

1.1 *Het plan valt binnen de wijzigingsmogelijkheden van het bestemmingsplan 'Gemert-Bakel buitengebied 2010'*

Het bouwplan valt onder de voorschriften van het bestemmingsplan 'Gemert-Bakel buitengebied 2010' met bestemming 'Wonen'. De bouwaanvraag voor het splitsen van de woning voldoet niet aan het bestemmingsplan omdat:

- Artikel 15.1 lid 2. per bestemmingsvlak is 1 woning toegestaan.

In het bestemmingsplan is een wijzigingsmogelijkheid opgenomen voor het splitsen van gemeentelijke monumenten mits voldaan wordt aan de volgende randvoorwaarden (artikel 31.9 bestemmingsplan):

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. *Pand is van voor 1950 en staat bij de gemeente aangegeven als monument;*
2. Splitsing komt pas aan de orde als de volgende opties gezien de feitelijke situatie redelijkerwijs niet haalbaar zijn gebleken:
 - Woning met nevenactiviteit (aan huis gebonden beroep, garage e.d.);
 - Realiseren van 1 grote woning.
3. De inhoud van het te splitsen pand mag niet worden vergroot. *Aanvraag geeft aan dat hoofdgebouw niet wordt vergroot.*
4. 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. *Er is geen overtollige bebouwing aanwezig.*
5. Per woning is maximaal 100 m² aan bijgebouwen.

2.1. *Bij het oprichten van een nieuwe woning dient door de aanvrager een exploitatie overeenkomst en planschade overeenkomst ondertekend te worden*

- Exploitatieovereenkomst: Bedrag is bepaald door de plankostenplan.
- Planschade overeenkomst. Overeenkomst dat wanneer er planschade verhaald wordt de aanvrager verantwoordelijk is voor de eventueel te maken kosten.
- Leges voor de monumenten en bouwvergunning zijn hier niet bij inbegrepen.

3.1 *Procedures worden gevoerd volgens de landelijke regelgeving Bestemmingsplan*

Omdat de woningsplitsing voldoet aan de gestelde voorwaarden kan in overeenstemming met de procedure medewerking worden verleend.

Hogere waarde procedure geluid

Door de aanvrager is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek is gebleken dat er een hogere waarde procedure gevoerd moet worden. Een voorschrift van de hogere waarde procedure is dat door middel van een bouwkundig akoestisch onderzoek aangetoond wordt dat het plan voldoet aan de gestelde geluidsnormen. Dit akoestisch onderzoek zal bij verlenen van de omgevingsvergunning deel uitmaken van de bouwvergunning.

Uitvoering

Door B&W is medewerking verleend. De volgende procedure wordt gevolgd:

1. Ontwerp-beschikking wijziging bestemmingsplan en ontwerp-beschikking hogere waarde procedure liggen 6 weken ter inzage;
2. Definitieve beschikking wijziging bestemming en definitieve beschikking hogere waarde procedure liggen 6 weken ter inzage;
3. Wanneer de definitieve beschikkingen ter inzage liggen kan de vergunning voor de woningsplitsing verleend worden.