

BESLUIT

Wijzigingsplan “Scheiweg 63 in Gemert”

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN GEMERT-BAKEL,

Gezien het plan van dhr. R. J. J. M. van der Putten, woonachtig aan Domein 65 in Gemert én dhr. J. W. L. M. van der Putten, woonachtig Groeskuilenstraat 13^e in Gemert, met betrekking tot de splitsing van de bestaande boerderij aan de Scheiweg 63 in Gemert, kadastraal bekend GMT00 sectie O nr. 412 G:

Overwegende dat perceel gedeeltelijk deel uitmaakt van het d.d. 15 december 2010 door de raad van de gemeente Gemert-Bakel vastgestelde bestemmingsplan “Gemert-Bakel Buitengebied herziening oktober 2010” en daarbij gedeeltelijk bestemd is als “Agrarisch” en gedeeltelijk als “Agrarisch-agrarisch bedrijf” met de functieaanduiding ‘specifieke vorm van “Agrarisch-grondgebonden. Daarnaast zijn de gebiedsaanduidingen “Geluidzone-industrie” en “extensiveringsgebied wonen” van toepassing;

Overwegende dat dat het college van burgemeester en wethouders bevoegd is om, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 onder a Wet ruimtelijke ordening in combinatie met artikel 30.8 van het geldende bestemmingsplan “Gemert-Bakel Buitengebied herziening oktober 2010”, bevoegd is de bestemming “Agrarisch-Agrarisch bedrijf”, voor zo ver gelegen buiten de landbouwontwikkelingsgebieden, onder voorwaarden te wijzigen in de bestemming ‘Wonen’ met de aanduiding (voormalige) boerderij (Wob) om de boerderij te splitsen tot twee woningen, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden;

Overwegende dat de splitsing noodzakelijk is om het beeldbepalend pand in stand te houden. De boerderij Scheiweg 63 is sedert 1949 in eigendom van de familie Van der Putten. In dat jaar verwierf grootvader Van der Putten het pand;

Overwegende dat het redelijkerwijs het niet haalbaar is gebleken om een woning met nevenfunctie (aan huis gebonden beroep, garage e.d.) te realiseren. Beide eigenaren zijn beide geen zelfstandige beroepsbeoefenaars en hebben dan ook geen behoefte aan een ruimte voor een nevenfunctie;

Overwegende dat het redelijkerwijs het niet haalbaar is gebleken om één grote woning te realiseren. Het pand is met z'n grondvloeroppervlak van ca. 300 m² en inhoud van ca. 1.500 m³ veel te groot om er één woning van te maken;

Overwegende dat de inhoud van het te splitsen pand mag niet worden vergroot. Het pand zal niet worden vergroot. De eigenaren hebben daar geen behoefte aan. In de bestemmingsregeling wordt dat ook uitgesloten;

Overwegende dat de ontwikkelingsmogelijkheden voor (omliggende) agrarische bedrijven mogen niet worden belemmerd. De norm voor de voorgrondbelasting 5 OuE. De woning Scheiweg 63 ligt binnen de invloedssfeer van het veebedrijf Wolfsbossheweg 29. Er liggen meerdere geurgevoelig objecten dichterbij dat bedrijf dan de woning Scheiweg 63. Met recht kan daarom worden vastgesteld dat de rechten van die veehouderij bedrijf door de woningsplitsing niet worden aangetast.

Een goed woon- en leefklimaat kan worden aangetoond op basis van de achtergrondbelasting. Als de toetswaarde lager is dan 20 OuE dan kan een goed woon- en leefklimaat worden gewaarborgd. De indicatieve achtergrondbelasting hier is maximaal 13 OuE. Een goed woon- en leefklimaat is derhalve gewaarborgd;

Overwegende dat er een samenhang bestaat tussen beeldbepalende bebouwing en het slopen van de overtollige bebouwing die geen monumentaal en/of beeldbepalend karakter heeft. Overtollige bebouwing in de vorm van een hondenhok, kippenhokje en een houthokje zullen worden gesloopt;

Overwegende dat per woning maximaal 100m² aan bijgebouwen toegestaan;

Overwegende dat het ontwerp wijzigingsplan met ingang van 4 augustus 2014 gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen;

Overwegende dat van de terinzagelegging vooraf mededeling is gedaan op de website van de gemeente en in het "Gemert Nieuwsblad";

Overwegende dat tegen het ontwerp wijzigingsplan geen zienswijzen zijn ontvangen;

Overwegende dat een aanscherping heeft plaats gevonden in de benaming van het onderliggende wijzigings- en bestemmingsplan én in de verwijzing naar de bijbehorende planregels.

BESLUITEN :

- a. de plankaart van het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied herziening oktober 2010" te wijzigen door de bestemming te veranderen overeenkomstig bijgevoegde verbeelding;
- b. de partiële wijziging van het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen conform de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte tekening als vervat in GML bestand NL.IMRO.1652.WPScheiweg 63-VA01;
- c. de planregels behorende bij het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied herziening oktober 2010", voor zover van toepassing, voor het wijzigingsplan "Scheiweg 63 in Gemert" als vervat in GML bestand NL.IMRO.1652.WPScheiweg 63-VA01 van toepassing te verklaren.

Gemert, 29 september 2014

het college van burgemeester en wethouders,
de secretaris, de burgemeester,

A handwritten signature in black ink, featuring a large, stylized capital letter 'P' at the top, followed by a horizontal line and a series of cursive loops below it.

A.A.T.G. Jansen MBA

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized capital letter 'J' at the top, followed by a horizontal line and a series of cursive loops below it.

Drs. J. van Zomeren