

## **Ruimtelijk onderbouwing**

### **Woningsplitsing Scheiweg 63**

#### **Aanleiding voor de ruimtelijke onderbouwing**

In zijn vergadering van 3 juni 2014 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten om met toepassing van artikel 31.9 van het bestemmingsplan Buitengebied 2010 mee te werken aan splitsing van de woning Scheiweg 63 van de familie Van der Putten en daarvoor een RO-procedure te volgen.

#### **Inleiding**

De eigenaren van het percelen Scheiweg 63 in Gemert, hebben op 20 januari 2014 een verzoek ingediend tot splitsing van de bestaande boerderij op dit adres te splitsen tot twee woningen. Ten behoeve hiervan is in 2014 een wijzigingsplan artikel 3.6 lid 1 onder a Wro opgestart om de bestemming te wijzigen in de bestemming 'Wonen' met de aanduiding (voormalige) boerderij (Wob). Omdat in het kader van zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik niet het gehele perceel omgezet kan worden naar de bestemming 'wonen' dient het 'onbebouwde' deel worden omgezet naar de bestemming 'agrarisch'. Omdat het geldende bestemmingsplan niet een dergelijke bestemmingswijzigingsbevoegdheid bevat, zal hiervoor in oktober 2014 een herziening van het bestemmingsplan op worden gestart.

#### **Het initiatief – huidige en toekomstige situatie**

Het pand Scheiweg 63, een voormalige langevelboerderij, is niet meer bedrijfsmatig in gebruik. Het perceel waarvan het pand deel uitmaakt is kadastraal bekend als GMT00, sectie O nr. 412 G. Het woongedeelte van de voormalige boerderij wordt nu nog bewoond door mevrouw Van der Putten. Zij gaat het pand verlaten zodra de splitsing gerealiseerd kan gaan worden. Twee van haar zonen, beiden eigenaar van het pand, zullen elk een woning gaan bewonen. De bij het pand behorende akker is nog als plantenkwekerij in gebruik; er groeien nog buxussen en andere planten. Ze vormen het laatste restant van de productie van de plantenkwekerij. Bijna de helft van het bijna 2 hectare grote perceel bestaat uit opgaand groen. De voormalige boerderij is grotendeels omgeven door een dichte bosschage bestaande uit bomen en struikgewas. Vanaf de Scheiweg is het pand daardoor nauwelijks zichtbaar. De Scheiweg is een rustige weg in het buitengebied die uitmondt in het nabij gelegen bedrijventerrein Wolfsveld. Aan de zuidzijde vormt de Peelse Loop de grens van het perceel. Op een afstand van ongeveer 12 meter van de voormalige boerderij meandert ze door het landschap. Het is een ecologische verbindingszone waarvoor waterschap Aa en Maas samen met de gemeente Gemert-Bakel een herstelplan in voorbereiding hebben.



Op het perceel bevindt zich naast de voormalige boerderij een in goede staat verkerende schuur voor de opslag van planten en voor de stalling van werktuigen. Behalve de schuur ter grootte van circa 240 m<sup>2</sup> staan er en der nog enkele bijgebouwtjes op het perceel, zoals een hondenhok, een kippenhokje, een houthokje en een tuinhuis.

De voormalige woonboerderij is met z'n grondvloeroppervlak van circa 300 m<sup>2</sup> en inhoud van circa 1.500 m<sup>3</sup> veel te groot om er één woning van te maken.

Door splitsing tot twee woningen kan het pand voor de familie behouden blijven. De nog in goede staat verkerende schuur ter grootte van ca 240 m<sup>2</sup> zal blijven staan. Na de splitsing zal ze voor een van de woningen dienst doen als hobbyruimte en voor de stalling van de eigen auto's, caravan, fietsen en tuingereedschap.

Het tuinhuis ter grootte van ca 43 zal als bijgebouw bij de andere woning blijven staan. De andere bijgebouwtjes zullen worden gesloopt.



de voormalige te splitsen boerderij



de te behouden schuur



het te behouden tuinhuis

### **Bestemmingsplantoets**

Het perceel Scheiweg 63 maakt deel uit van het geldende bestemmingsplan buitengebied "Gemert-Bakel, herziening oktober 2010". Op het perceel rusten de bestemming 'agrarisch' en de bestemming 'agrarisch - agrarisch bedrijf' met de functie-aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch-grondgebonden' en de gebiedsaanduidingen 'reconstructiewetzone-extensiveringsgebied wonen' en op een klein deel 'geluidzone industrie'.

Het bestemmingsvlak Agrarisch - Agrarisch Bedrijf is circa 7200 m<sup>2</sup> groot. Het bestaat voor circa 1000 m<sup>2</sup> uit groene erfinrichting (circa 14%) en voor circa 1500 m<sup>2</sup> uit bebouwing en (half)verharding. De rest van het bestemmingsvlak, circa 4700 m<sup>2</sup>, is nog in gebruik als plantenkwekerij.

Artikel 30.9. van dat bestemmingsplan biedt burgemeester en wethouders de mogelijkheid om de bestemming Agrarisch bedrijf, voor zover gelegen buiten de landbouwontwikkelingsgebieden onder de hierna genoemde voorwaarden te wijzigen in de bestemming Wonen met de aanduiding (voormalige) boerderij (Wob) om de boerderij te splitsen tot twee woningen.



De 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;

Beoordeling: 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.

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;

Beoordeling:

Beide eigenaren zijn beide geen zelfstandige beroepsbeoefenaars en hebben dan ook geen behoefte aan een ruimte voor een nevenfunctie.

Het pand is met z'n grondvloeroppervlak van ca 300 m<sup>2</sup> en inhoud van ca 1.500 m<sup>3</sup> veel te groot om er één woning van te maken.

3. De inhoud van het te splitsen pand mag niet worden vergroot;

Beoordeling:

Het pand zal niet worden vergroot. De eigenaren hebben daar geen behoefte aan. In de bestemmingsregeling wordt dat ook uitgesloten.

4. Ontwikkelingsmogelijkheden voor agrarische bedrijven mogen niet worden belemmerd;

Beoordeling:

De ontwikkelingsmogelijkheden voor agrarische bedrijven in de omgeving worden door de splitsing niet meer belemmerd dan in de huidige situatie (Zie verderop in deze onderbouwing ook onder 'Geur').

5. Het uitgangspunt is de samenhang tussen monumentale en/of beeldbepalende bebouwing en het slopen van de overtollige bebouwing die geen monumentaal en/of beeldbepalend karakter heeft;

en

6. Per woning is maximaal 100m<sup>2</sup> aan bijgebouwen toegestaan.

Beoordeling:

Overtollige bebouwing in de vorm van een hondenhok, kippenhokje en een houthokje zullen worden gesloopt

Bij één van de twee woningen blijft een tuinhuis ter grootte van ongeveer 43 m<sup>2</sup> blijven staan. Volgens de bestemmingsregels is een uitbreiding met 57 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen toegestaan.

Met toepassing van de geldende BIO-regeling Bestemmingswinsten Gemert-Bakel is instandhouding van de bestaande schuur ter grootte van ca 240m<sup>2</sup> bij de andere woning mogelijk. Als tegenprestatie zal gelijkwaardige ruimtelijke kwaliteitsverbetering op het perceel worden gerealiseerd in de vorm van nieuwe natuur.

De eigenaren van het percelen Scheiweg 63 in Gemert, hebben op 20 januari 2014 een verzoek ingediend tot splitsing van de bestaande boerderij op dit adres te splitsen tot twee woningen. Ten behoeve hiervan is in 2014 een wijzigingsplan artikel 3.6 lid 1 onder a Wro opgestart om de bestemming te wijzigen in de bestemming 'Wonen' met de aanduiding (voormalige) boerderij (Wob). Omdat in het kader van zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik niet het gehele perceel omgezet kan worden naar de bestemming 'wonen' dient het 'onbebouwde' deel worden omgezet naar de bestemming 'agrarisch'. Omdat het geldende bestemmingsplan niet een dergelijke bestemmingswijzigingsbevoegdheid bevat, zal hiervoor in oktober 2014 een herziening van het bestemmingsplan op worden gestart.

### **Kwaliteitsverbetering volgens de BIO-regeling Gemert-Bakel**

Indien tijdig een 'omgevingsvergunning voor de activiteit afwijken bestemmingsplan' conform artikel 29.13 van het bestemmingsplan buitengebied "Gemert-Bakel, herziening oktober

2010” en de gemeentelijke BIO-regeling wordt ingediend, is het college van burgemeester en wethouders in principe bereid daaraan mee te werken, mits aan de gestelde voorwaarden wordt voldaan.

### **Verordening ruimte Noord-Brabant 2014**

Op 14 maart 2014 hebben Provinciale Staten van Noord-Brabant de Verordening ruimte 2014 vastgesteld en op 19 maart 2014 is deze in werking getreden.

De locatie Scheiweg 63 is aan de zuidzijde gedeeltelijk gelegen in “zoekgebied voor ecologische verbindingszone” en “zoekgebied voor behoud en herstel watersysteem”.

### Uitsnede structuren VR 2014

Ter plaatse van de voormalige boerderij is het perceel bestemd als ‘gemengd landelijk gebied’ met de aanduiding ‘beperking veehouderij’. Het noordelijk (onbebouwde) deel van het perceel is bestemd als ‘Ecologische hoofdstructuur’ met de aanduiding ‘beperking veehouderij’.

### Regels

In lid 7 Wonen van artikel 7 Gemengd Landelijk Gebied is bepaald dat een bestemmingsplan volgens lid 3, b kan voorzien in de splitsing in meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing indien dit is gericht op het behoud of herstel van deze bebouwing.

### **Natuur en landschap**

Op het perceel Scheiweg 63 en ook over het bestemmingsvlak Agrarisch bedrijf ligt het zoekgebied voor de ecologische verbindingszone Peelse Loop. Inrichting hiervan is gemeentelijk beleid en vastgelegd in het raadsbesluit van 5-9-2008 en het projectvoorstel voor de uitvoering is augustus van 2013 door de raad goedgekeurd.

Voor zover de Peelse Loop aan het perceel Scheiweg 63 grenst voorziet het herstelplan uitsluitend in bodemverhoging van de loop. De loop wordt niet verlegd of anderszins aangepast.

Een groot deel van het bestaande opgaande groen op het perceel maakt deel uit van de EHS. De gemeente heeft waargenomen dat de begrenzing van de EHS niet overeenkomt met de werkelijkheid. Over de afwijkingen zal de gemeente met de provincie in overleg treden. De gemeente wenst de aanpassingen van de EHS mee te nemen in de algehele herziening van het bestemmingsplan Buitengebied.

De grond die ingericht gaat worden als poel, wordt in het bestemmingsplan Buitengebied opgenomen als Natuur. Zo wordt juridisch vastgelegd dat de woningsplitsing landschappelijk gecompenseerd wordt.

Omwille van zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik (artikel 3.1 VR 2014) dient het na de bestemmingswijziging overblijvende deel van het bestemmingsvlak Agrarisch - Agrarisch bedrijf de bestemming Agrarisch te krijgen. Dan kan het niet langer bebouwd worden. Deze bestemmingsherziening zal parallel aan de wijzigingsprocedure geëffectueerd worden.

### **Geluid**

Het op geringe afstand gelegen bedrijventerrein Wolfsveld is is een gezoneerd bedrijventerrein. De geluidcontour loopt vóór de gevel van Scheiweg 63. De splitsing vindt buiten de geldende geluidcontour plaats. Daarmee staat vast dat voldaan wordt aan de gestelde eisen voor een goed woon- en leefklimaat.

Uit de gegevens van de gemeente blijkt dat de gevelbelasting op de te splitsen woning ten gevolge van het verkeer op de Scheiweg en andere in de omgeving gelegen wegen niet meer dan de wettelijk toegestane norm van 48 dB(A) zal bedragen. De 48 dB contour ligt op ongeveer 12 meter van de weg as, de afstand tussen de boerderij en de weg bedraagt ruim 40 meter.

### **Geur**

De te toetsen norm op de voorgrondbelasting bedraagt volgende de geldende geurverordening 5 OuE. De toetswaarde voor de achtergrondbelasting bedraagt maximaal 20 OuE.

#### *Voorgrondbelasting*

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 dichtbij 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.

#### *Achtergrondbelasting*

Wel moet een goed woon- en leefklimaat worden aangetoond dit kan 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.

### **Luchtkwaliteit**

De woningsplitsing wordt volgens paragraaf 5.2 van de Wet Milieubeheer aangemerkt als een 'klein' project. De nieuwe woning die door splitsing van de voormalige boerderij ontstaat, draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

### **Bodemonderzoek**

Aangezien hier sprake is van een functieverandering en verbouwing van een gedeelte van het bestaande pand zonder dat de bodem wordt geroerd, is onderzoek naar de bodemkwaliteit overbodig.

### **Externe veiligheid**

In de directe omgeving van het pand bevinden zich geen inrichtingen of transportroutes die de externe veiligheid in gevaar kunnen brengen.

### **Archeologie**

In het vigerende bestemmingsplan rust op het perceel Scheiweg 63 geen dubbelbestemming 'archeologie'. De woningsplitsing gaat overigens ook niet met een bodemverstoring gepaard. Archeologisch onderzoek is dan ook niet nodig.

### **Verkeer**

Voor de tweede woning die door de splitsing van het pand ontstaat, wordt een tweede inrit links van de bestaande inrit gemaakt. De nieuwe inrit mag maximaal 4 meter breed zijn. De nieuwe inrit wordt dusdanig gesitueerd dat er geen bomen gekapt hoeven te worden en de afstand tot bomen tenminste 1 meter is. Indien er toch bomen gekapt moeten worden, dan zal daarvoor een omgevingsvergunning voor de activiteit bomenkap worden aangevraagd of zal toestemming worden gevraagd indien geen omgevingsvergunning is vereist. Over de exacte situering zal met de gemeente tijdig overlegd worden.

### **Beeldkwaliteit**

De bebouwing verhaalt over de agrarische geschiedenis van Gemert. De boerderij Scheiweg 63 ontleent een zekere cultuurhistorische waarde aan de kwalificatie een 'fysieke aanwijzing van de agrarische geschiedenis' van de ommelanden van Gemert, het gehucht Wolfsbosch, het beekdal van de Peelsche loop en de nabijheid van de Peelrandbreuk. Op basis van de historische waardenkaart valt op te maken dat op de locatie van de huidige boerderij een tijdelijk bouwwerk heeft gestaan (onbekend wat). De huidige bebouwing dateert in ieder geval van na 1910 en van vóór 1950. De boerderij heeft geen object gebonden waarde, maar vertegenwoordigt de agrarische geschiedenis van Gemert en de ommelanden.

### **Flora- en fauna**

Aangezien hier sprake is van een functieverandering en verbouwing van een gedeelte van het bestaande pand, is geen sprake van bedreiging van inheemse planten en dieren, zo die hier al zouden voorkomen.

### **Gevolgen voor het gemeentelijk woningbouwprogramma**

Het college van burgemeester en wethouders heeft besloten in te stemmen met toevoeging van een nieuwe woning aan het woningbestand die als gevolg van de splitsing gerealiseerd gaat worden.

### **Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

De kortste afstand tussen de voormalige woonboerderij Scheiweg 63 en de woning van de burens bedraagt meer dan 100 meter. Het woon- en leefklimaat van de bewoners van enkele omliggende woningen zal als gevolg van de woningsplitsing niet worden geschaad. De

herziening van de bestemming ‘agrarisch bedrijf’ in ‘agrarisch’ als uitvloeisel van de woningsplitsing kan zelfs van gunstige invloed daarop zijn.  
Het ontwerp wijzigingsplan zal na voorafgaande openbare bekendmaking gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd. Gedurende die termijn bestaat de mogelijkheid om zienswijzen naar voren te brengen.

### **Economische uitvoerbaarheid**

Voor de uitkering van eventueel toe te kennen planschade als bedoeld in artikel 6.1 van de Wro wordt met de initiatiefnemers van het plan een planschadeovereenkomst gesloten.  
Voor het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden als bedoeld in artikel 6.12 van de Wro wordt met de initiatiefnemers van het plan een anterieure exploitatieovereenkomst gesloten.

### **Wettelijk vooroverleg**

in het kader van het wettelijk vooroverleg is het voorontwerp-wijzigingsplan aan de provincie en aan waterschap Aa en Maas voorgelegd.  
De provincie heeft per brief laten weten dat het voorontwerp vooralsnog geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

Waterschap Aa en Maas heeft opgemerkt dat het plangebied gedeeltelijk is gelegen in een “zoekgebied voor ecologische verbindingzone” en “zoekgebied voor behoud en herstel watersysteem” (verordening ruimte provincie Noord-Brabant) . Het waterschap is bezig met de voorbereidingen om de “Peelse loop” opnieuw in de richtten. Graag binnen de regels, eventuele inpassing van deze herinrichting, mogelijk maken.

Nabij het plangebied is aan de Wolfsbossheweg 29 een bedrijf gelegen. Omdat er andere geurige objecten dichterbij liggen worden de rechten van het bedrijf niet aangetast. Wel moet een goed woon- en leefklimaat worden aangetoond dit kan op basis van de achtergrondbelasting.

### **Uitvoerbaarheid**

#### **2.5.5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

Het bestemmingsplan doorloopt als ontwerp respectievelijk vastgesteld en onherroepelijk bestemmingsplan de volgende procedure conform de artikelen 3.7 tot en met 3.9 van de Wet op de ruimtelijke ordening:

1.

Voorbereiding en vooroverleg met diensten van rijk, provincie en waterschap; het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. De initiatiefnemers zullen de directe omwonenden informeren over de voorgenomen plannen.

2.

Ontwerp: het ontwerpbestemmingsplan wordt gedurende 6 weken ter inzage gelegd, waarbinnen eenieder zienswijzen kan indienen. Naar aanleiding van de binnengekomen zienswijzen wordt het plan waar nodig aangepast.

3.

Vaststelling: de gemeenteraad stelt vervolgens het bestemmingsplan vast, waarna het wederom voor een periode van 6 weken ter inzage wordt gelegd en waarop indieners van zienswijzen beroep kunnen instellen bij de Raad van State.



#### 2.5.5.2 Economische uitvoerbaarheid

Per 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Met de inwerkingtreding van de Wro rust op de gemeente de verplichting tot het verhalen van kosten bij grondexploitatie via een exploitatieplan, tenzij kostenverhaal anderszins is verzekerd. De toepassing voor het afdwingbare kostenverhaal richt zich op bouwplannen. De definitie van wat onder een bouwplan wordt verstaan, is opgenomen in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Uit dit artikel blijkt dat onder een bouwplan o.a. wordt verstaan de bouw van hoofdgebouwen van een oppervlak van 1.000 m<sup>2</sup> of meer. De te verhalen kosten worden limitatief opgesomd in artikelen in de kostensoorten lijst (art. 6.2.4 Bro). Voor het voorliggend bestemmingsplan maakt de gemeente alleen kosten voor het begeleiden van het bestemmingsplan. De noodzakelijke onderzoeken zijn al voor rekening van de aanvrager uitgevoerd.

#### 2.5.5.3 Grondexploitatie

Met initiatiefnemers wordt op grond van de grondexploitiewetgeving, als opgenomen in de Wro, een anterieure ontwikkelingsovereenkomst gesloten. In de overeenkomst zijn ontwikkelvoorwaarden (waaronder planschade) opgenomen.