

Onderwerp: besluitenlijst van het college van 31 oktober.

Afwijzing principeverzoek Geneneind ongenummerd in Bakel (Vertraagd openbaar)

Besluit:

1. In principe geen medewerking te verlenen aan het realiseren van een ruimte-voor-ruimte woning aan Geneneind ong. (kadestraal bekend als BKL02U414).
2. De gereserveerde ruimte-voor-ruimte titel vrij te geven.

Toelichting:

In december 2021 is er door de initiatiefnemer een verzoek ingediend voor het realiseren van twee ruimte-voor-ruimte woningen aan Geneneind in Bakel. Inmiddels is gebleken dat de beoogde locatie niet geschikt is voor nieuwe ruimte-voor-ruimte woningen. Het principeverzoek kan niet voldoen aan het 'afwegingskader woningbouw kernranden en buitengebied'. Bovendien is het akkercomplex Geneneind hoog gewaardeerd vanwege het unieke karakter, de gaafheid en de beleefbaarheid. Het bouwen van woningen in het plangebied zorgt voor een onevenredige aantasting van de aanwezige verkavelingen, waardevolle elementen en het stedenbouwkundig beeld van de oude akker.

Vraag 1. Definieer "in principe"

Beantwoording vraag 1:

Het gaat hier om een principeverzoek. Daarom wordt in het collegebesluit de term 'in principe' gebruikt.

Ter inzage legging ontwerpwijzigingsplan Dr. de Quayweg 54 in De Mortel (Vertraagd openbaar)

Besluit:

1. Akkoord te gaan met het ontwerpwijzigingsplan 'Dr. de Quayweg 54, De Mortel'.
2. Het ontwerpwijzigingsplan 'Dr. de Quayweg 54, De Mortel' in procedure te brengen op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) met in achtname van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).
3. Wanneer er geen zienswijzen zijn op het ontwerpwijzigingsplan het wijzigingsplan vast te stellen.
4. Voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpwijzigingsplan een ontwikkel- en planschadeverhaalovereenkomst met initiatiefnemer aan te gaan.

Toelichting:

Op de locatie Dr. de Quayweg 54 was in het verleden een agrarisch bedrijf gevestigd. Gezien ter plaatse al vele jaren geen agrarische bedrijfsactiviteiten meer plaatsvinden, wordt de geldende agrarische bestemming op deze locatie omgezet in een woonbestemming (conform het feitelijk gebruik). De bestaande voormalige agrarische bedrijfswoning met een inhoud van circa 1000 m³ wordt daarbij omgezet in een burgerwoning. Bij de burgerwoning blijven de drie aanwezige bijbehorende bouwwerken behouden ten behoeve van functionele voorzieningen (zoals warmtepomp en zonnepanelen), (privé)opslag en de stalling van auto's, machines en werktuigen. In totaal gaat het om 364 m² aan bijbehorende bouwwerken. De begrenzing van het woonperceel wordt daarbij afgestemd op de bestaande erfbegrenzing.

Vraag 2. Waarom wordt de bijgebouwen regeling hier met 64 m² overschreden?

Beantwoording vraag 2:

De voorwaarde voor maximaal 300 m² aan bijbehorende bouwwerken geldt in dit geval niet, omdat hier gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid om de bestemming Agrarisch – Agrarisch bedrijf om te zetten in de bestemming Wonen. Daarin is geen voorwaarde opgenomen om de aanwezige bijbehorende bouwwerken terug te brengen tot

maximaal 300 m2. Enkel wordt als voorwaarde gesteld dat overtollige bebouwing moet worden gesloopt. Door de aanvrager is gemotiveerd dat de resterende bebouwing niet overtollig is, maar noodzakelijk voor functionele voorzieningen, zoals warmtepomp en zonnepanelen, (privé)opslag en de stalling van auto's, machines en werktuigen om het bestaande erf te onderhouden. Doordat de aanwezige bebouwing volledig in gebruik is en nog in goede staat verkeert, is er geen sprake van overtollige bebouwing. Enkel de afhang aan de noordzijde van één van de bijgebouwen zal worden afgebroken.

De voorwaarde voor maximaal 300 m2 aan bijbehorende bouwwerken is aan de orde op het moment dat bij een burgerwoning in het buitengebied (die al onder de bestemming Wonen valt) om een groter oppervlak aan bijbehorende bouwwerken wordt verzocht groter dan 150 m2). In de afwijkingsbevoegdheid, die hiervoor toegepast kan worden, is wel als voorwaarde opgenomen dat hiervoor een maximum van 300 m2 geldt.

Ten behoeve van dit onderwerp is bij de behandeling van het principeverzoek een korte memo opgesteld, die als bijlage is toegevoegd.