen 1.000 – 2.000 m2	1.000 m2	€ 40,00 x 1.000 m2	€ 40.000,00
Wonen 2.000 – 2.332 m2	332 m2	€ 10,00 x 332 m2	€ 3.320,00
Totaal	6.288 m2		€ 201.754,50

De waardevermeerdering bedraagt: € 201.754,50 -/- € 143.960 = € 57.794,50

De landschappelijke inpassing moet een waarde van 20% van de waardevermeerdering bedragen. Afgerond is dit € 11.560,00

Beplanting op het perceel

Ten dienste van dit inpassingsplan is het perceel opgedeeld in 5 vlakken (A t/m E) en er zijn 2 elementen benoemd (1 t/m 8) zie tekening op volgende pagina. Vak B krijgt de bestemming tuin. De vakken A,C,D en E de bestemming groen. Hierna wordt benoemd welke beplanting er in de verschillende vlakken aanwezig is en is de bestaande toestand op een afbeelding opgenomen. (de aanwezige naaldbomen staan niet op de afbeelding). Vervolgens worden de nieuwe planten genoemd en is er een afbeelding van de toekomstige situatie. Om er zeker van te zijn dat de beplanting er komt en in stand wordt gehouden, is dit als voorwaardelijke verplichting in de planregels opgenomen. De overige aanwezige beplanting binnen de bestemming Groen, naaldbomen, blijft ook in de toekomst behouden. De overige beplanting in de vorm van naaldbomen, is niet op de beide afbeeldingen opgenomen.

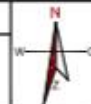
Vlak /element	Beplanting Bestaand
A,B,C	Buxus haag 62 meter. De vlakken A,B en C worden door twee inritten van elkaar gescheiden
1	Treurbeuk: solitair element midden op perceel
2	Notenboom: solitair element in vlak B
D,E	In de vlakken d en e staan op de perceelsgrenzen twintig loofbomen (eik, berk, beuk enz.)

Vlak /element	Beplanting nieuw
A	12 hoogstamfruitbomen (appel & peer)
A,B,C	Beukenhaag 62 meter 5 stuks per meter (310 stuks). De vlakken A,B en C worden door twee inritten van elkaar gescheiden. De aanwezige buxushaag wordt verwijderd.
D	Beukenhaag 15 meter 5 stuks per meter (75 stuks)
D,E	10 berken: verspreid aan de rand van het perceel in vlak D en E, ter verdichting van de bestaande inpassing op de perceelsgrens (6 van de berken komen op de plek waar het te slopen deel van de aanwezige kas staat)
D	10 stuks hazelaar /vuilboom/vlierbes: ter verdichting van de bestaande inpassing op de perceelsgrens



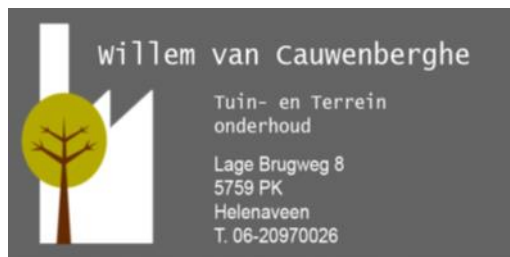


Situatie	
Gemeente :	Deurne
Sectie :	H
Nummer :	9123
Schaal :	1:500



Legenda	
	: Hoogstamfruitbomen appel en peer
	: Berk
	: Beukenhaag
	: Hazelaar / vuilboom / vierbes

JOEP VAN CAUWENBERGHE BOUWKUNDIG TEKEN- EN ADVIESBUREAU		Meester Theelenstraat 34 5759 RR Helenaveen M 06-21872112 info@tekenbureau-jvc.nl www.tekenbureau-jvc.nl	Datum: 26-09-2018 Gewijzigd: 13-11-2018 24-09-2019 06-11-2019
Project:	Erfbeplantingsplan Nieuwe situatie		
Opdrachtgever:	De heer J.P.W.G. van Cauwenberghe Koolweg 48 5759 PZ Helenaveen	Schaal:	1:500
		Formaat:	A3
		Blad:	02/02
Locatie:	Koolweg 48 te Helenaveen	© ALLE RECHTEN VOORBEHOUDEN	



KVK 17217561
 BTWnr.166271366B01
 IBAN NL75RABO0142186058

Omschrijving ¹	BTW	Aantal	Tarief		Bedrag	BTW	Bedrag incl.
<i>Onderhoud 10 jaar:</i>							
Hagen knippen 2 uur p/k twee x per jaar	21%	40 uur	€ 35,00		€ 1.400,00	€ 294,00	€ 1.694,00
Bemesting 2x per jaar	21%	20 keer	€ 125,00		€ 2.500,00	€ 525,00	€ 3.025,00
Opmaak offerte /plan	21%	1 stuks	€ 250,00		€ 250,00	€ 52,50	€ 302,50
Afvoer afval en transport	21%	20 keer	€ 75,00		€ 1.500,00	€ 315,00	€ 1.815,00
<i>Nieuwe aanplant:</i>							
Beukenhaag voorzijde	9% ²	310 stuks (5 per meter)	€ 4,00 p/s		€ 1.240,00	€ 111,60	€ 1.351,60
Beukenhaag zijkant	9%	75 stuks (5 per meter)	€ 4,00 p/s		€ 300,00	€ 27,00	€ 327,00
Berk	9%	10 stuks met 12-14 cm stamomtrek	€ 150,00 p/s		€ 1500,00	€ 135,00	€ 1.635,00
Hazelaar/vuilboom/vlierbes	9%	10 stuks	€ 10,00 p/s		€ 100,00	€ 9,00	€ 109,00
Hoogstamfruitbomen appel en peer	9%	12 stuks	€ 35,00 p/s		€ 420,00	€ 37,80	€ 457,80
Aanplanten (en verwijderen buxushaag)	21%	32 uur	€ 35,00 p/u		€ 1.120,00	€ 235,20	€ 1.355,20
Bijdrage Groenfonds gemeente Deurne	0%	éénmalig	n.v.t.		€ 1.000,00	€ 0,00	€ 1.000,00
Totaal					€ 11.330,00	€ 1.742,10	€ 13.072,10

¹ Het onderhoud betreft het onderhoud voor de periode van 10 jaar. Om tot een prijs per jaar te komen moeten de bedragen dus door 10 gedeeld worden.

² Er wordt gerekend met 9% btw omdat het bestemmingsplan in 2020 wordt vastgesteld en het btw tarief dan is verhoogd naar 9%.