

Notitie: **Motivatatie kwaliteitsverbetering Vleutstraat 6 Best**

Gilze, 09-08-2022

Kenmerk: EH/20229.004

Aanleiding

Het bestemmingsplan aan de Sonseweg 1 te Best is op 27-01-2020 vastgesteld. Hierin is op locatie en de naastgelegen agrarische gronden een herontwikkeling mogelijk voor vijf burgerwoningen, ofwel vier éxtra woningen. Aangezien de bestemming van het perceel wijzigt van agrarisch naar wonen, wordt er een meerwaarde gecreëerd. Hiervan wordt een groot deel geïnvesteerd in de totale sanering van de agrarische locatie, daarnaast wordt er geïnvesteerd in de landschappelijke inpassing van de 5 woningen. De tegenprestatie kan ook bijvoorbeeld bestaan uit sloop van overtollige bebouwing en/of verharding. Dit laatste zal op de locatie van de Vleutstraat 6 te Best gebeuren, zodat het initiatief aan de Sonseweg 1 aan de tegenprestatie zal voldoen.



Kwaliteitsverbetering Vleutstraat 6

Aan de Vleutstraat 6 te Best wordt op meerdere manieren aan kwaliteitsverbetering gedaan:

1. Sloop overtollige bebouwing;
2. Sanering erfverharding en sleufsilo's;
3. Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing dat opgeknapt, behouden en onderhouden wordt;
4. Een aan te planten landschappelijke inpassing.

In navolgende afbeelding staan deze kwaliteitsverbeteringen in kaart afgebeeld:



Afbeelding 2: Kwaliteitskaart Vleutstraat 6 Best

De kwaliteitsberekening van de te slopen overtollige bebouwing en de te saneren erfverharding en sleufsilo's ziet er als volgt uit:

De omzetting van het agrarische bedrijf aan de Vleutstraat 6/6a naar een woonbestemming valt onder een categorie 1 ontwikkeling conform de Landschapsinvesteringsregeling (LIR). Hierbij moet er sprake zijn van sloop van gebouwen en verwijderen van verharding. In het totaal wordt er aan de Vleutstraat 6/6a 1.595 m² aan gebouwen gesloopt. Bij twee woonbestemmingen wordt er 260 m² per woonbestemming aan bijgebouw toegevoegd. Dit is per woonbestemming 160 m² meer dan de standaard 100 m² welke is toegestaan. Bij het toestaan van extra bijgebouwen wordt de sloop-bonus regeling gehanteerd. Dit betekent dat voor 160 m² extra aan bijgebouwen, 320 m² gesloopt moet worden. In dit geval gaat het om 320 m² aan bijgebouw, derhalve dient er 640 m² gesloopt te moeten worden. In het totaal is dit dus 955 m² (1.595 m² – 640 m²) wat gesloopt dient te worden. Deze totale oppervlakte kan niet in zijn geheel worden ingezet voor de Sonseweg 1, aangezien voor het omzetten van de Vleutstraat 6/6a van agrarisch naar wonen ook sloop noodzakelijk is. Derhalve wordt gerekend met ongeveer de helft (500 m²) welke kan worden ingezet voor de Sonseweg. Dit betekent dat €14.000,- (500 m² * €28,- standaard bedrag uit LIR) kan worden ingezet.

Dus aan de tegenprestatie van nog € 14.000,- van de locatie Sonseweg 1 te Best kan gecompenseerd worden met de te slopen bebouwing en te saneren erfverharding op de locatie Vleutstraat 6 te Best.