

Beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit

Ontwikkelen twee woningen op basis van artikel 3.78

Op basis van artikel 3.78 kan de nieuwvestiging van een concreet initiatief mogelijk worden gemaakt in Landelijk gebied, indien voldaan wordt aan een aantal voorwaarden.

Aan lid 1 wordt voldaan. Met de ontwikkeling wordt de omgevingskwaliteit versterkt. Ter plaatse wordt namelijk een glastuinbouwbedrijf gesaneerd, gelegen naast woningen, waardoor het woon- en leefklimaat van de omliggende woning wordt verbeterd. Tevens wordt 480 m² aan overtollige bedrijfsbebouwing gesloopt. Tevens wordt het plangebied landschappelijk ingepast.

Aan lid 2 wordt voldaan. Met dit onderdeel van het planvoornemen worden twee woningen mogelijk gemaakt. In de toelichting is uiteengezet dat de beoogde twee woningen passend zijn in de omgeving en andere functies in de omgeving niet schaadt. Met de ontwikkeling wordt een fysieke tegenprestatie geleverd, die qua omvang gelijk is aan een tegenprestatie voor een ruimte-voor-ruimtekael. Met Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte is onderhavig planvoornemen besproken.

Aan lid 3 wordt voldaan. Onderhavig plangebied is op de kaart van de Interim Omgevingsverordening aangewezen als 'Verstedelijking afweegbaar'. Tevens zijn in de omgeving meerdere bebouwingsclusters aanwezig, waardoor gesteld kan worden dat het voornemen past binnen de structuur van de omgeving.

Beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit

Hieronder volgt de berekening maatwerk omgevingskwaliteit voor Groothees 7 Erp:

15.155 m ² min 750 m ² voor omzetting bedrijfswoning x € 17,75	€ 255.688,75
Overige voorzieningen 2.500 m ² x € 8,50	€ 21.250
Totaal	€ 276.938,75

Voor 2 woningen is er 2 x 125.000 nodig= € 250.000

Er wordt ruim aan voldaan.

De te slopen schuur met aanbouw van circa 480 m² wordt herbouwd als nieuw bijgebouw van 300 m² bij de voormalige bedrijfswoning. Dit is in lijn met de sloop-bonus regeling in het bestemmingsplan laaghangend fruit van de gemeente Meierijstad.