

Ruimtelijke onderbouwing
Herstelactie bestemmingsplan
De Haag 107 in Gemert

1. Inleiding

Op 15 december 2010 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan “Stedelijk gebied Gemert-Bakel, herziening oktober 2010” vastgesteld. Een onderdeel van dit bestemmingsplan was de verplaatsing van het pluimveebedrijf aan De Haag 105-107 naar De Kampen 12 in Gemert.

Het plan uit 2010 voorzag specifiek in het herbestemmen van de locatie De Haag 105 en 107 in Gemert. Na de opheffing van het pluimveebedrijf op de locatie De Haag 105 zijn er feitelijk alleen nog twee woningen mogelijk op deze locatie. De Haag 105-107 betreft een vergunde gesplitste woning op locatie. Deze twee woningen zullen weer worden samengevoegd. De woning op nummer 107 zal worden herbouwd aan de achterzijde van het perceel op de locatie van de oude stallen.

De nieuwe bestemming van deze locatie is Wonen, volgens het feitelijke gebruik ten behoeve van twee woningen.

Inmiddels is deze partiële herziening verwerkt in het op 29 juni 2011 vastgestelde bestemmingsplan “Woongebied Gemert 2011”.

Bij de partiële herziening is uitgegaan van een schetsplan zoals verwerkt in het bestemmingsplan. De planregels van dit plan, en eveneens de planregels van het bestemmingsplan “Woongebied Gemert 2011” zouden moeten voorzien in deze ontwikkeling.

Op 15 mei 2013 is de omgevingsvergunning aangevraagd voor de bouw van de woning aan de achterzijde van het perceel. Na toetsing van de aanvraag aan het bestemmingsplan blijkt dat de aanvraag wel voldoet aan het schetsplan dat toen aan het bestemmingsplan ten grondslag lag. Echter de aanvraag is niet mogelijk op grond van de planregels van het geldende bestemmingsplan.

Deze onderliggende partiële herziening biedt alsnog de juiste grondslag voor de realisatie van de tweede woning op De Haag 107 in Gemert.

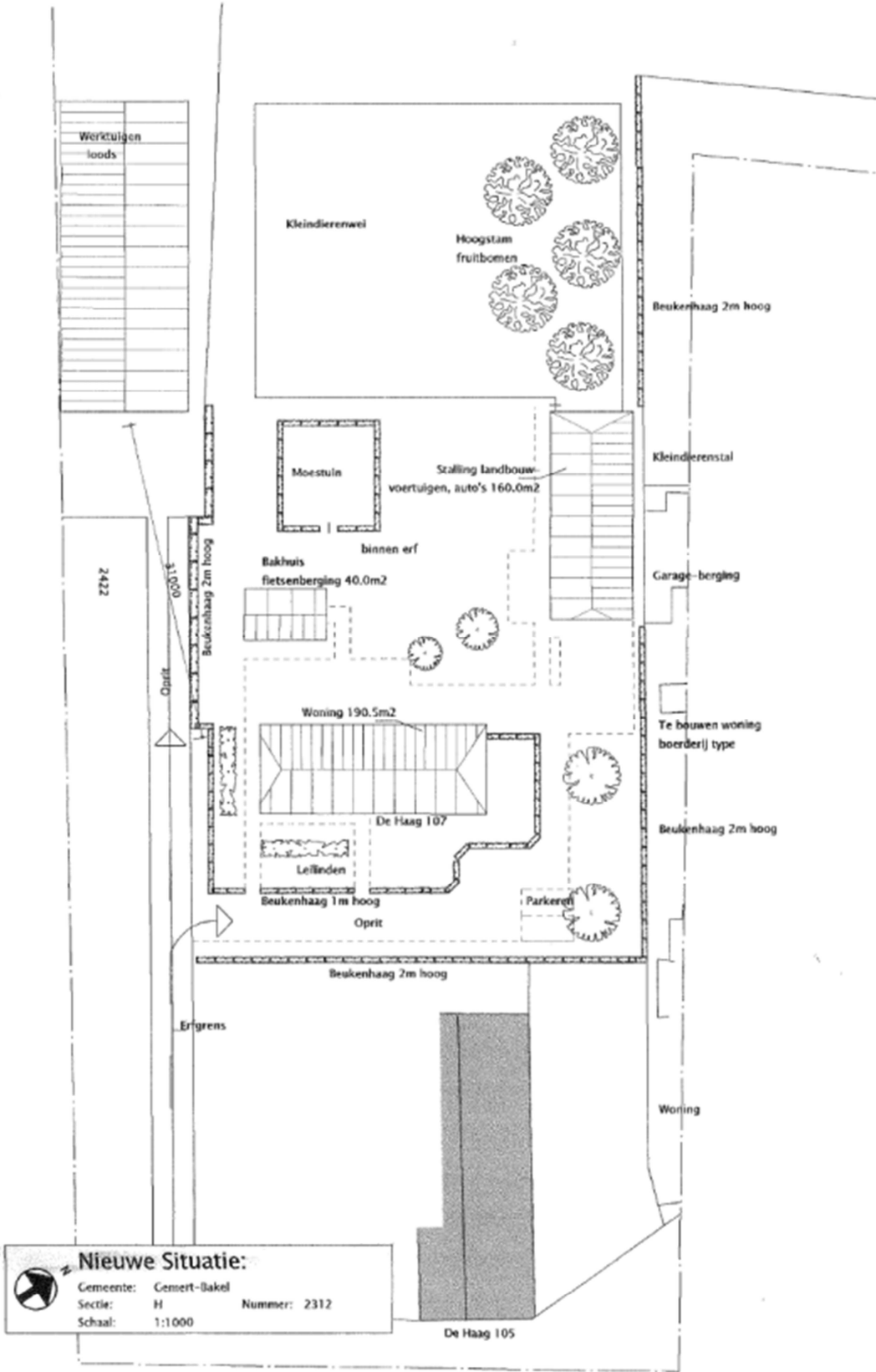
2. Het huidige bestemmingsplan

2.1. Schetsplan

Het schetsplan op basis waarvan in oorsprong het bestemmingsplan “Stedelijk gebied Gemert-Bakel, herziening oktober 2010” is opgesteld ziet er als volgt uit:

De woningen aan de voorzijde, De Haag 105 en de voormalige woning aan De Haag 107 zullen worden samengevoegd.

Aan de achterzijde wordt een nieuwe woning gebouwd. Er komt een woning in de stijl van een langgevelboerderij met een oppervlakte van ongeveer 191 m². Daarnaast zal er een fietsenberging komen van ongeveer 40 m² en een bestaande loods à 160 m² zal blijven bestaan. Voor het overige zal het perceel ingericht worden als privétuin.



Nieuwe Situatie:
 Gemeente: Gemert-Bakel
 Sectie: H Nummer: 2312
 Schaal: 1:1000

De Haag 105

2.2. Planregels bestemmingsplan

In het geldende bestemmingsplan “Woongebied Gemert 2011” heeft de locatie de bestemming Wonen. De Haag 105 (voorzijde) heeft tevens de bouwaanduiding “vrijstaand”.

Het perceel aan de achterzijde (De Haag 107) heeft de bouwaanduiding “vrijstaand” en “specifieke bouwaanduiding, nieuwbouw toegestaan”. Tevens heeft deze locatie de volgende maatvoeringen:

- Maximale nokhoogte: 8,3 meter
- Maximale goothoogte: 3 meter
- Maximaal bebouwd oppervlak: 400 m²

In artikel 19 van het bestemmingsplan zijn de regels gesteld voor de bestemming Wonen. Hieronder worden de regels weergegeven welke voor deze herziening van toepassing zijn.

Nieuwbouw toegestaan

Binnen de planregels wordt het volgende gesteld in artikel 19.1 onder b. voor percelen met de bouwaanduiding “specifieke bouwaanduiding, nieuwbouw toegestaan”:

b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - nieuwbouw toegestaan', nieuwbouw van een woning toegestaan, met dien verstande dat enkel het type woning mag worden gebouwd zoals ter plaatse op de verbeelding aangeduid met bijbehorende maatvoeringsaanduidingen;

Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden tevens de volgende bepalingen:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen aangebouwd en vrijstaand worden gebouwd;*
- b. bijbehorende bouwwerken dienen binnen het bouwvlak in het achtererfgebied te worden gebouwd;*
- c. ...;*
- d. ...;*
- e. de oppervlakte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk al dan niet met kap mag per bouwperceel maximaal 80 m² bedragen, de goothoogte maximaal 3 m en de bouwhoogte mag 4/5 van de bouwhoogte van de hoofdgebouw bedragen;*

3. Aanvraag Omgevingsvergunning

Op 15 mei is er een aanvraag omgevingsvergunning ingediend. De aanvraag voorziet in de bouw van een woonboerderij en een bijgebouw aan De Haag 107 in Gemert. De aanvraag sluit volledig aan bij het schetsplan; Er wordt een boerderij van 190,5 m² aangevraagd en een bijgebouwd van 40 m².

Bij toetsing van de aanvraag aan het bestemmingsplan “Woongebied Gemert 2011” blijkt dat de maatvoeringsaanduiding voor het maximaal bebouwd oppervlak (400 m²) alleen wordt gekoppeld aan de bouw van de woning, het hoofdgebouw.

Voor de bouw van het bijgebouw geldt artikel 19.2.3. Sub e. stelt dat de oppervlakte van de vrijstaande bijgebouwen maximaal 80 m² mag zijn. Daarbij is geen verwijzing naar de maatvoeringsaanduiding voor het maximaal bebouwd oppervlak.

Omdat er reeds een vrijstaand bijgebouw van 160 m² aanwezig is, kan het aangevraagde bijgebouw niet vergund worden. Ondanks dat dit wel de intentie was van het oorspronkelijke plan.

Deze onjuistheid in de planregels dient hersteld te worden middels onderhavige partiële herziening.

4. Beleid

4.1. Gemeentelijke beleid

De bestemming van deze locatie zal Wonen blijven, volgens het feitelijke toekomstige gebruik ten behoeve van twee woningen. Met deze herziening wordt het niet mogelijk extra woningen te realiseren ten opzichte van het geldende plan.

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet enkel in een aanpassing in de regels zodat de maatvoeringsaanduiding met betrekking tot het maximaal bebouwd oppervlak voor zowel het hoofdgebouw als de bijbehorende bouwwerken zal gaan gelden.

Gezien de geringe herstelactie zonder nadere mogelijkheden voor ontwikkeling is er geen strijdigheid met het gemeentelijke beleid.

4.2. Provinciaal beleid

De Haag 105-107 is volgens de Verordening Ruimte 2012 van de provincie Noord Brabant gelegen in het 'Bestaand Stedelijk gebied'.

Volgens deze verordening is het bestaand stedelijk gebied bedoeld voor stedelijke ontwikkeling.

De bestemming Wonen aan deze locatie ten behoeve van twee woningen met bijbehorende bouwwerken, past binnen de Verordening Ruimte.

Gezien de geringe herstelactie zonder nadere mogelijkheden voor ontwikkeling is er geen strijdigheid met het provinciale beleid.

5. Conclusie/ Aanpassing

5.1. Conclusie

Er is een omgevingsvergunning voor de bouw van een woonboerderij en een bijbehorend bouwwerk aangevraagd. Deze aanvraag sluit aan bij het oorspronkelijke schetsplan dat ten grondslag heeft gelegen aan het bestemmingsplan welke voorzag in de ontwikkeling aan De Haag 105-107.

In het bestemmingsplan "Woongebied Gemert 2011" is de voorziene ontwikkeling echter niet geheel juist in de planregels verwerkt waardoor het niet mogelijk is om het bijbehorend bouwwerk te realiseren.

Aangezien er geen bezwaren zijn tegen de ontwikkeling, dient het bestemmingsplan hersteld te worden zodat deze alsnog in de bouw van de woonboerderij en het bijgebouw kan voorzien.

5.2. Aanpassing

In dit bestemmingsplan wordt de volgende aanpassing voorzien:

Op de verbeelding:

De maatvoeringsaanduiding 'Maximum bebouwd oppervlak' (400 m² voor het hoofdgebouw én bijbehorende bouwwerken samen) wordt vervangen voor de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – bijbehorend bouwwerk 200m² .

De bouw van de hoofdwoning wordt gereguleerd middels de maatvoeringen die betrekking hebben op de bouw- en goothoogte alsmede het geldende bebouwingspercentage van 50% (artikel 19.2.1 lid c. onder 1).

In de planregels:

Artikel 19.2.3. onder e: *de oppervlakte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk al dan niet met kap mag per bouwperceel maximaal 80 m² bedragen, de goothoogte maximaal 3 m en de bouwhoogte mag 4/5 van de bouwhoogte van de hoofdgebouw bedragen;* wordt aangevuld met de zinsnede "of zoals ter plaatse aangeduid op de verbeelding"