

Bijlage 1: Specificatie Rood-met-Groen

Project : Mosbroekseweg 2

Berekening Rood met Groen

Gegevens:

- Huidig bestemmingsvlak is 3080 m² Toekomstig bestemmingsvlak is 3080 m²
- Huidig vergund hoofdgebouw 110 m² Toekomstig vergund hoofdgebouw 240 m²
- Huidig vergund hoofdgebouw ongeveer (5*110=) 550 m³ Toekomstig vergund hoofdgebouw 1150 m³

Vergroting hoofdgebouw met 130 m² dan wel in kuubs met 600 m³;

nota RmG zegt bij vergroting woning boven mogelijkheden cat 1 (cat 1 nummer 8 mogelijkheden vigerende bestemmingsvlak en bestemmingsplanregels) moet 36 Euro per m³ worden bijgedragen aan kwaliteitsontwikkeling.

1. Er is sprake van vergroting van de kuubs van ca. 550 m³ tot 1150 m³, dus deze berekeningsmethode (nota RmG, categorie 3, nr. 6) zou van toepassing zijn wanneer de vergroting ten koste gaat van agrarische onbebouwde grond. Nu de vergroting enkel ten koste gaat van de bestemming wonen buiten het bouwvlak/achtererfgebied is er geen specifieke berekeningsmethode maar moet een maatwerkafweging worden gemaakt. Wij zijn van mening dat in dit geval de rekenmethode van cat. 3 nr. 6 van toepassing kan worden verklaard. Omdat volgens bestemmingsplan 750 m³ mag worden gebouwd, is de uitbreiding in m³ 1150m³ - 750m³. Dat komt neer op vergroting van 400 m³ * € 36,-- = € 14.400,--
2. Herbestemming van wonen naar tuin vertegenwoordigt geen waardedaling. Volgens de rekenmethode uit de nota Rood met Groen, cat. 3 nr. 5 worden deze gelijk gewaardeerd. Vergroting van de ene en verkleining van de andere bestemming zijn daarbij om het even.
3. Huidige vergunde bijgebouwen 550 m² + 35 m² + 6 m² = 591 m², dit is 2117 m³ (gemiddelde hoogte 3,6 m); Toekomstig 160 m², 800 m³ (gemiddelde hoogte 5m¹); Per saldo afname van 431 m² ofwel 1317 m³.
4. NB: bestemmingsplan staat maar 100 m² bijgebouwen toe. De provinciale verordening stelt dat alle overtollige bebouwing moet worden afgebroken. De 60 m² overschrijding wordt daarom door hen als nieuwe overschrijding gezien waarop de kwaliteitsverbetering van toepassing is. 60 m² is hier 300 m³.

Huidige kuubs hoofdgebouw is ca 550 , toekomstige is 1150, dat is een uitbreiding van meer dan 50 %. De verhouding uitbreiding – sloop voor het deel tot 33,3 % is 1:4, voor het deel 33,3 tot 50 % is 1:5 en bij het deel boven de 50% is dat 1:6.

Maximale kuubs is 750. Uitbreiding naar 1150 is eveneens meer dan 50%

Bij bijgebouwen geldt iets anders: de uitbreiding voor het deel tot 33,3% is 1:2, voor het deel van 33,3 tot 50 % is 1:3 en het deel boven de 50% is 1:4.

Omdat er meer hoofdgebouw wordt teruggebouwd dan gesloopt geldt de sloopregeling enkel voor de bijgebouwen. Voor de woning geldt aldus dat €36,--/m3 moet worden bijgedragen.

Voor de sloop geldt, dat tot 100 m2 rechtstreeks mag worden gebouwd. Er stond 591 m2 bijgebouwen dus per saldo wordt 491 m2 gesloopt.

Over het deel tot 50% sloopfactor 1:3 dus voor de bouw van de eerste 50 m2 (250 m3) moet 750 m3 worden afgebroken.

Over het meerdere geldt de sloopfactor 1:4, dus voor de bouw van de laatste 10m2 (50 m3) moet 150 m3 worden gesloopt.

Dat is tesamen 900 m3. Er wordt per saldo 1317 m3 gesloopt, zodat het bijgebouw op basis van de sloopregeling in zijn geheel mag worden teruggebouwd.

Er wordt zelfs nog 417 m3 extra gesloopt. Omdat bijgebouwen een andere waarde vertegenwoordigen dan hoofdgebouwen is het niet reëel om te stellen dat dit kan worden ingezet voor extra kuubs hoofdgebouw.

Omdat er in onze Nota RmG geen onderscheid wordt gemaakt in de bijdrage voor de verrekening van sloop voor hoofd- en bijgebouwen, of agrarische gebouwen, of bedrijfsgebouwen, achten wij het niet reëel om de bijdrage van €36,-- m3 toe te passen maar is het reëler om in afwijking van de Waalrese Nota Rood met Groen, de bijdrage uit de Kempenregeling ad €20,-- over te nemen. Per Saldo is dat $400 * €20,-- = €8.000,--$.

Hilde van Dijk

3 april 2018