

Bijlage: **Berekening fysieke tegenprestatie ontwikkeling Molenhei 12 te Beugen**

Datum: 13 november 2023

Projectnummer: 2021.1510

1. Inleiding

Op de locatie aan de Molenhei 12 te Beugen is een grote beeldbepalende boerderij aanwezig. Het voornemen is om de woonboerderij te splitsen in twee wooneenheden. Voor het splitsen van de woonboerderij geldt als voorwaarde dat het een beeldbepalend pand dient te betreffen. In de toelichting behorende bij het wijzigingsplan 'Buitengebied Beugen, Molenhei 12' is dit nader toegelicht.

2. Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

Het plangebied valt conform de Interim Omgevingsverordening onder het splitsen van een beeldbepalende woonboerderij (artikel 5) waarbij er één woning wordt toegevoegd. Door het toevoegen van één woning dient er een fysieke tegenprestatie te worden geleverd van een halve Ruimte-voor-Ruimtetitel met een waarde van €62.500,-. Waarna de gemeente zal voorzien in het realiseren van verbetering van de omgevingskwaliteit. In artikel 7 van het IOV staat vermeld welke waardering er mag gegeven worden aan de fysieke tegenprestatie.

Landschappelijke inpassing

Op basis van de Interim omgevingsverordening art. 7 onder f. mag voor de fysieke tegenprestatie ook de landelijke inpassing van een locatie worden meegeteld. Ten behoeve van het realiseren van het opgestelde landschappelijk inpassingsplan zoals akkoord bevonden door de gemeente Land van Cuijk, is een berekening opgesteld. De berekening heeft betrekking op het aanleggen van de landschappelijke inpassing en het onderhoud voor 6 jaar. De berekening is bijgevoegd in de bijlage en de bedragen zijn overgenomen in het overzicht van de fysieke tegenprestatie.

Werkzaamheden sloop en verwijderen voorzieningen

Op het terrein zal een groot deel van de verharding worden verwijderd. Conform IOV art. 7 onder g. geldt dat € 5 per/m² te verwijderen verhardingen en voorzieningen kan worden ingebracht als tegenprestatie. De te verwijderen verharding heeft een oppervlakte van 215 m² en de mestput heeft een oppervlakte van 40 m². In het kader van de berekening kwaliteitsverbetering kan dus 255 m² x €5,- = € 1.275 worden ingebracht.

Reland

Burgemeester Verdijkplein 1
5835 AR | Beugen
Postbus 186 | 5830 AD | Boxmeer

T 085 043 1949
M info@reland.nl
W www.reland.nl

Reland BV

KvK 70995702
IBAN NL07 RABO 0329319876
BTW 858539470 B01

Reland Adviseurs BV

KvK 63631997
IBAN NL43 RABO 0304875422
BTW 855324338 B01

3. Fysieke tegenprestatie

In onderstaand overzicht is de financiële onderbouwing weergegeven van de fysieke tegenprestatie. Op basis van de ontvangen offertes met daarbij de vermeldingen in het IOV en een storting in een gemeentelijk fonds voor ruimtelijke kwaliteitsverbetering is er een bedrag van €62.500 aan fysieke tegenprestatie te verwachten.

Investering Fysieke tegenprestatie	
<i>Werkzaamheden:</i>	<i>Kosten:</i>
Aanplanten en onderhoud landschappelijke inpassing	€ 5.324
Verwijderen verharding en mestput	€ 1.275
<i>Totale investering werkzaamheden:</i>	<i>€ 6.599</i>
Investering gemeentelijk Fonds Ruimtelijke Kwaliteitsverbetering Land van Cuijk	€ 55.901
<i>Totale investering fysieke tegenprestatie</i>	<i>€ 62.500</i>

4. Bijlagen

In de bijgevoegde bijlage is de berekening weergegeven die ten grondslag ligt aan het overzicht dat weergegeven is in paragraaf 3 'Fysieke tegenprestatie'.

Kwaliteitsberekening landschap - Molenhei 12 te Beugen					
Investering in kwaliteitsverbetering landschap					
Eenheid		Eenheid (in opp. of aantal)	Normering (per eenheid)	Totaal	Opmerkingen
Aanlegkosten beplanting + voorzieningen (normbedragen op basis marktconforme prijzen)					
Hagen (per meter)	Knip- en scheerheg Fagus sylvatica 70meter	490 st.	€ 5,50	€ 2.695	plantmaat 150/175 7st./m Prijs per eenheid gebaseerd o.b.v. marktconforme prijzen
	manuren	16 st.	€ 55,00	€ 880	
				€ 3.575	
Totaal				€ 3.575	
Beheer & onderhoud beplanting (6 jaar, op basis van STILA-normen)					
Solitaire bomen	beheer landschapsboom diameter >20-60cm	4 st.	€ 5,54		Beheer bestaande landschapsbomen Totaal 12st. 4st. diameter >20cm - 6st. diameter >60cm 2st. fruitbomen >20cm
		6 jaar		€ 133	
	beheer landschapsboom diameter >60cm	6 st.	€ 9,70		
		6 jaar		€ 349	
	beheer hoogstamfruitboom diameter >20cm Malus domestica & Juglans regia	2 st.	€ 15,86		
		6 jaar		€ 190	
			€ 672		
Akkerbloemenmengsel	Kruidenrijke zoom bestaande kruidenrijke akkerrand	3,45 are	€ 14,71		Lengte 23m & 1,5m breed Oppervlakte 345m² > 3,45are
		6 jaar		€ 304	
Hagen (per meter)	Knip- en scheerheg bestaande ligusterhaag	40 m	€ 1,17		
		6 jaar		€ 281	
	Knip- en scheerheg nieuwe beukenhaag	70 m	€ 1,17		
		6 jaar		€ 491	€ 772
					+
Totaal				€ 1.749	
Investering in kwaliteitsverbetering				€ 5.324	