

# **Toelichting wijzigingsplan splitsing woonboerderij**

## **Speurgt 6/6a te Bakel**

**Inhoudsopgave :**

- **Initiatief**
- **Toelichting provinciaal beleid**
- **Toelichting gemeentelijk beleid**

## Initiatief

Het verzoek betreft het splitsen van een boerderij aan de Speurgt 6 in Gemert, kadastraal bekend Bakel en Milheeze sectie K 1481 en 1482.

Het betreft een woonboerderij, eigendom van de heer en mevrouw van der Staak-Augustinus die tevens de bewoners zijn van het voormalige achterhuis, genummerd Speurgt 6. Het voorhuis, gemeentelijk genummerd Speurgt 6a, is door aanvragers verhuurd aan hun zoon Bob FPM van der Staak. Het pand is laatstelijk verbouwd in 1992 tot twee wooneenheden. In een verbouwing door de voormalige eigenaar in 1972 is de toenmalige boerderij verbouwd tot woonboerderij.

De huidige eigenaars hebben formele splitsing van de woonboerderij en de percelen gevraagd. Daartoe dient het bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2010' gewijzigd te worden. Wanneer van deze mogelijkheid gebruik wordt gemaakt, is er sprake van twee burgerwoningen.

Er zijn op het perceel geen agrarische bijgebouwen aanwezig.

**VOORAF: De aangevraagde wijziging van het bestemmingsplan heeft geen invloed op de feitelijke situatie.**

**De boerderij wordt als woonboerderij gebruikt sinds 1972 en is in 1992 zodanig inpandig verbouwd dat er twee wooneenheden zijn gerealiseerd. Er is in 1994 een bijgebouw opgericht want thans als tuinhuis wordt gebruikt.**

## Provinciaal beleid

In de Verordening ruimte 2014 is de mogelijkheid gegeven om een boerderij te splitsen in twee woningen in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing indien dit is gericht op het behoud of herstel van deze bebouwing.

De boerderij aan Speurgt 6/6a te Bakel is een beeldbepalend pand en niet recentelijk in eigendom overgegaan. De huidige eigenaren willen bijdragen aan het in standhouden van het pand en zo mogelijk in de toekomst verbeteringen aanbrengen. De splitsing draagt bij aan de financiële ondersteuning om de mogelijke verbeteringen van de cultuur-historische waarde te behouden cq te verbeteren/herstellen.

## Gemeentelijk beleid

Volgens het geldende bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied 2010" wordt pand en perceel aangeduid met de bestemming 'wonen'.

Artikel 31.9 'Boerderijsplitsing' geeft de mogelijkheid aan burgemeester en wethouders om de bestemming "Wonen", voor zo ver gelegen buiten de landbouwontwikkelingsgebieden, te wijzigen onder de volgende voorwaarden zodat een boerderij kan worden gesplitst 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 100m<sup>2</sup> aan bijbouwen toegestaan.

Ad 1. Het pand is karakteristiek door:

- Kleur: witte muren en rood-blauwe kozijnen;
- Groot schild aan de kopzijde (richting de straat);
- Positionering en ligging van de boerderij: achterzijde boerderij ligt georiënteerd op de doorgaande weg en het pand ligt aan de 'kruising' van wegen.

Op basis van de straatbeelden is op te maken dat het pand vermoedelijk uit het eind van de negentiende eeuw dateert op basis van het metselwerk, muurindeling en wolfseinden. Uit de historische kaart van ca. 1900 kan opgemaakt worden dat het om een historische bebouwingslocatie gaat.

Ad 2. Er is nu sprake van twee wooneenheden. De eigenaar vraagt nu om hier het bestemmingsplan op aan te passen. Hij heeft geen behoefte aan het toestaan van een nevenfunctie in de boerderij.

Ad 3. De inhoud blijft gelijk.

Ad 4. Vanuit de milieutoets zijn geen belemmeringen geconstateerd.

Bedrijven en milieuzonering – Geen belemmeringen

Geur – De achtergrondbelasting bedraagt maximaal 7 OuE dit is ruimschoots lager dan de gestelde norm van 20 OuE. De woning ligt niet binnen een contour van de voorgrondbelasting. Geur vormt geen belemmering.

Geluid – Zowel industrielawaai als wegverkeerslawaai vormen geen belemmering.

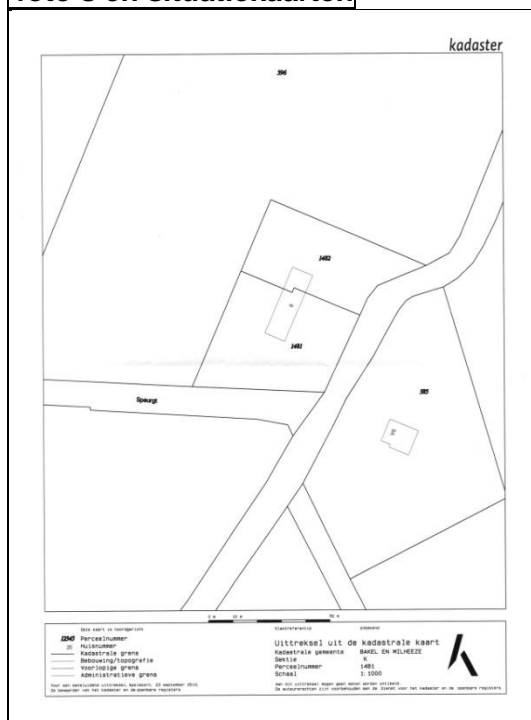
Externe veiligheid – De te splitsen woning ligt binnen een risicocontour van een propaantank. Deze contour vormt geen belemmering voor de splitsing van de woning.

Luchtkwaliteit – Geen belemmeringen

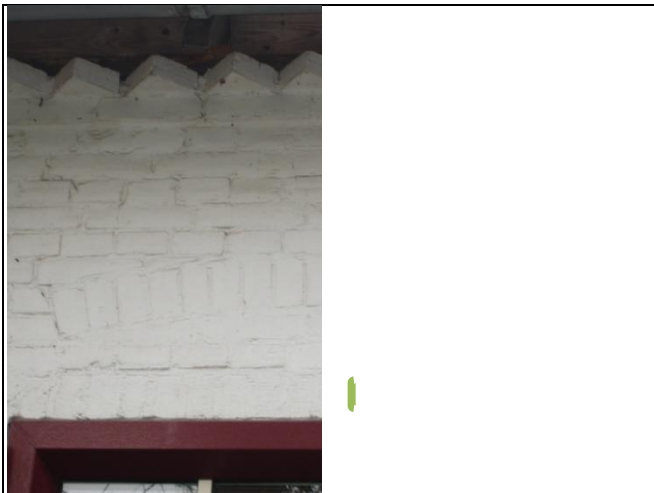
Ad 5. en 6. Deze voorwaarden zullen worden opgelegd als het komt tot een formele aanvraag.

Het verzoek is getoetst aan deze voorwaarden en voldoet hieraan.

### foto's en situatiekaarten







Bakel, 15 decembe014  
Frans CThM van der Staak  
Petronella A van der Staak-Augustinus  
Speurgt 6, 5761PZ Bakel