



Aan het college van B&W van
Gemert-Bakel
Postbus 10.000
5420 DA GEMERT

Iw referentie:

Onze referentie:

Reek, 14-04-2014

Onderwerp: Principeverzoek splitsen woonboerderij in twee woonfuncties, deels wijzigen enkelbestemming Agrarisch – Agrarisch bedrijf in de enkelbestemming 'Wonen' en deels in de enkelbestemming 'Recreatie' locatie Elsendorpseweg 105 en 105a te Elsendorp

Geacht college,

In opdracht van de heren G. de Bruyn en J. de Bruyn, wonende op de locatie Elsendorpseweg 105 en 105 a, 5424 SB te Elsendorp, vraag ik uw medewerking voor het volgende.

In het bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2010' is aan bovengenoemde locatie het bouwvlak toegekend zoals weergegeven in figuur 1. Op de locatie gelden verder de volgende bestemmingen en aanduidingen:

- Enkelbestemming Agrarisch – Agrarisch bedrijf;
- Dubbelbestemming Waarde – Archeologie;
- Functieaanduiding intensieve veehouderij;
- Gebiedsaanduiding reconstructiewetzone – extensiveringsgebied natuur.



Figuur 1: Uitsnede verbeelding Elsendorpseweg 105/105a te Elsendorp Bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2010'.

Zoals bij u bekend is zijn recent de varkensstallen op bovengenoemde locatie gesloopt middels de Ruimte-voor-ruimte regeling. In het schrijven van het college van de gemeente Gemert-Bakel van d.d. 29 oktober 2013, verzonden op d.d. 31 oktober 2013, staat dat het college van burgemeester en wethouders in haar vergadering van 29 oktober 2013 heeft besloten in principe bereid is de locatie na sanering van de intensieve veehouderij, een passende herbestemming te geven ter voorkoming van de oprichting van een nieuwe intensieve veehouderij, mits de eigenaar van de locatie op eigen initiatief een verzoek indient waaruit blijkt welke passende herbestemming gewenst is en het verzoek past binnen het gemeentelijk en provinciaal beleid. Dit schrijven betreft dit verzoek.

Splitsen woonboerderij in twee woonfuncties:

De bestaande woonboerderij op bovengenoemde locatie is in 1928 gebouwd. Op 8 april 2005 is door uw gemeente een bouwvergunning (nr. 4311) verleend voor het verbouwen en splitsen van de woonboerderij, waarbij het achterhuis (Elsendorpseweg 105a) is aangemerkt als recreatiewoning. In het gesprek van d.d. 28 april 2005 met de toenmalige wethouder H. Verkampen en de heer H. Niezen (afd. RO/TA) en de heren de Bruyn is door de gemeente de afspraak gemaakt dat de bewoning van de recreatiewoning zal worden gedoogd, totdat deze kan worden gelegaliseerd na het stoppen van het bedrijf, zie gespreksverslag in de bijlage van dit verzoek.

Inmiddels is het bedrijf beëindigd en zijn initiatiefnemers voornemens de splitsing van de woonboerderij te legaliseren. De locatie is gelegen in 'gemengd landelijk gebied' waar de Verordening ruimte 2014 op basis van artikel 7.7 lid 3 onder b de splitsing in meerdere woonfuncties in cultuurhistorische waardevolle bebouwing mogelijk maakt indien dit is gericht op het behoud of herstel van deze bebouwing. Ook artikel 31.9 van het bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2010' biedt de mogelijkheid voor boerderijsplitsing. Eén van de voorwaarden is dat de splitsing redelijkerwijs noodzakelijk is om het beeldbepalende pand in stand te houden. Dit betreft in ieder geval de boerderij die gebouwd is voor 1950. De boerderij is gebouwd in 1926. In de bijlage is een onderbouwing met een foto impressie weergegeven i.v.m. de cultuurhistorische waarden van de woonboerderij.

Naast de splitsing van de woonboerderij dient de bestemming op de locatie gewijzigd te worden in een passende bestemming. Hieronder is weergegeven op welke wijze de initiatiefnemers voornemens zijn een passende gewenste bestemming op de locatie te realiseren.

Deels wijzigen van de enkelbestemming Agrarisch – Agrarisch bedrijf in de enkelbestemming 'Wonen':

Het doel is om aan het gedeelte Elsendorpseweg 105 te Elsendorp de enkelbestemming 'Wonen' toe te kennen. Dit betreft de huidige bedrijfswoning binnen de woonboerderij met bijbehorende grond en bouwwerken, zoals weergegeven op de verbeelding in de bijlage.

Artikel 31.13. van het bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2010' biedt onder enkele voorwaarden de mogelijkheid om de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' te wijzigen in de enkelbestemming 'Wonen'. Als voorwaarden worden genoemd dat de locatie

niet is gelegen in een landbouwontwikkelingsgebied, aannemelijk moet zijn dat handhaven van agrarische bestemming vanuit ruimtelijk en/of milieuhygienisch oogpunt niet meer in rede ligt, overtollige bedrijfsgebouwen dienen te worden gesloopt en andere functies in de omgeving worden niet belemmerd. De locatie is niet gelegen in het landbouwontwikkelingsgebied, de overtollige bedrijfsgebouwen zijn middels de Ruimtevoor-ruimte regeling gesloopt en de locatie is gelegen in een gebied wat op basis van de Verordening ruimte 2014 is aangemerkt als 'beperkinggebied veehouderij' waardoor een veehouderijbedrijf op de locatie beperkt wordt in de toekomstmogelijkheden. Tevens worden andere functies in de omgeving niet belemmerd omdat de toetsing op deze woning hetzelfde blijft als in de huidige situatie op deze woning als bedrijfswoning. In de ruimtelijke onderbouwing welke opgesteld dient te worden na principeakkoord van u zal dit verder worden onderbouwd.

Tevens is het op basis van artikel 7.7 lid 3 onder b van de Verordening ruimte 2014 mogelijk om de voormalige bedrijfswoning als burgerwoning te gebruiken en te splitsen in meerdere woonfuncties in cultuurhistorische waardevolle bebouwing indien dit is gericht op het behoud en herstel van deze bebouwing.

Deels wijzigen van de enkelbestemming Agrarisch- Agrarisch bedrijf in een recreatieve bestemming:

Verder is het doel om aan het gedeelte Elsendorpseweg 105a te Elsendorp met bijbehorende gronden een recreatieve bestemming toe te kennen (of een functieaanduiding t.b.v. recreatie), zie situatietekening in de bijlage. Het gedeelte van de woonboerderij waar u in 2005 een bouwvergunning voor heeft verleend voor het verbouwen en splitsen van de woonboerderij, waarbij het achterhuis is aangemerkt als recreatiewoning wordt de woning t.b.v. de recreatieve bestemming.

De heer J. de Bruyn bewoont samen met zijn gezin dit gedeelte van de woonboerderij. Samen met zijn vrouw zal de heer J. de Bruyn het recreatieve bedrijf op de locatie exploiteren. Momenteel kan men al op de locatie terecht voor solex- en GPS verhuur (momenteel geregeld middels artikel 30.4. Aan huis verbonden beroep en bedrijf van het bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2010'). Het doel is om deze vorm van dagrecreatie op de locatie voort te zetten en verder te gaan exploiteren en de ruimte op de locatie te hebben om meer van dit soort kleinschalige dagrecreatieve activiteiten te exploiteren.

Artikel 31.15. van het bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2010' biedt onder voorwaarden de mogelijkheid om de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' te wijzigen in de enkelbestemming 'Recreatie'. In de ruimtelijke onderbouwing welke opgesteld wordt na uw principeakkoord zullen de voorwaarden in dit artikel behandeld worden en aangetoond worden dat hieraan voldaan kan worden.

In artikel 7.10 Niet-agrarische functies en artikel 7.13 Afwijkende regels voor recreatieve bedrijven van de Verordening ruimte 2014 is opgenomen dat een bestemmingsplan gelegen in gemengd landelijk agrarisch gebied kan voorzien in een vestiging van een niet-agrarische functie van een (dag)recreatief terrein, waarbij de totale omvang van het bestemmingsvlak van de beoogde ontwikkeling maximaal 5.000 m² bedraagt.

Ik vraag u om middels een wijzigingsplan medewerking te verlenen aan bovengenoemde gewenste ontwikkelingen op de locatie, namelijk:

- De splitsing van de woonboerderij in twee wooneenheden legaliseren. Hiervoor is op 8 april 2005 door uw gemeente een bouwvergunning (nr. 4311) verleend voor het verbouwen en splitsen van de woonboerderij, waarbij het achterhuis (Elsendorpseweg 105a) is aangemerkt als recreatiewoning en toezegging is gedaan dat deze woning gelegaliseerd kan worden na beëindiging van het agrarische bedrijf.
- Aan de bestaande bedrijfswoning (gedeelte van de woonboerderij) op de locatie Elsendorpseweg 105 te Elsendorp met bijbehorende grond, zie situatietekening in de bijlage, de bestemming wijzigen in de enkelbestemming 'Wonen'.
- De locatie Elsendorpseweg 105a te Elsendorp wijzigen in de enkelbestemming 'Recreatie' (of 'Wonen' met functieaanduiding 'recreatie'), zie situatietekening in de bijlage.

Ik vraag u om uw besluit op dit principeverzoek binnen 8 weken na dagtekening van dit schrijven aan ons kenbaar te maken.

Ik hoop u tot zover voldoende te hebben geïnformeerd. Wanneer u nog vragen heeft dan kunt u ten alle tijden contact opnemen met ons bureau.

In afwachting op uw spoedige en positieve besluit verblijft ondergetekende.

Hoogachtend,



Mevrouw S. Jansen-Sommers, BBA
Van Gerwen Advies Groep v.o.f.

- Bijlage 1: Gespreksverslag overleg over bewonen recreatiewoning Elsendorpseweg 105a in Elsendorp d.d. 28 april 2005;
- Bijlage 2: Onderbouwing cultuurhistorische waarden woonboerderij Elsendorpseweg 105/105a te Elsendorp;
- Bijlage 3: Situatietekening beoogde situatie Elsendorpseweg 105/105a te Elsendorp.



Bijlage 1:
*Gespreksverslag overleg over bewonen recreatiewoning Elsendorpseweg
105a in Elsendorp d.d. 28 april 2005*

VERSLAG van het overleg over bewonen recreatiewoning Elsendorpseweg 105a in Elsendorp
d.d. 28 april 2005.

Aanwezig: De heer en mevrouw De Bruyn en Jeroen de Bruyn
Wethouder H. Verkampen en H. Niszen, ald. RO/TA

Aanleiding:

Aan de heer De Bruyn is een bouwvergunning verleend voor het verbouwen van het achterhuis van de boerderij tot recreatiewoning. Het is echter de bedoeling dat zijn zoon, Jeroen de Bruyn hier samen met zijn partner gaat wonen. Ze zijn onlangs begonnen met de verbouwing en hopen hier na hun huwelijk op 17 juni a.s. in te trekken. Zij kopen deze helft van de boerderij.

Uitwerking:

Tot het bedrijf wordt stopgezet is het niet mogelijk om de woningsplitsing te legaliseren. Vader wil nog enige jaren, tot zijn vijfenzestigste, doorgaan met de bedrijfsactiviteiten. Na het stoppen van het agrarisch bedrijf kan de woningsplitsing waarschijnlijk worden gelegaliseerd.

Afspraken:

- Wethouder Verkampen geeft aan dat de bewoning van de recreatiewoning zal worden gedoogd, totdat deze kan worden gelegaliseerd na het stoppen van het bedrijf.
- Het gespreksverslag zal worden toegestuurd.
- Het huisnummer voor het voormalige achterhuis wordt Elsendorpseweg 105a. Dit zal nog in een aparte brief worden bevestigd.

Voor akkoord,



Wethouder H. Verkampen



Bijlage 2:
*Onderbouwing cultuurhistorische waarden woonboerderij Elsendorpseweg
105/105a te Elsendorp*

De woonboerderij op de locatie Elsendorpsweg 105 te Elsendorp met (gedeeltelijke) Franse kap is in 1926 gebouwd. Een gedeelte van deze boerderij is destijds in gebruik genomen als woonhuis (voorhuis en gedeelte achterhuis). Het overige gedeelte van het achterhuis is destijds in gebruik genomen als stal. De boerderij is opgebouwd uit baksteen in wildverband. Het dak is destijds uitgevoerd met gebakken dakpannen 'Tuile du Nord'. Onder de kap is de gevel aan de voorzijde uitgevoerd met een sierrand.



Foto woonboerderij Elsendorpsweg 105 te Elsendorp rond 1938

Op foto's uit 1960 en 1980, zie hieronder, blijkt dat na de bouw van de woonboerderij in 1926 aan de achterzijde van de woonboerderij, aan het stalgedeelte, dwars op de woonboerderij een apart bouwwerk aangebouwd is wat ook diende als stalgedeelte.



Foto achterzijde woonboerderij Elsendorpsweg 105 te Elsendorp 1960



Foto oostgevel woonboerderij Elsendorpseweg 105 te Elsendorp 1980



Foto westgevel woonboerderij Elsendorpseweg 105 te Elsendorp 1980

Op 13 juni 1980 is door de gemeente Gemert bouwvergunning verleend voor de verbouw/opknappen van de woonboerderij. De muren van de woonboerderij zijn destijds vervangen door nieuw schoon metselwerk in rode baksteen, in wildverband. De dakpannen zijn vervangen in betonnen roodkleurige dakpannen. Tevens zijn de kozijnen vervangen en

aan de voorzijde en aan de oostzijde (de kozijnen langs de voordeur) zijn de kozijnen voorzien van luiken, waardoor de boerderij een landelijkere uitstraling heeft verkregen. De stalramen zijn vervangen door gewone ramen. Ook is de schoorsteen destijds verplaatst naar het midden van de voorgevel van de boerderij.



Foto westgevel woonboerderij Elsendorpseweg 105 te Elsendorp 1982



Foto voorgevel en gedeeltelijke westgevel woonboerderij Elsendorpseweg 105 te Elsendorp 1982



Foto voorgevel en gedeeltelijke oostgevel woonboerderij Elsendorpsweg 105 te Elsendorp 1986



Foto gedeeltelijke westgevel woonboerderij Elsendorpsweg 105 te Elsendorp 1986

In 2005 is de woonboerderij verbouwd. De gemeente Gemert-Bakel heeft hiervoor op 8 april 2005 bouwvergunning verleend met het nummer 040361. Met deze verbouwing is het achterhuis verbouwd tot recreatiewoning, met als doel dat de heer J. de Bruyn hier samen met zijn partner zou gaan wonen. Na beëindiging van het agrarische bedrijf zou woningsplitsing waarschijnlijk gelegaliseerd kunnen worden. In het gesprek van d.d. 28 april 2005 met wethouder H. Verkampen en de heer H. Niezen van de gemeente Gemert-Bakel is de afspraak gemaakt dat de bewoning van de recreatiewoning wordt gedoogd, totdat deze kan worden gelegaliseerd na het stoppen van het bedrijf. De woningsplitsing is en was met name nodig om de woonboerderij uit 1926 financieel geheel te kunnen blijven onderhouden. Wanneer aan de woonboerderij gezien wordt als een cultuurhistorisch waardevol bouwwerk bestaat er op basis van de Verordening ruimte 2014 van de provincie Noord-Brabant om de

woningsplitsing te legaliseren. Met de verbouw van de woonboerderij in 2005 is het achterhuis omgebouwd tot (recreatie)woning. Verder hebben hiervoor de volgende wijzigingen aan de gevels plaatsgevonden:

Rechter gevel (westgevel):

Vier bestaande kozijnen zijn vervangen. Aan deze zijde zijn 3 dakvensters geplaatst en een dakkapel.





Linker gevel (oostgevel):

Bestaande kozijnen zijn vervangen en er zijn een tweetal dakvensters geplaatst.





Achtergevel:

Hier zijn twee tuindeuren gerealiseerd en twee ramen, waarvan één met luik.



Voorgevel:

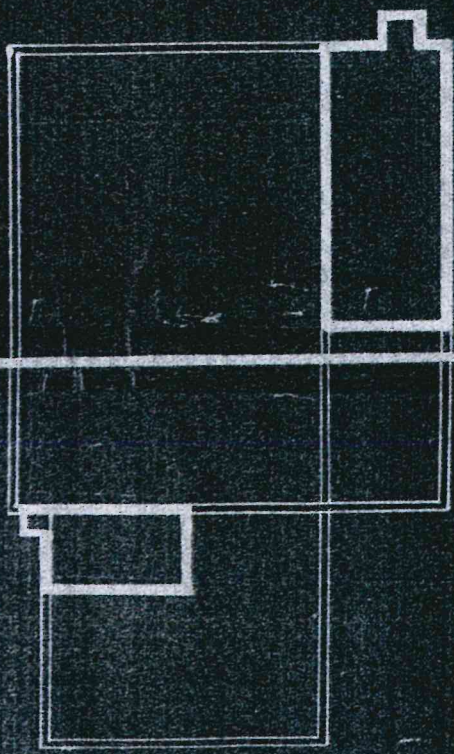
De deur in het stukje wat verspringt aan de voorgevel is vervangen door een raam.

Conclusie:

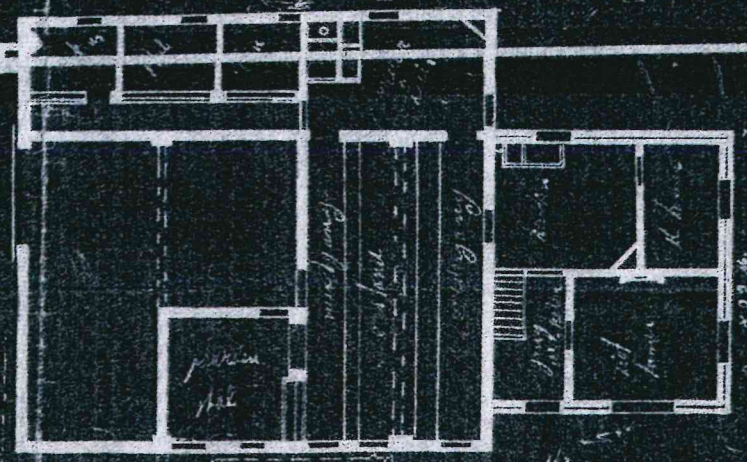
Dit pand is cultuurhistorisch waardevol vanwege de typische bouw met Franse kap. Het pand vormt een samenhang met de overige woonboerderijen welke in de omgeving rond dezelfde tijd zijn gebouwd met Franse kap.

Dit pand is cultuurhistorisch waardevol vanwege de uitstraling van het pand en de samenhang met de overige woonboerderijen in de omgeving, welke rond dezelfde tijd zijn gebouwd.

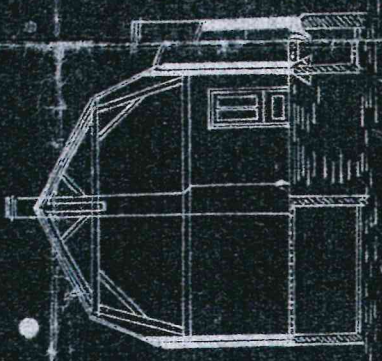
- Kopie bouwtekening 1926;
- Kopie bouwtekening 13-06-1980.



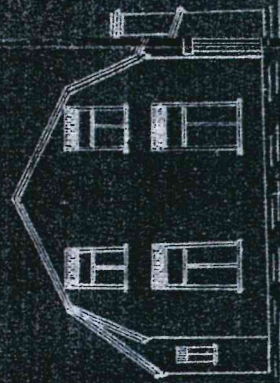
Section Plan



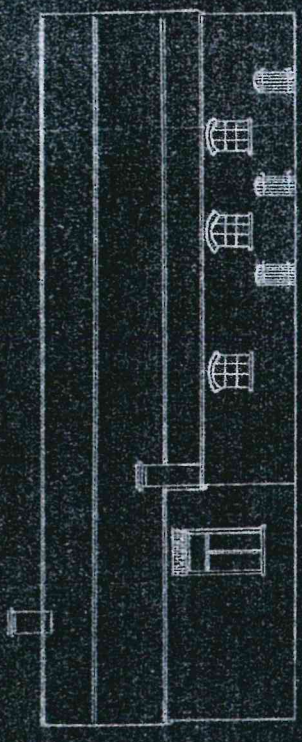
Front Plan



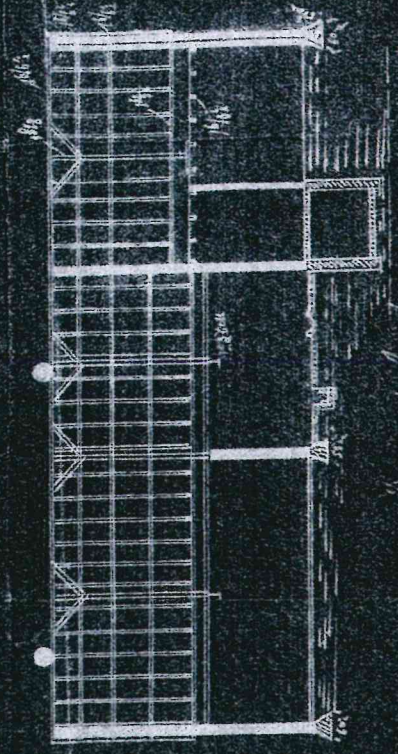
Side Elevation



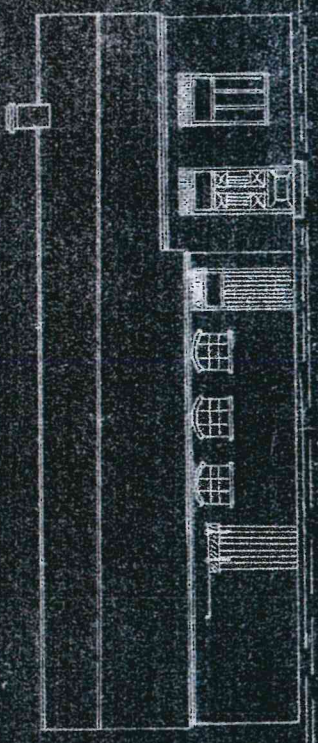
Front Elevation



Side Elevation



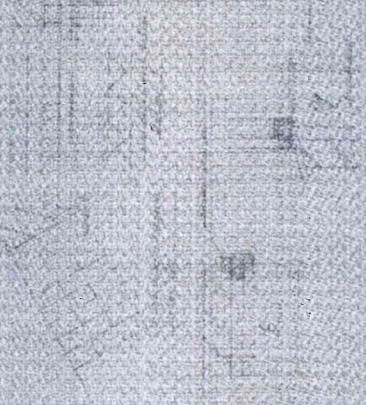
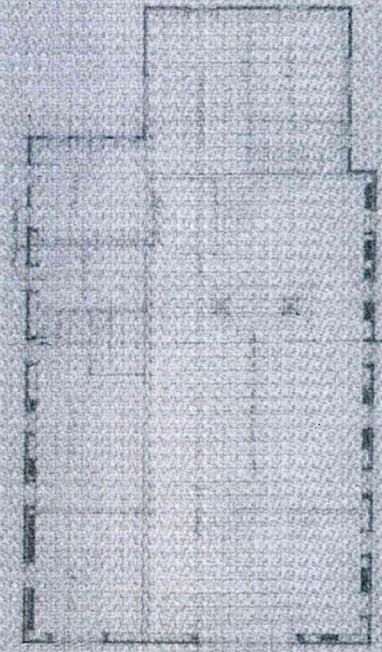
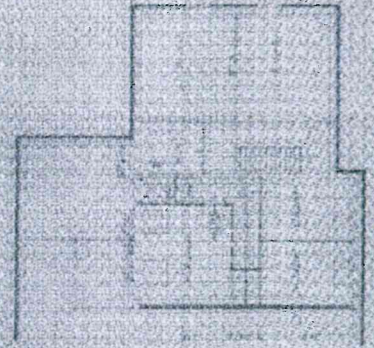
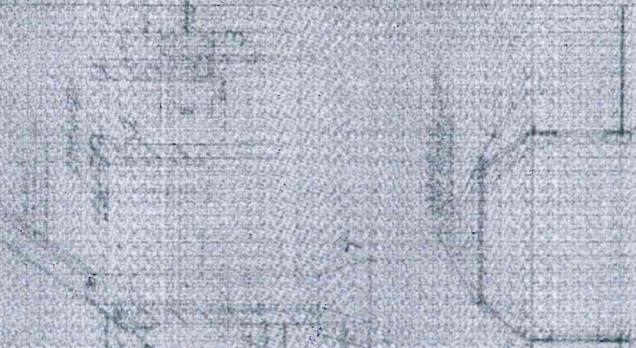
Front Elevation



Side Elevation

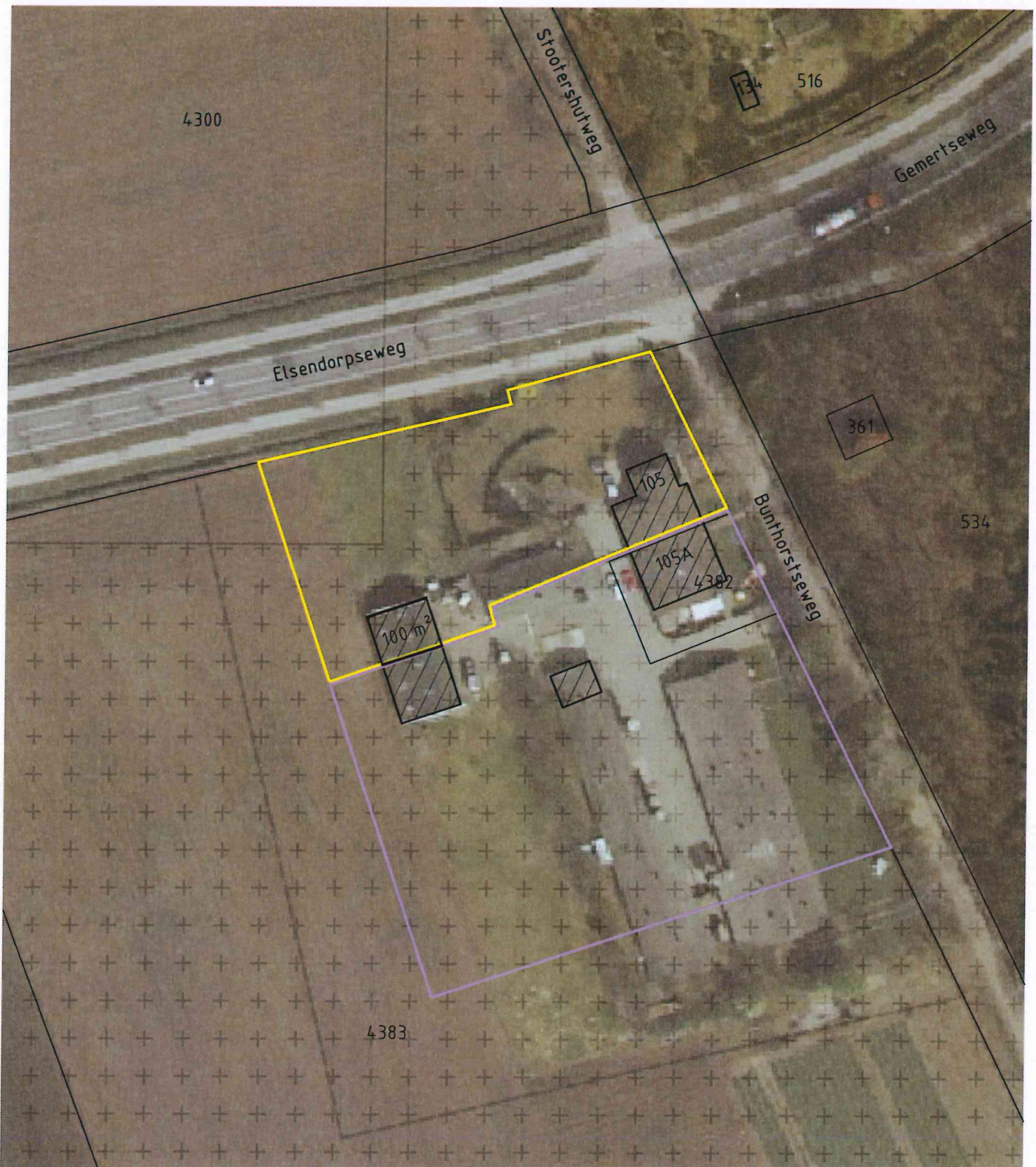
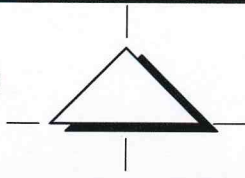
2310

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
51	52	53	54	55	56	57	58	59	60
61	62	63	64	65	66	67	68	69	70
71	72	73	74	75	76	77	78	79	80
81	82	83	84	85	86	87	88	89	90
91	92	93	94	95	96	97	98	99	100







Bijlage 3:
Situatietekening beoogde situatie Elsendorpseweg 105/105a te Elsendorp



LEGENDA

-  Bouwblok, wonen (ca 0,27 ha)
-  Bouwblok, recreatie (ca 0,50 ha)

Beoogde bouwblokken
aan de Elsendorpseweg 105, 105a te Elsendorp
fam. de Bruyn
Elsendorpseweg 105, 5424 SB, Elsendorp

getekend: JL
coördinator: SJ
datum: 14-04-2014
nr: bb1
schaal: 1:1000

Adviesbureau
Van Gerwen V.O.F.

Heytmorgen 10 5375 AN REEK Tel: 0486-450160 Fax: 0486-450238
Postbus 22 5410 AA ZEELAND info@vangerwenadvies.nl

