

LIR berekening

Omzetten agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning aan de Maaij 1 te Bergeijk
i.o.v. dhr. F. van Hulst
21 november 2017

Uitgangspunt:

Wijziging van de Agrarische bouwblok naar Wonen aan de Maaij 1 te Bergeijk.

Wijziging conform wijzigingsbevoegdheid in Bestemmingsplan, artikel 6.7.9.

Alle agrarische bedrijfsbebouwing, 1492 m², wordt gesloopt.

De agrarische bestemming met bouwblok van 7977 m² wordt omgezet naar een bouwvlak met een oppervlakte van 3855 m² met een woonbestemming, aangevuld met een bosbestemming en een agrarisch onbebouwde bestemming.

Situatie Maaij 1:

Wijziging bestemming agrarisch bouwvlak naar wonen

Bestaande bestemming en waardering:

agrarisch bebouwd	7977 m2 x 25	199425
Totaal:		199425

Nieuwe bestemming en waardering:

wonen (3855 m2)	1000 m2 x 270	270000
	1000 m2 x 60	60000
	1855 m2 x 15	27825
agrarisch onbebouwd	2935 m2 x 5	14675
bos	1187 m x 1	1187
Totaal:		373687

Compensatie t.g.v. grotere inhoud woning:

Nieuwe situatie bebouwing (zie tekening 3000 en 3001):

Woning inhoud 769 m3: $(769-750) = +19 \text{ m3} \times 100 = 1900$

Totale waardevermeerdering:

$373687 + 1900 - 199425 = 176162$

20% van de waardevermeerdering inzetten ten behoeve van de LIR: 35232

Investering LIR:

Sloopkosten

De inhoud van de bedrijfswoning wordt voor 750 m3 meegeteld. Omgerekend met een gemiddelde hoogte van 4,93 meter is de oppervlakte van de woning 152 m2. Er komen 230 m2 bijgebouwen terug. Op het totaal wordt er $1492 \text{ m2} - 152 \text{ m2} - 230 \text{ m2} = 1110 \text{ m2}$ meegerekend voor de sloopkosten. (zie tekening 2017-061 20171013 1000c)

De investering in sloop bedraagt daarmee conform LIR: $1110 \times 25 = \mathbf{27750}$

Verwijderen van 250 m2 verharding. Hiervoor heeft de LIR geen normbedrag.

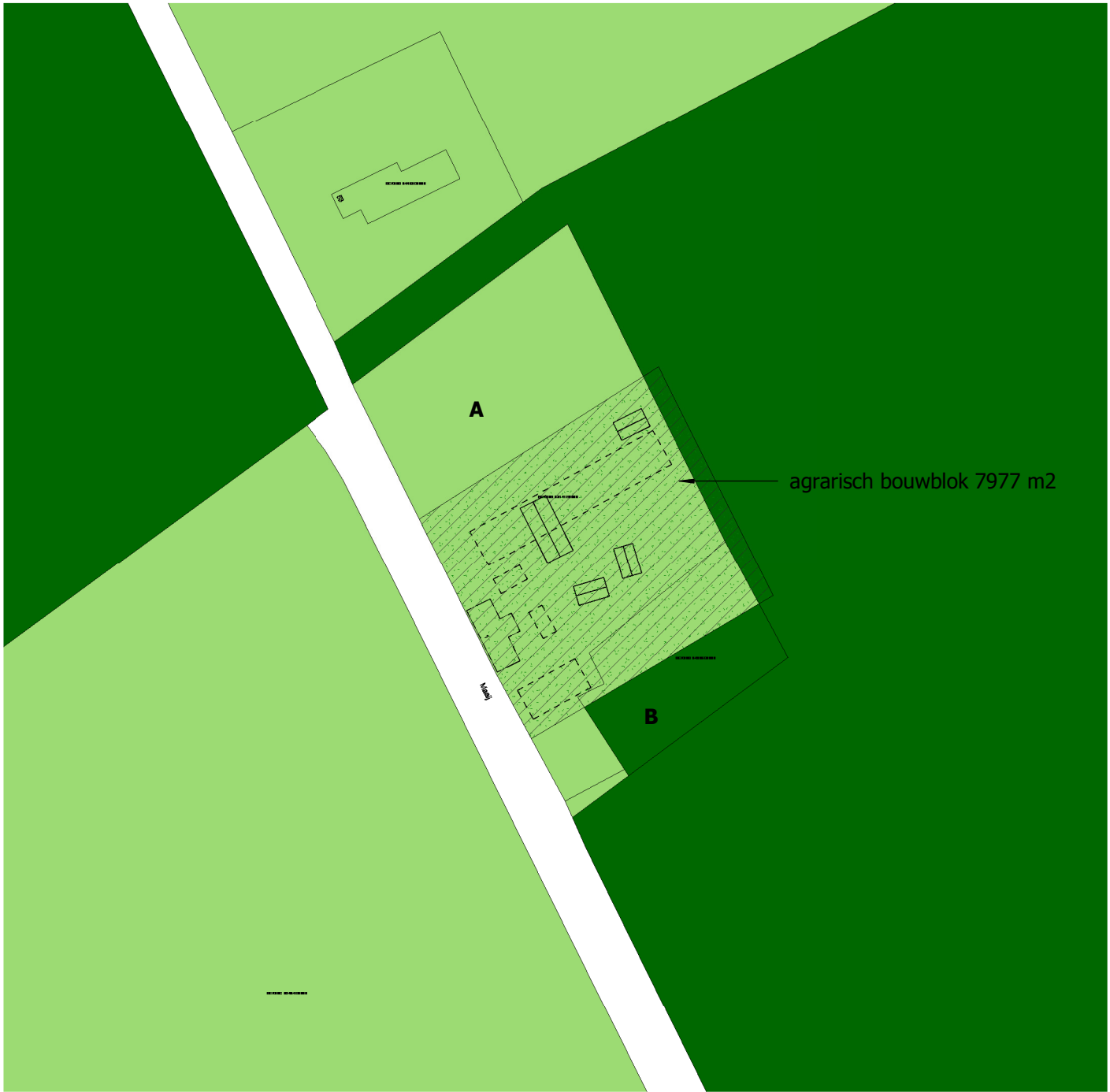
Uitgaande van 5 euro / m2 zou er 1250 kunnen worden opgevoerd aan investering.

De bosbestemming wordt aan de zuidzijde met 668 m2 uitgebreid. Daartoe worden streekeigen loofbomen ingezet. In het bestaande bos wordt meteen groot onderhoud gepleegd en aangevuld met eveneens streekeigen beplanting. In het agrarisch gebied wordt een zone opgenomen voor plaatsing van zonnepanelen. Deze panelen worden ingepast in het groen om ze aan het zicht te onttrekken (zie tekening 2017-061 20171013 1000d).

De investering in landschappelijke inpassing bedraagt daarbij: **12066** incl BTW (offerte Renders)

De investeringsinspanning van $27750 + 12066 = 39816$ besteed aan de sloop van de bebouwing en de aanplant van bos overtreft daarmee de inspanningsverplichting van 35232.

De ontwikkeling voldoet daarmee aan het gestelde in de LIR.



situatie - verbeelding

1 : 2000



situatie
1 : 2000





situatie nieuw

1 : 2000





Kapelstraat 2
5561 TW Riethoven
t. 0497 - 51 34 84
f. 0497 - 51 98 89

info@renders.nl
www.renders.nl

Opgave buitenruimte aan de Maaij voor dhr. F. van Hulst te Bergeijk

Renders BV te Riethoven
datum: November 2017

BOS 668 M2 & INPASSING PV 100 M2

	<i>Omschrijving</i>	<i>eenheid</i>	<i>hoeveelh.</i>	<i>prijs / e</i>	<i>totaalprijs</i>
<u>1</u>	<u>Voorbereidings- en begeleidingskosten</u>				
	Werkloon	uur	6	€ 65,00	€ 390,00
	KLIC melding	eur	1	€ 45,00	€ 45,00
<u>2</u>	<u>Bos (totaal ca. 2500 m2)</u>				
	Uitdunnen van dennenbos	m2	668	€ 1,75	€ 1.169,00
	Bosfrees toepassen tbv aanwezige stobben	eur	1	€ 250,00	€ 250,00
	Aanplanten van bos met bosplantsoen	st	150	€ 2,50	€ 375,00
<u>3</u>	<u>Aanleg boomgaard</u>				
	Spitten van boomgaard	m2	800	€ 1,50	€ 1.200,00
	Grondverbetering, per boom 5 m3 goede teelaarde	st	9	€ 150,00	€ 1.350,00
	Leveren en verwerken hoogstam Fruitbomen, oude rasse, met fruitkroon, maat: 20-25 mdkl, incl. boompalen + band	st	6	€ 450,00	€ 2.700,00
	Egaliseren van terrein	m2	800	€ 1,50	€ 1.200,00
	Inzaaien fruitbomenweide met gras bloemen mengsel	m2	800	€ 1,25	€ 1.000,00
<u>4</u>	<u>Algehele afwerking</u>				
	Opruimen afval / afwerking	m2	1468	€ 0,20	€ 293,60
Totaalprijs (excl. BTW)					€ 9.972,60

OVERIGE INRICHTING TERREIN

	Omschrijving	eenheid	hoeveelh.	prijs / e	totaalprijs
1	<u>Vorbereidings- en begeleidingskosten</u>				
	Werkloon	uur	20	€ 65,00	€ 1.300,00
	KLIC melding	eur	1	€ 45,00	€ 45,00
2	<u>Bos (totaal ca. 2500 m2)</u>				
	Uitdunnen van dennenbos	m2	1832	€ 1,75	€ 3.206,00
	Bosfrees toepassen tbv aanwezige stobben	eur	1	€ 600,00	€ 600,00
	Aanplanten van bos met bosplantsoen	st	350	€ 2,50	€ 875,00
3	<u>Aanleg poel (afm. ca. 500 m2)</u>				
	Grond ontgraven uit watergang/geul/cunet/put/haven	m3	750	€ 2,50	€ 1.875,00
	Grond vervoeren.	m3	750	€ 1,50	€ 1.125,00
	Grond verwerken in grondlichaam/depot/terrein	m3	750	€ 2,00	€ 1.500,00
	Profileren van oppervlakken.	m2	500	€ 0,75	€ 375,00
	Grond verwerken in bekleding (klei / leem)	m3	250	€ 30,00	€ 7.500,00
	Profileren van oppervlakken.	m2	500	€ 1,50	€ 750,00
4	<u>Aanleg grondwal, hoogte 150cm</u>				
	Opschonen van werkgebied	m2	1800	€ 0,85	€ 1.530,00
	Frezen van ondergrond	m2	1800	€ 0,55	€ 990,00
	Verwerken vrijgekomen grond (ontgraven poel)	m3	750	€ 2,50	€ 1.875,00
	Leveren en verwerken teelaarde	m3	250	€ 14,50	€ 3.625,00
	Profileren van talud	m2	1800	€ 1,50	€ 2.700,00
5	<u>Grondwerken tbv beplanting singel</u>				
	Leveren en verwerken organische meststof, (2 m3 molmmest / 100 m2)	m2	1800	€ 1,75	€ 3.150,00
	Infrezen van molmmest	m2	1800	€ 0,50	€ 900,00
6	<u>Aanplanten singel met inheemse beplanting (1800 m2)</u>				
	<u>Bomen</u>				
	Leveren en aanbrengen Wintereik: Quercus petrea, maat: 18-20, mdkl	st	12	€ 275,00	€ 3.300,00
	Leveren en aanbrengen: Beuk: Fagus sylvatica, maat: 18-20, mdkl	st	6	€ 300,00	€ 1.800,00
	Leveren en aanbrengen Den, Pinus sylvestris, maat: 18-20, mdkl	st	8	€ 350,00	€ 2.800,00
	Leveren en verwerken 3 st. boompalen met band per boom + gietrand	st	78	€ 35,00	€ 2.730,00
	<u>Bosplantsoen</u>				
	Leveren en aanbrengen beuk, Fagus sylvatica, maat: 100-125, wortelgoed	st	300	€ 2,50	€ 750,00
	Leveren en aanbrengen berk, Betula pendula, maat: 100-125, wortelgoed	st	200	€ 2,50	€ 500,00
	Leveren en aanbrengen Veldesdoorn, Acer campestre, maat: 100-125, wortelgoed	st	150	€ 2,50	€ 375,00
	Leveren en aanbrengen Krent, Amelanchier lamarckii, maat: 100-125, wortelgoed	st	300	€ 2,50	€ 750,00
	Leveren en aanbrengen Gelderse Roos, Viburnum opulus, maat: 100-125, wortelgoed	st	150	€ 2,50	€ 375,00
	Leveren en aanbrengen zomereik, Quercus robur, maat: 100-125, wortelgoed	st	500	€ 2,50	€ 1.250,00
	Leveren en aanbrengen hulst, Ilex aquifolium, maat: 200-250, mdkl	st	200	€ 125,00	€ 25.000,00
7	<u>Aanleg weide</u>				
	Frezen van bestaande weide	m2	8000	€ 0,15	€ 1.200,00
	Machinaal spitten van weide tot een diepte van ca. 60cm	m2	8000	€ 0,50	€ 4.000,00
	Egaliseren van weide	m2	8000	€ 0,25	€ 2.000,00
	Inzaaien van weide	m2	8000	€ 0,45	€ 3.600,00
9	<u>Algehele afwerking</u>				
	Opruimen afval / afwerking	m2	12932	€ 0,20	€ 2.586,40
Totaalprijs (excl. BTW)					€ 86.937,40