

Bijlage: Berekening fysieke tegenprestatie ontwikkeling Loonseweg 9 te Oploo

Datum: 1 maart 2023

Projectnummer: 2021.1223

1. Inleiding

De bedrijvigheid ter plaatse van de locatie aan de Loonseweg 9 te Oploo is beëindigd waardoor de bestaande woonboerderij enkel nog wordt gebruikt ten behoeve van woondoeleinden. Het is dan ook het voornemen om de bedrijfswoning om te zetten naar een burgerwoning, waarbij de wens bestaat om de woonboerderij te splitsen in twee wooneenheden. Voor het splitsen van de woonboerderij geldt als voorwaarde dat deze dient te beschikken over cultuurhistorische waarden. Door middel van een bouwhistorische verkenning en het pré-advies van de Monumentencommissie Land van Cuijk is geconcludeerd dat de woonboerderij een beeldbepalend pand betreft.

Conform de Interim Omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant waarin een wijziging heeft plaatsgevonden op 15 april 2022 en waar op 19 juli 2022 een verdere uitwerking openbaar gemaakt is, kan worden voorzien in het creëren van een extra woning door woningsplitsing van beeldbepalende panden (zie volgende paragraaf). In dit document wordt hier nader op ingegaan.

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 offerte opgevraagd bij een hoveniersbedrijf. De offerte heeft betrekking op het aanleggen van de landschappelijke inpassing en het onderhoud voor 6 jaar. De aanleg van de oprit zoals opgenomen in de offerte maakt geen deel uit van de fysieke tegenprestatie en is uit de berekening gelaten. De offerte is bijgevoegd in de bijlage en de bedragen zijn overgenomen in het overzicht van de fysieke tegenprestatie.

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

Werkzaamheden sloop en verwijderen voorzieningen

Op het terrein zijn nog diverse putten en een betonvloer aanwezig. De aanwezige putten worden leggemaakt en opgevuld met zand tot de onderzijde van de nieuw aan te leggen vloer. De betonvloer wordt geheel 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 betonvloer heeft een oppervlakte van 3 m x 13 m = 39 m². De putten hebben elk een oppervlakte van 3,5 m x 6,5 m = 22,75 m². Het totaal aan te slopen/verwijderen voorzieningen komt neer op 39 + (3 x 22,75=) 107,25 m². In het kader van de berekening kwaliteitsverbetering kan dus 107,25 m² x €5,- = € 536,25 worden ingebracht.

Storting gemeentelijk fonds

Op basis van de Interim omgevingsverordening art. 7 onder p. kan de tegenprestatie in omgevingskwaliteit ook bestaan uit een afdracht in een gemeentelijk fonds dat is gericht op het realiseren van omgevingskwaliteit. In dit geval heeft de gemeente Land van Cuijk een Fonds Ruimtelijke Kwaliteitsverbetering. In dit fonds wordt het resterende bedrag van €34.869,82 geïnvesteerd om de minimale fysieke tegenprestatie van € 62.500 te behalen.

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.

Investerings Fysieke tegenprestatie	
<i>Werkzaamheden:</i>	<i>Kosten:</i>
Aanplanten en onderhoud landschappelijke inpassing	€ 27.093,93
Verwijderen betonvloer + verwijderen putten	€ 536,25
Totale investering werkzaamheden:	€ 27.630,18
Investerings gemeentelijk Fonds Ruimtelijke Kwaliteitsverbetering Land van Cuijk	€ 34.869,82
Totale investering fysieke tegenprestatie	€ 62.500

4. Bijlagen

In de bijgevoegde bijlagen zijn de offertes weergegeven die ten grondslag liggen aan het overzicht dat weergegeven is in paragraaf 3 'Fysieke tegenprestatie'.

Arno Verschuuren
Loonseweg 9
5841 CR OPLOO

Offerte

Omschrijving Aanplanten en Onderhoud

Offerte
203359

Klantnummer
2036

Offertedatum **27-11-2022**

Aantal	Omschrijving	Btw	Prijs	Totaal
	Aanplanten Bomen			
8,00	Tilia europea 14-16cm	9 %	€ 90,00	€ 720,00
15,00	Fruitbomen	9 %	€ 45,00	€ 675,00
6,00	Carpinus betulus 14-16cm	9 %	€ 90,00	€ 540,00
450,00	Beuken 60-80cm	9 %	€ 1,25	€ 562,50
29,00	Boompaal en boomband	21 %	€ 4,50	€ 130,50
1,00	Aanplanten	21 %	€ 1.500,00	€ 1.500,00
	Onderhoud			
1,00	Onderhoud 6 jaar	21 %	€ 9.500,00	€ 9.500,00
	Aanleg Oprit			
11,00	Keerwanden 200x100	21 %	€ 180,00	€ 1.980,00
80,00	Gebroken puin per m3	21 %	€ 15,00	€ 1.200,00
10,00	Straatzand per M3	21 %	€ 17,50	€ 175,00
135,00	Betonklinkers	21 %	€ 19,00	€ 2.565,00
1,00	Werkuren	21 %	€ 3.500,00	€ 3.500,00
10,00	Grote kraan	21 %	€ 70,00	€ 700,00
	Infiltratiekratten			
4,00	Grote kraan	21 %	€ 70,00	€ 280,00
1,00	Set voor kratten	21 %	€ 195,00	€ 195,00
60,00	Kratten 200 liter	21 %	€ 68,00	€ 4.080,00
1,00	Doek	21 %	€ 250,00	€ 250,00
1,00	Werkuren	21 %	€ 1.500,00	€ 1.500,00
	Verplaatsen Hekwerk			
1,00	Werkuren	21 %	€ 800,00	€ 800,00
1,00	Klein materiaal	21 %	€ 150,00	€ 150,00

Stevensstraat 12
 5843 AC WESTERBEEK

T: 06 22 95 96 21 (Cristian)
T: 06 12 19 69 99 (Bernhard)
E: info@benctuinprojecten.nl
I: www.benctuinprojecten.nl

IBAN: NL61 RABO 0160 3658 56
KVK: 51907062
BTW: 8502.22.205.B01

Totaal excl. btw € 31.003,00
 21% btw over € 28505,50 € 5.986,15
 9% btw over € 2497,50 € 224,78
Totaal incl. btw € 37.213,93

Uw tuin, Onze zorg