

Berekening investering landschapsverbetering Breehorstsedijk 4, 4a en 8 De Mortel

22 maart 2013



Waardevermeerdering van de grond door bestemmingswijziging					
<i>Uitgangspunten</i>					
1535,55 m ² van agrarisch bouwblok wordt omgezet in woonbestemming: waardevermeerdering					
463,2 m ² van woonbestemming wordt omgezet in agrarische bestemming: waardevermindering					
1433 m ² te slopen bebouwing (1620 m ² wordt gesloopt, waarvan 187 m ² (oppervlakte te slopen woningen) wordt teruggebouwd)					
1535,55 m ² van agrarisch bouwblok Breehorstsedijk 8 wordt omgezet in woonbestemming: waardevermeerdering					
Waarde agrarisch kavel met woning (huidige situatie)	<i>Eenheid</i>	<i>Aantal</i>	<i>Prijs/eenheid</i>		<i>Totaal</i>
Oppervlakte agrarisch bouwblok	m ²	1535.55	€	16.01	€ 24.584.16
<small>Grondprijs op basis van document "Taxatiewijzer en kengetallen (Grond bij agrarische bedrijven)" van VNG; gebaseerd op Zuidelijk veehouderijgebied (landbouwgebied 13)</small>					
Waarde woonbestemming (toekomstige situatie)					
Oppervlakte wonen	m ²	1535.55	€	275.00	€ 422.276.25
<small>Grondprijs per m² berekend op basis van prijs grondbeleid Gemert-Bakel kerkdorpen</small>					
Totaal waardevermeerdering bestemmingswijziging					€ 397.692.09
463,2 m ² van woonbestemming Breehorstsedijk 4 wordt agrarische bestemming (zie bijgevoegde situatieschets): waardevermindering					
Waarde woonbestemming (huidige situatie)	<i>Eenheid</i>	<i>Aantal</i>	<i>Prijs/eenheid</i>		
Oppervlakte wonen	m ²	463.2	€	275.00	€ 127.380.00
<small>Grondprijs per m² berekend op basis van prijs grondbeleid Gemert-Bakel kerkdorpen</small>					
Waarde agrarische bestemming (toekomstige situatie)					
Oppervlakte agrarisch bouwland	m ²	463.2	€	4.68	€ 2.167.78
<small>Grondprijs op basis van document "Taxatiewijzer en kengetallen (Grond bij agrarische bedrijven)" van VNG; gebaseerd op Zuidelijk veehouderijgebied (landbouwgebied 13)</small>					
Totaal waardevermindering bestemmingswijziging					€ 125.212.22
Totaal waardevermeerdering plangebied					€ 272.479.87

Vereiste investering		
Basisinspanning investering (20%)	20% van waardevermeerdering	€ 54.495.97

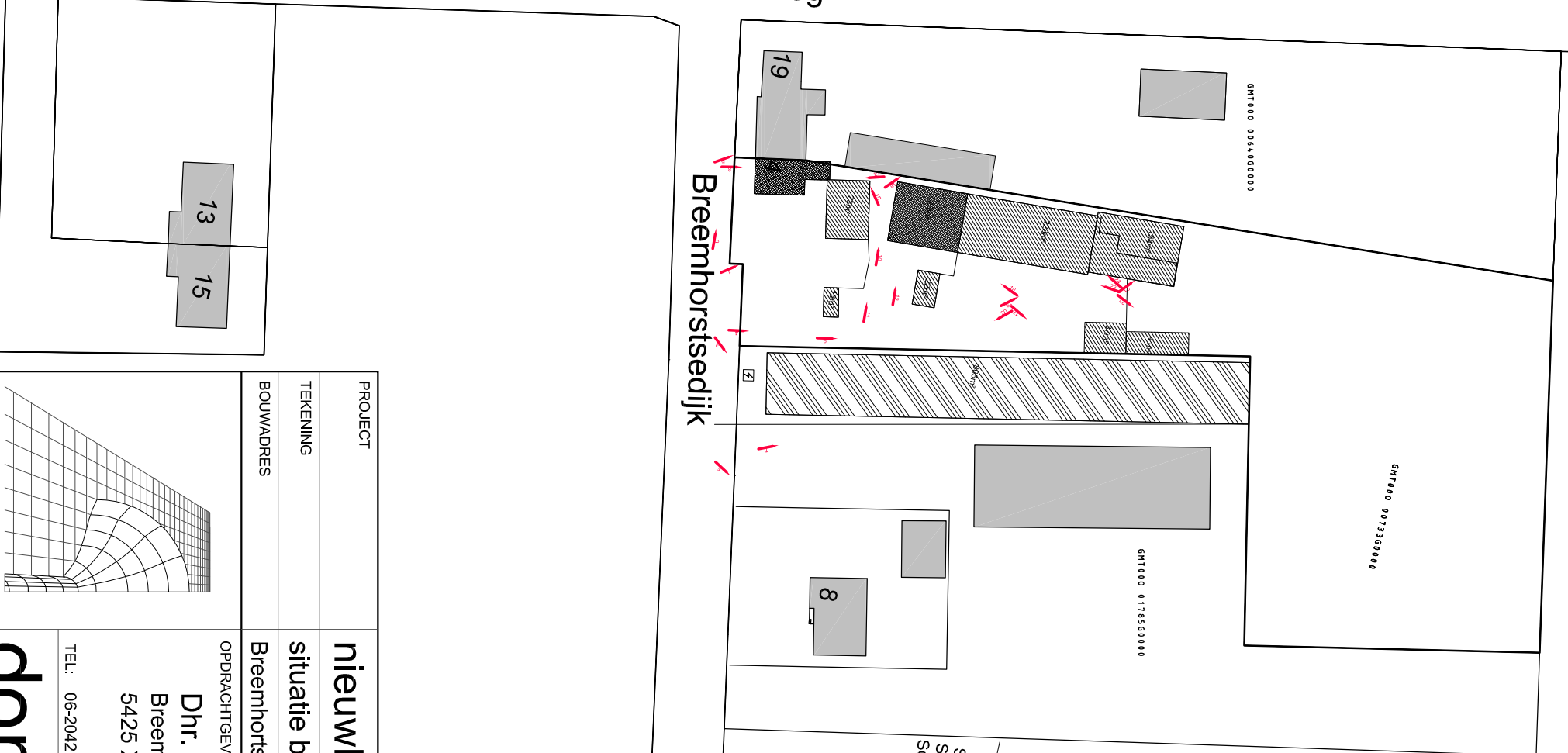
Sloop					
<i>Eenheid</i>	<i>Aantal</i>	<i>Prijs/eenheid</i>		<i>Totaal</i>	
Sloop (voormalige agrarische bedrijfs)bebouwing	m ²	1433	€	25.00	€ 35.825.00
Totaal sloop					- € 35.825.00

Aanleg en beheer					
Grondwerk (o.a. conform vergoedingsystematiek Groen Blauw Stimuleringskader provincie)					
	<i>Eenheid</i>	<i>Aantal</i>	<i>Prijs/eenheid</i>		
Frezen en egaliseren beplantingsstroken + gronden weitje	m ²	2064.33	€	0.90	€ 1.857.90
Uitgraven zaksloot	totaal	-	€	650.00	€ 650.00
Kosten trekker en kipper i.v.m. afvoeren grond zaksloot	totaal	-	€	1.200.00	€ 1.200.00
Bomen plantgatbewerking (1mx1mx1m)	Stuks	26	€	6.00	€ 156.00
Kniphaag plantgatbewerking (0,6 m diep)	m	90	€	1.80	€ 162.00
Struweelbeplanting plantgatbewerking (0,6 m diep)	m ²	250	€	0.60	€ 150.00
Totaal grondwerk					- € 4.175.90
Plantwerk (conform vergoedingsystematiek Groen Blauw Stimuleringskader provincie en beplantingsplan)					
	<i>Eenheid</i>	<i>Aantal</i>	<i>Prijs/eenheid</i>		<i>Totaal</i>
Aankoop beplanting (incl. boompalen en banden)	-	-	zie beplantingslijst	€	2.465.50
Aanplant bosplantsoen (struweelbeplanting)	Stuks	160	€	1.37	€ 219.20
Aanplant laanbomen	Stuks	26	€	53.64	€ 1.394.64
Aanplant kniphaag	Stuks	360	€	0.60	€ 216.00
Kosten aanplant (arbeid)	Uren	16	€	35.00	€ 560.00
Totaal plantwerk					- € 4.855.34
Onderhoud/beheer (conform vergoedingsystematiek Groen Blauw Stimuleringskader provincie en Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap)					
	<i>Eenheid</i>	<i>Aantal</i>	<i>Beheersbijdrage/eenheid</i>	<i>Gemiddelde van verschillende categorieën</i>	<i>Totaal</i>
Knotbomen	Stuks	10	€	6.59	€ 65.93
Landschapsbomen	Stuks	26	€	5.54	€ 144.04
Kniphaag	Meters	90	€	1.17	€ 105.30
Hakhoutsingel (struweelbeplanting)	Are	2.5	€	11.59	€ 28.98
Kosten onderhoud	Uren	18	€	35.00	€ 630.00
Totaal (1 jaar)					€ 974.25
Totaal (10 jaar)					- € 9.742.48
Totaal grondwerk, aanleg en beheer					- € 18.773.72

		Verplichte basisinspanning	Investering in sloop, aanleg en beheer beplanting
TOTAAL	€	54.495.97	€ 54.598.72

Leemskuilenweg

Breemhorstsedijk



PERCEEL: 5808m²	
BEBOUWD	755 m ²
totaal bebouwd oppervceel	12,9%
percentage bebouwd	865m ²
naastgelegen stal	1620m ²
totaal	
= woning te slijpen 64 + 123 = 187m ²	
= slijpouwen te slijpen 599m ²	
= stallen te slijpen 865m ²	
totaal te slijpen (incl. woning) = 1453m ²	

Situatie gem: Gemert-Bakel
 Sectie O, nr. 733
 Schaal 1:500

PROJECT: **nieuwbouw 3 boerderijwoningen** BLAD: **IP.1**

TEKENING: **situatie bestand**

BOUWADRES: **Breemhorstsedijk 8**

OPDRACHTGEVER	Dhr. W. van Mill Breemhorstsedijk 8 5425 XR De Mortel
DATE	20-03-2013
SCHAAL	1:1000
GETEK.	MH
WERKNR.	080362
TEK.	080362 IP.1 220508

donkers bouwkundig tekenburo

Den Heikop 6
 5424 SW Elsendorp
 Tel. 0492 - 35 20 93
 Fax. 0492 - 35 90 71

