

Vak -F- : Landschapsboom in bomenrij

Bomenrij van inheemse landschapsbomen
Totaal 15 bomen

Bomen:	Aanplantmaat	Plantwijze
Soort -latijns (nederlands)	25-30 cm.	
- Juglans (Noot)	25-30 cm.	Plantafstand h.o.h. ± 8 m.
- Fagus Sylvatica (Beuk)	25-30 cm.	
- Castanea Sativa (Tamme kastanje)	25-30 cm.	

Vak -C- : Groenstrook Type 3

Geen grondwal / aardewal
Breedte groenstrook 5 m
Inheemse soorten. Onderlaag van heesters, met één type boomvormer.

Onderlaag, bestaande uit soorten als:	Aanplantmaat bosplantsoen	Plantwijze
Soort -latijns (nederlands)		
- Corylus avellana (Hazelaar/Hazelnoot)	lengte 50-80 cm.	1 rij onderbegroeiing
- Crataegus monogyna (Eenstijlige meidoorn)	lengte 60-100 cm.	plantafstand 1 m.
- Prunus padus (Vogelkers)	lengte 60-100 cm.	
- Rhamnus frangula (Vuilboom/Sporkehout)	lengte 60-100 cm.	
- Sorbus aucuparia (Wilde Lijsterbes)	lengte 60-100 cm.	

Boomvormer, bestaande uit:	Aanplantmaat	Plantwijze
Soort -latijns (nederlands)		
- Bestaande beuken blijven gehandhaafd	-	-

Vak -A- : Groenstrook / houtwal Type 1

Basis is aardewal, hoogte circa 0,3 - 0,6 m
Breedte groenstrook 6,5 m
Inheemse soorten. Onderlaag van grote heesters, met één type boomvormer.

Onderlaag, bestaande uit soorten als:	Aanplantmaat	Plantwijze
Soort -latijns (nederlands)		
- Betula pendula (Ruwe berk)	lengte 60-100 cm.	Vakbeplanting
- Corylus avellana (Hazelaar/Hazelnoot)	lengte 50-80 cm.	driehoeksverband
- Rhamnus frangula (Vuilboom/Sporkehout)	lengte 60-100 cm.	3 rijen breed 1 bij 1,5 m.
- Sambucus nigra (Gewone vlier)	lengte 60-100 cm.	
- Sorbus aucuparia (Wilde Lijsterbes)	lengte 60-100 cm.	

Boomvormer, bestaande uit:	Aanplantmaat	Plantwijze
Soort -latijns (nederlands)		
- Prunus Avium (Zoete kers/Kriek)	Stamomtrek 10-12 cm.	Plantafstand h.o.h. 12 m.

Vak -G- : Struweel mantel-en zoomvegetatie

Struweel, opgebouwd in de vorm van mantel-en zoomvegetatie tegen bestaand bosperceel
Totaal= 216 m²
Aantal planten= minimaal 138 stuks

Struweel, bestaande uit soorten als:	Aanplantmaat	Plantwijze
Soort -latijns (nederlands)		
- Viburnum opulus (Gelderse roos)	lengte 60-100 cm.	
- Corylus avellana (Hazelaar)	lengte 50-80 cm.	
- Euonymus europaeus (Kardinaalsmuts)	lengte 60-100 cm.	Plantverband 1,25 x 1,25
- Ligustrum vulgare (Wilde liguster)	lengte 60-100 cm.	opbouwend in hoogte
- Prunus spinosa (Sleedoorn)	lengte 50-80 cm.	richting bosperceel
- Sambucus nigra (Gewone Vlier)	lengte 60-100 cm.	
- Rhamnus catharticus (Wegedoorn)	lengte 60-100 cm.	

Vak -E- : Groenstrook / houtwal Type 2

Basis is aardewal, hoogte circa 0,3 - 0,6 m
Breedte groenstrook 5 m
Groenstrook met inheems gemengd bosplantsoen

Onderlaag, bestaande uit soorten als:	Aanplantmaat bosplantsoen	Plantwijze
Soort -latijns (nederlands)		
- Acer campestre (Spaanse aak/Veldesdoorn/Veldahorn)	lengte 50-80 cm.	2 rijen
- Crataegus monogyna (Eenstijlige meidoorn)	lengte 50-80 cm.	Plantafstand 1 : 1 meter
- Prunus spinosa (Sleedoorn/Sleepruim)	lengte 50-80 cm.	
- Rosa Canina (Hondsroos)	lengte 50-80 cm.	

Boomvormer, bestaande uit:	Aanplantmaat	Plantwijze
Soort -latijns (nederlands)		
- Bestaande beuken blijven gehandhaafd	-	-

Vak -D- : Groenstrook Type 4

Groenstrook met inheems gemengd bosplantsoen

Onderlaag, bestaande uit soorten als:	Aanplantmaat bosplantsoen	Plantwijze
Soort -latijns (nederlands)		
- Acer campestre (Spaanse aak/Veldesdoorn/Veldahorn)	lengte 50-80 cm.	Plantafstand 1 : 1 meter
- Crataegus monogyna (Eenstijlige meidoorn)	lengte 50-80 cm.	
- Prunus spinosa (Sleedoorn/Sleepruim)	lengte 50-80 cm.	
- Rosa Canina (Hondsroos)	lengte 50-80 cm.	

Boomvormer, bestaande uit:	Aanplantmaat	Plantwijze
Soort -latijns (nederlands)		
- Bestaande beuken en eiken blijven gehandhaafd	-	-

Situatie

Kadastrale gemeente: Eersel
Plaatselijk bekend als: Eersel
Sectie: M
Nummer(s): ..
Schaal: 1:500

5m 15m 25m
0 10m 20m
scale 1:500

Konstruktie - Tekening - Adviesbureau
Bouwkundig Buro J. van Rooy v.o.f.
Hoes 32
5821 NV Eersel
Tel. 0497 512577
www.jvanrooy.com
info@jvanrooy.com
Ventilatie - Bouwbesluit - E.P.C.
Nieuwbouw - Verbouw - Renovatie
Kavels Boksheidsdijk te Eersel

Berekening kwaliteitsverbetering van het landschap

Datum: 31-01-2020

Toelichting: Waardestelling o.b.v. Landschapsinvesteringsregeling De Kempen 2012

Berekening investering

Ruimte-voor-ruimtekavels Boksheidsdijk

Waardevermeerdering	Inhoud (m ³)	Waarde (€)	Totaal
Kavel 1: bijgebouw 150 m ² --> 200 m ²	230 x	€ 50,00 =	€ 11.500,00
Kavel 2: bijgebouw 150 m ² --> 200 m ²	230 x	€ 50,00 =	€ 11.500,00
Kavel 3: bijgebouw 150 m ² --> 200 m ²	230 x	€ 50,00 =	€ 11.500,00
Kavel 4: bijgebouw 150 m ² --> 200 m ²	230 x	€ 50,00 =	€ 11.500,00
			€ 46.000,00

Totale waardevermeerdering			€ 46.000,00
Benodigde investering	€ 46.000 x	20% =	€ 9.200,00

Totale benodigde investering kwaliteitsverbetering			€ 9.200,00
---	--	--	-------------------

Berekening investeringsmaatregelen

	Eenheid	Waarde € / eenheid	
<i>Perceel 1674</i>			
Landschapsboom in bomenrij, 25-30 cm, aanschaf en aanplant	15 x	€ 450,00 =	€ 6.750,00
Beheer 10 jaar - landschapsboom €97,-/boom	15 x	€ 97,00 =	€ 1.455,00
			€ 8.205,00
<i>Perceel 1013</i>			
Struweel mantel-zoomvegetatie (1,25 x 1,25 = 64 stuks/100 m ²)	138 x	€ 1,66 =	€ 229,08
Beheer 10 jaar - €115,9/are	2,16 x	€ 115,90 =	€ 250,34
			€ 479,42
Plankosten	1 x	€ 1.250,00 =	€ 1.250,00

Totale investering landschappelijke inpassing			€ 9.934,42
--	--	--	-------------------

Totaal kwaliteitsverbetering

Totaal benodigde investering kwaliteitsverbetering	€ 9.200,00
Totaal investeringsmaatregelen	€ 9.934,42
Extra inspanning boven op verplichting	€ 734,42

Toelichting berekening kwaliteitsverbetering van het landschap

Datum: 31-01-2020

Toelichting: Waardestelling o.b.v. Landschapsinvesteringsregeling De Kempen 2012

Toelichting waardevermeerdering

Het voornemen heeft betrekking op de vergroting van de oppervlakte aan bijgebouwen van 150 m², naar 200 m². De LIR De Kempen 2012 heeft hiervoor geen vaste normstelling voor de te hanteren kwaliteitsverbetering van het landschap. Deze is daarom afgeleid van de investering voor het vergroten van woningen.

Uitsnede LIR vergroten woningen:

Vergroten woningen:

De bouwkosten voor uitbreiding van een woning bedragen € 305,00/m³. Daarbij is aansluiting gezocht bij de bouwkosten zoals deze in het kader van het bepalen van legeskosten op een omgevingsvergunning worden gehanteerd. Een uitbreiding van 150 m³ kost op basis van dit bedrag € 45.750. De uitbreiding van bouw mogelijkheden leidt tot een waardevermeerdering van het perceel. Deze waardevermeerdering zal niet gelijk zijn aan de bouwkosten, maar veel beperkter. Het is plausibel om te veronderstellen dat de waarde van een perceel met woning grofweg bestaat uit 25% waarde van de grond en 75% van de kosten om de woning te bouwen. Daarvan afgeleid zou een waardestijging van de grond bij een investering in bouwkosten met een omvang van € 45.750 leiden tot een waardevermeerdering van het kavel met € 15.250 ofwel € 100/m³.

	Inhoud	Prijs/m ³	Investering	Waardeverm.	Bijdrage landschap	Bijdrage/ m ³
Hoofdgebouw	150 m ³	€ 305	€ 45.750	€ 15.250	€ 3.050	€ 20

Berekening LIR vergroten bijgebouwen:

In het bestemmingsplan is voor bijgebouwen een maximale goothoogte van 3,2 m en een maximale bouwhoogte van 6 meter opgenomen. 50 m² bijgebouw komt derhalve overeen met 230 m³ inhoud.

In de LIR is gerekend met de bouwkosten voor de uitbreiding van een woning, zoals ook bij het bepalen van de leges bij een omgevingsvergunning wordt gehanteerd. Voor bijgebouwen is derhalve gekeken naar de bouwkosten als opgenomen in de ROEB 2020 (Regionaal Overleg Eindhoven Bouwtoezicht, overzicht bouwkosten t.b.v. bouwleges-toets, vastgesteld in ROEB-overleg 10 september 2019). Voor een bijgebouw, berging/garage met kapconstructie worden de bouwkosten afgerond op circa €150,-/m³ gesteld.

Bouwkosten extra 50 m² bijgebouw = 230 m³ x €150,-/m³ = €34.500,-.

Volgens het voorbeeld wordt de waarde van het perceel voor 75% bepaald door de bouwkosten

Waarde perceel: € 34.500,- = 75% --> €46.000,- = 100%

De grondwaarde = 25% van €46.000,- = €11.500,-

De waardevermeerdering van de grond t.g.v. 50 m² extra bijgebouw is dus €11.500,-

Hieraan dient 20% te worden geïnvesteerd in het landschap. **€11.500,- x 20% = €2.300,-**

De waardevermeerdering kan ook worden teruggerekend per m³ bijgebouw.

€11.500,- / 230 m³ = €50,-/m³ waardevermeerdering, 20% investering €10,-/m³