

Sloop-bonus- en kwaliteitsberekening woonbestemming Zandberg 1b, Helden

Aan de Zandberg 1b te Helden wordt een agrarische bedrijfsbestemming grotendeels omgezet naar een woonbestemming. Twee (voormalige) stallen worden geschikt gemaakt voor caravanstalling. De overige bedrijfsgebouwen worden gesloopt of worden als bijbehorende bouwwerken in gebruik genomen. Het achterste deel van het perceel behoudt de bestemming agrarisch.

De (voormalige) bedrijfswoning, met een inhoud van circa 600 m³ (woning met overdekte entree), zal in de toekomst worden voorzien van een spouwmuur en uitgebreid met een aanbouw.

Volgens het Kwaliteitskader Buitengebied Peel en Maas is in geval van uitbreiding van de bebouwing het leveren van een kwaliteitsbijdrage van toepassing. Bij uitbreiding van solitaire woningen en bedrijfswoningen boven 1.000 m³ gaat het om een fysieke maatregel met een waarde van €15,= per m³ extra uitbreiding. De sloop van gebouwen kan worden gezien als kwaliteitsbijdrage en mag in mindering worden gebracht op de 'nieuwbouw'. De 'waarde' van sloop is bepaald op €25,= per m². Deze regeling staat bekend als de sloopbonusregeling.

Initiatiefnemer wenst zijn woning met circa 70 m² uit te breiden (berging van 35 m² en een overkapping van 35 m²). De aanbouw wordt voorzien van een kap met dezelfde hellingshoek als de kap op de woning. Dit betekent dat de beoogde uitbreiding van de woning circa 275 m³ bedraagt.

De sloop-bonusregeling van de gemeente Peel en Maas geeft aan dat 2/3 van de te slopen inhoud mag worden teruggebouwd tot een maximum van 1.500 m³.

Gesloopt wordt circa 652 m² met een gemiddelde hoogte van 3,95 m. Dit betekent dat er circa 2.575 m³ wordt gesloopt. Ingevolge de sloop-bonusregeling mag hier maximaal $\frac{2}{3} \times 2.575 \text{ m}^3 = 1.717 \text{ m}^3$ dus 1.500 m³ voor worden teruggebouwd, zijnde het maximum van de sloop-bonusregeling.

De huidige woning heeft een inhoud van circa 600 m³; in de nabije toekomst wordt dit 875 m³. Daarnaast wil men rekening houden met de mogelijkheid om nog een beperkte uitbreiding te realiseren. Om die reden wordt er los van de caravanstalling, een maximum inhoud van 1000 m³ voor de woning en bijbehorende bouwwerken opgenomen. Deze uitbreiding valt ruim binnen de 'toegestane' hoeveelheid bebouwing volgens de sloopbonusregeling.

Uitgaande van maximaal 1.000 m³ bebouwing bedraagt een eventuele kwaliteitsbijdrage $(1.000 - 600) \times 15 = € 6.000,-$. Gesloopt wordt 652 m²; dit vertegenwoordigt een sloopwaarde van $652 \times 25 = € 16.300,-$.

Conclusie

De sloopwaarde overtreft de kwaliteitsbijdrage als gevolg van de toekomstige uitbreidingen; er hoeft geen extra kwaliteitsbijdrage geleverd te worden. Er is (los van de caravanstalling) maximaal 1.000 m³ bebouwing op het perceel (rechtstreeks) toegestaan t.b.v. de nieuwe functie wonen.

Bergs Advies BV / april 2023