

Onderwerp:
Bestemmingsplan

Uw brief, ontvangen op:

Uw kenmerk:

Ons kenmerk:
RO/BBA/HN/428267

Bijlage(n):

Gemert : 4 november 2011

Verzonden:

WPJ Jansen
Esp 9A
5761 RD BAKEL

Geachte meneer Jansen,

U heeft op 16 augustus 2011 een principe verzoek ingediend. Het verzoek heeft betrekking op de locatie Esp 9 en 9a in Bakel en bevat het plan voor splitsen van de boerderij en het oprichten van een nieuwe loods. Over het indienen van deze loods hebben wij u reeds per brief van 29 augustus 2011 geïnformeerd. In deze brief informeren wij u over ons besluit ten aanzien van het splitsen van de boerderij, het bestemmingsplan, het toetsen van uw verzoek en de gestelde voorwaarde.

1. *Bestemmingsplan*

Het perceel heeft op grond van het bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2010' de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf,' met de dubbelbestemmingen "Waarde – Archeologie" en "Waarde – Oude akker" en de aanduidingen "Specifieke vorm van agrarische – grondgebonden" en "reconstructiewetzone – extensiveringsgebied wonen." Op grond van artikel 5 van de planvoorschriften geldt dat slechts één bedrijfswoning is toegestaan. Het splitsen van de boerderij in twee woningen is dan ook in strijd met het bestemmingsplan. Aan uw plan kan alleen worden meegewerkt, indien het bestemmingsplan wordt gewijzigd.

2. *Toetsing en voorwaarde*

Het principe verzoek is door het college getoetst aan de voorwaarden die de gemeente altijd aan bestemmingsplanherzieningen stelt:

1. Het plan mag niet in strijd zijn met rijks-, provinciaal en/of gemeentelijk beleid*.
2. De belangen van derden en de waarden van aangrenzende bestemmingen mogen niet onevenredig worden geschaad. De privacy van de aangrenzende woningen en tuinen moet voldoende gewaarborgd zijn.
3. Een goed woonmilieu moet worden gegarandeerd.
4. De parkeerbalans in de directe woonomgeving mag niet onevenredig nadelig worden of kunnen worden beïnvloed. Parkeren moet plaatsvinden op eigen terrein en moet voldoen aan de parkeernorm (bouwverordening).
5. Aan het stedenbouwkundige beeld en aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan.
6. Eventueel in de directe omgeving aanwezige bedrijven mogen niet onevenredig in hun functioneren worden beperkt.
7. Het plan moet passen in het Regionaal Volkshuisvesting Plan.

Hiernaast is uw verzoek getoetst aan de wijzigingsmogelijkheid in artikel 31.9 van het bestemmingsplan.

Deze luidt als volgt: Burgemeester en wethouders kunnen de bestemmingen 'Agrarisch bedrijf' en "Wonen", voor zo ver gelegen buiten de landbouwwontwikkelingsgebieden onder de volgende voorwaarden wijzigen in de bestemming 'Wonen' met de aanduiding (voormalige) boerderij

Postadres
Postbus 10.000
5420 DA Gemert

Gemeentehuis
Ridderplein 1
5421 CV Gemert

Telefoon
(0492) 378 500
Fax
(0492) 366 325

E-mailadres
gemeente@gemert-
bakel.nl

Internet
www.gemert-bakel.nl

Bankrekening
28.50.02.708
ING-Bank
10.69.661

(Wob) om de boerderij te splitsen tot twee woningen, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

1. de splitsing moet redelijkerwijs noodzakelijk zijn om het monument of beeldbepalend pand in stand te houden. Dit betreft in ieder geval de boerderijen die gebouwd zijn voor 1950;
2. splitsing komt pas aan de orde als de volgende opties gezien de feitelijke situatie redelijkerwijs niet haalbaar zijn gebleken:
 - woning met nevenfunctie (aan huis gebonden beroep, garage e.d.);
 - realiseren van één grote woning;
3. de inhoud van het te splitsen pand mag niet worden vergroot;
4. ontwikkelingsmogelijkheden voor agrarische bedrijven mogen niet worden belemmerd;
5. het uitgangspunt is de samenhang tussen monumentale en/of beeldbepalend bebouwing en het slopen van de overtollige bebouwing die geen monumentaal en/of beeldbepalend karakter heeft;
6. per woning is maximaal 100m² aan bijbouwen toegestaan.

Aangegeven dient te worden dat bovenstaande bepaling in eerste instantie is opgenomen om de bestemming van de gehele boerderij te wijzigen. In uw verzoek is sprake van het wijzigen van de bestemming van een gedeelte van de boerderij. Wij zijn van mening dat ook deze wijziging mogelijk is op basis van deze bepaling.

De boerderij ligt binnen de hindercontour van uw bedrijf Esp 9a. Uit de milieutoets blijkt dat de te legaliseren woning niet voldoet aan de afstanden welke gesteld worden "Bedrijven en milieuzonering 2009." De afstand die hierin gesteld wordt is 30 meter. De aanvraag moet worden voorzien van een akoestisch onderzoek. Omdat er niet aan de hierboven gestelde afstand van 30 meter kan worden voldaan moet een goed woon en leefklimaat nader worden onderbouwd. Als uit het hiervoor beschreven akoestisch onderzoek blijkt dat een goed woon en leefklimaat kan worden gewaarborgd, dan is de woningsplitsing voor wat betreft geluid geen probleem.

Uw plan kan in principe voldoen aan de bovengenoemde punten, onder de voorwaarde dat middels een akoestisch onderzoek wordt aangetoond dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Alle kosten die u in het kader van het gehele traject maakt, zijn voor uw eigen rekening.

3. *Besluit*

Het college van burgemeester en wethouders is onder voorwaarden en in principe bereid om medewerking te verlenen aan de wijziging van het bestemmingsplan op grond van artikel 3.6 lid 1 onder a Wet ruimtelijke ordening ten behoeve van de splitsing van de boerderij aan de Esp 9 in Bakel, onder de voorwaarde dat middels een akoestisch onderzoek wordt aangetoond dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4. *Vervolgstappen*

Wij verzoeken u om het benodigde akoestisch onderzoek te laten uitvoeren en bij ons in te dienen. Wij zullen dit onderzoek beoordelen. Wanneer het onderzoek akkoord is, dan zullen wij verder met u overleggen over de te voeren procedure en de hiervoor in te dienen stukken.

5. *Algemeen*

Deze principemedewerking:

1. geldt voor één jaar. De termijn loopt vanaf de dag nadat deze brief aan u is verzonden. Mocht u binnen deze termijn geen formele aanvraag indienen, dan komt de principemedewerking te vervallen. Een hernieuwd verzoek zal worden beoordeeld aan de hand van de op dat moment geldende voorschriften en het dan geldende beleid;
2. is alleen een indicatie hoe het college ten aanzien van een formele aanvraag met dezelfde inhoud als het principe verzoek zou kunnen beslissen. De brief is geen besluit

in de zin van de Algemene wet bestuursrecht. Tegen het ingenomen principestandpunt staan dan ook geen mogelijkheden van bezwaar of beroep open.

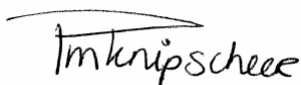
De gemeente heeft de ervaring dat nogal wat zienswijzen voortkomen uit het feit dat een plan niet met de burens is besproken. De gemeente raadt een initiatiefnemer dan ook dringend aan om zijn (bouw)plan in een vroeg stadium te bespreken met de directe burens en ons te melden of u dit heeft gedaan.

Meer informatie

Heeft u nog vragen? Dan kunt u met mij contact opnemen. Ik ben bereikbaar op het telefoonnummer (0492) 378 708 of stuur een e-mail naar henk.niezen@gemert-bakel.nl.

Hoogachtend,

Namens het college van burgemeester en wethouders,
de coördinator Ruimtelijke Ontwikkeling,

A handwritten signature in black ink, reading 'P.M. Knipscheer'. The signature is written in a cursive style with a horizontal line above the first few letters.

mevrouw ir. P.M. Knipscheer