

Adviesnota aan de raad

Raadsvergadering: 13 juli 2017
Agendanummer:
Afdeling/werkterrein: VT
Zaaknr. 10786-2017

Onderwerp: Splitsen van een woonboerderij en het intern vergroten van een woning gelegen aan Boekelseweg 28-30 in Handel

Aan de raad

Inleiding

10 februari 2017 is er een uitgebreide aanvraag omgevingsvergunning ingediend met de activiteiten bouwen en afwijken bestemmingsplan voor het splitsen van een boerderij en het intern uitbreiden van een woning. Op 19 december 1952 is er een bouwvergunning verleend voor een woningsplitsing. Deze woningsplitsing is echter nooit opgenomen in het bestemmingsplan. De eigenaar is recentelijk gestart met verbouwen van de boerderij zonder omgevingsvergunningsvergunning. Deze werkzaamheden voldoen niet aan het geldende bestemmingsplan, omdat bestemmingsplanmatig slechts één woning is toegestaan. De aanvraag voorziet in afwijking van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.12 lid 1, sub a onder 3 van de Wabo en kan slechts verleend worden indien de raad een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) afgeeft.

Beslispunten

1. Een ontwerp verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het splitsen van een woonboerderij en het intern vergroten van een woning voor de locatie Boekelseweg 28-30 in Handel
2. In het geval er geen zienswijzen worden ingediend tegen het verlenen van de omgevingsvergunning, de ontwerp verklaring van geen bedenkingen aan te merken als definitieve verklaring van geen bedenkingen.

Dit onderwerp komt aan de orde in:
De raadsvergadering van 13 juli 2017

Dit onderwerp is aan de orde geweest in:
Collegevergadering van 30 mei 2017 en 6 juni 2017

Samenhang met eerdere besluiten en/of beleidsprogramma / raadsprogramma

-

Beoogd effect

Conform de verleende vergunning in 1952 twee woningen toestaan. De woning van Boekelseweg 28 in Handel voldoet aan de inhoudsmaat van het bestemmingsplan, 600 m³. De woning aan Boekelseweg 30 in Handel is groter dan 600 m³. Conform huidige ontheffingsmogelijkheid in het bestemmingsplan is het mogelijk om het voormalige stal gedeelte om te zetten naar wonen.

Argumenten

1.1 Het plan voldoet niet aan het bestemmingsplan omdat de tweede woning niet is opgenomen in het huidige bestemmingsplan.

Het plan is gelegen in het bestemmingsplan 'Gemert-Bakel buitengebied 2010' met bestemming 'wonen'. Op 19 december 1952 is er een bouwvergunning verleend voor een woningsplitsing. De uitbreiding / aanpassing van de tweede woning voldoet niet aan het bestemmingsplan omdat de tweede woning niet is opgenomen in het bestemmingsplan. De gemeente is verplicht de vergunde situatie over te nemen in het bestemmingsplan. Dit is in deze situatie niet gebeurd.

1.2 In het huidige bestemmingsplan is een ontheffing opgenomen om een gedeelte van een stal om te zetten naar een woonbestemming.

De woning Boekelseweg 30 in Handel voldoet niet aan de inhoudsmaat van het bestemmingsplan. In het verleden is een voormalig stalgedeelte omgezet naar de bestemming 'wonen'.

Voor het vergroten van de inhoud van de woning is in het huidige bestemmingsplan een ontheffingsregel opgenomen (artikel 30.12 bestemmingsplan). Hierin staat dat burgemeester en wethouders ontheffing kunnen verlenen om bij boerderijen met de bestemming Agrarisch- bedrijf of voormalige boerderijen die de bestemming 'Wonen' hebben gekregen, het in pandige voormalige bedrijfsgebouwen, zoals de stal, te gebruiken voor woondoeleinden ook al betekent dit dat de inhoud van de woning daarmee groter wordt dan de toegelaten maximum inhoud. Gezien de binnenplanse ontheffing wordt voorgesteld om voor deze situatie gebruik te maken van de ontheffing en de aanpassing mee te nemen in de omgevingsvergunning.

1.3 Het plan voldoet aan de Verordening Ruimte 2014

Het plan voldoet aan de Verordening Ruimte 2014 omdat er reeds een vergunning is verleend voor de tweede woning. Het gaat hier enkel nog om het veranderen van een stalgedeelte naar gebruik 'wonen' en niet om het oprichten van een nieuwe wooneenheid.

1.3. Het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening

De ruimtelijke onderbouwing is beoordeeld en de conclusie is dat het plan voldoet aan een goede ruimte ordening.

2.1. Zonder zienswijze verandert de inhoud van de stukken niet.

Aanvullende informatie

De aanvraag is ingediend naar aanleiding van een handhavingsverzoek. Het college van burgemeester en wethouders heeft op 13 februari 2017 besloten om niet handhavend op te treden omdat er concreet zicht op legalisatie is (gezien de voorliggende omgevingsvergunning). Tegen dit besluit van het college is bezwaar gemaakt. Het besluit tot het afwijzen van het handhavingsverzoek kan alleen stand houden indien er op het moment van het besluit op bezwaar sprake is van concreet zicht op legalisatie. Daarvoor moet er ten tijde van de beslissing op bezwaar ten minste een ontwerp besluit zijn genomen op de aanvraag.

Kanttekeningen

2.1 Tegen de afwijzing van het handhavingsverzoek is bezwaar gemaakt.

In het bezwaarschrift wordt het standpunt ingekomen dat nooit een vergunning is verleend voor een tweede woning. Uiteindelijk zal de rechter hier over moeten oordelen.

Uitvoering

- Gemeente Gemert-Bakel stelt een ontwerpbeschikking op. Deze beschikking wordt gepubliceerd in het Gemerts Nieuwsblad en de staatcourant en voor 6 weken ter inzage gelegd. Eenieder kan een zienswijze indienen tegen het voornemen de omgevingsvergunning te verlenen;
- Wanneer er geen zienswijzen worden ingediend wordt een definitieve

omgevingsvergunning verleend. De omgevingsvergunning wordt gepubliceerd in de staatcourant en voor 6 weken ter inzage gelegd. Belanghebbenden kunnen beroep instellen.

Bijlagen

Bijlage 1: Toelichting plattegrond

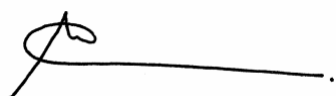
Bijlage 2: Aanvraag omgevingsvergunning

Bijlage 3: Verleende bouwvergunning van 1952

Gemert, 7 juni 2017

het college van burgemeester en wethouders,
de loco secretaris,

de burgemeester,

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'A' followed by a long horizontal line.

A.A. van de Voort

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'M.S. van Veen' in a cursive style.

ing. M.S. van Veen