

ONTWERP BESLUIT

Wijzigingsplan Wolfskamp 3 in Milheeze

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN GEMERT-BAKEL,

Gezien het voornemen om ter plaatse van de Wolfskamp 3 in Bakel, kadastraal bekend als gemeente Bakel en Milheeze sectie C nummer 1772, de bestemming te wijzigen in de bestemming 'Wonen' met de aanduiding (voormalige) boerderij (Wob) om de boerderij te splitsen tot twee woningen.

Overwegende dat:

- bovengenoemd perceel deel uitmaakt van bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2010' en daarin is bestemd als de 'enkelbestemming Wonen' en de 'dubbelbestemming Waarde - Archeologie' en is gelegen binnen de 'Gebiedsaanduiding reconstructie-wetzone – verwevingsgebied', de 'Gebiedsaanduiding luchtvaartverkeerzone – ihcs' en de 'Gebiedsaanduiding luchtvaartverkeerzone – funnel';
- het college van burgemeester en wethouders bevoegd is overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 onder a Wet ruimtelijke ordening om ter plaatse van de bestemmingen 'Agrarisch bedrijf' en 'Wonen, voor zo ver gelegen buiten de landbouwontwikkelingsgebieden, de bestemming te wijzigen in de bestemming 'Wonen' met de aanduiding (voormalige) boerderij (Wob) om de boerderij te splitsen tot twee woningen, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
 - o 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; de boerderij Wolfskamp 3 is gebouwd in 1898 en aangeduid als beeldbepalend. Tevens staat de boerderij op de selectielijst om aangewezen te worden als gemeentelijk monument. De boerderij verkeert voor wat betreft het stal gedeelte in een slechte staat. De boerderijsplitsing is noodzakelijk om dit gedeelte een passende functie te geven waarmee behoud is gegarandeerd;
 - o 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;De boerderijsplitsing is noodzakelijk om het gebouw te behouden. Een nevenfunctie ter plaatse is niet wenselijk omdat de toekomstige eigenaren buitenshuis werken en een nevenfunctie onvoldoende middelen genereert om de totale inhoud van de boerderij (met een inhoud van ± 1.800 m³) te renoveren. Dit laatste geldt ook voor het in gebruik nemen als één grote woning;
 - o de inhoud van het te splitsen pand mag niet worden vergroot; de inhoud van de boerderij bedraagt ± 1.800 m³. De inhoud is ruim voldoende voor de beide woonfuncties. Vergroting zal dan ook niet plaats vinden;
 - o ontwikkelingsmogelijkheden voor agrarische bedrijven mogen niet worden belemmerd; in hoofdstuk 5 bijgevoegde plantoelichting is aangetoond dat de ontwikkeling geen belemmering vormt voor de omliggende agrarische bedrijven;
 - o 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; de overtollige bebouwing wordt in samenhang met splitsing van de woonboerderij gesloopt. De te slopen bebouwing is niet cultuurhistorisch waardevol;

- o per woning is maximaal 100m² aan bijbouwen toegestaan; binnen het plangebied wordt maximaal 100 m² aan bijgebouwen per woning toegestaan. Uit voorgaande toetsing blijkt dat er voldaan kan worden aan de gestelde voorwaarden voor splitsing van de cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij ter plaatse van het plangebied Wolfskamp 3 te Milheeze;
- dat de provincie Noord-Brabant op 11 mei 2017 heeft ingestemd met het voorontwerp van het wijzigingsplan.

B E S L U I T E N :

- a. het bestemmingsplan 'Stedelijke gebieden, april 2013' overeenkomstig het wijzigingsplan 'Wolfskamp 3 in Bakel' te wijzigen in de bestemming 'Wonen' met de aanduiding (voormalige) boerderij (Wob) voor maximaal 2 wooneenheden;
- b. het wijzigingsplan 'Wolfskamp 3 in Bakel' bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1652.WPWolfskamp3-ON01 met de bijbehorende bestanden in digitale en analoge vorm vast te stellen;
- c. de planregels en plantoelichting behorende bij het wijzigingsplan "Wolfskamp 3 in Milheeze" zoals vervat in GML bestand NL.IMRO.1652.WPWolfskamp3-ON01 van toepassing te verklaren.

Gemert, 23 mei 2017