

1. Inleiding

1.1. Beknopte projectomschrijving

Aanvrager cq. eigenaar van de woning aan de Brabersweg 4 te Mijnsheerenland wenst zijn woning te splitsen in twee woningen. Het voorhuis en een deel van de schuur blijft gebruikt worden door de huidige bewoners. Het resterende woonoppervlak van de schuur en knechtwoning zal als afgesplitste woning bewoond gaan worden door het kind van eigenaar.

1.2. Aanvraag omgevingsvergunning

Het plan tot het splitsen van de woning aan de Brabersweg 4 in twee woningen stemt niet overeen met het geldende bestemmingsplan 'Mijnsheerenland/Westmaas.' Derhalve is een aanvraag om een omgevingsvergunning ingediend op grond van artikel 2.12. lid 1 onder a onder sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). In de volgende paragrafen zal voornoemde aanvraag nader onderbouwd worden.

Aanvrager verzoekt de gemeente Binnenmaas om de omgevingsvergunning af te geven, alsmede een verklaring van geen bedenkingen.

2. Beschrijving van het object en omliggende percelen

2.1. Beschrijving plangebied en omgeving

De woning aan de Brabersweg 4 met omliggende percelen ligt buiten de bebouwde kern van Mijnsheerenland.



figuur 1

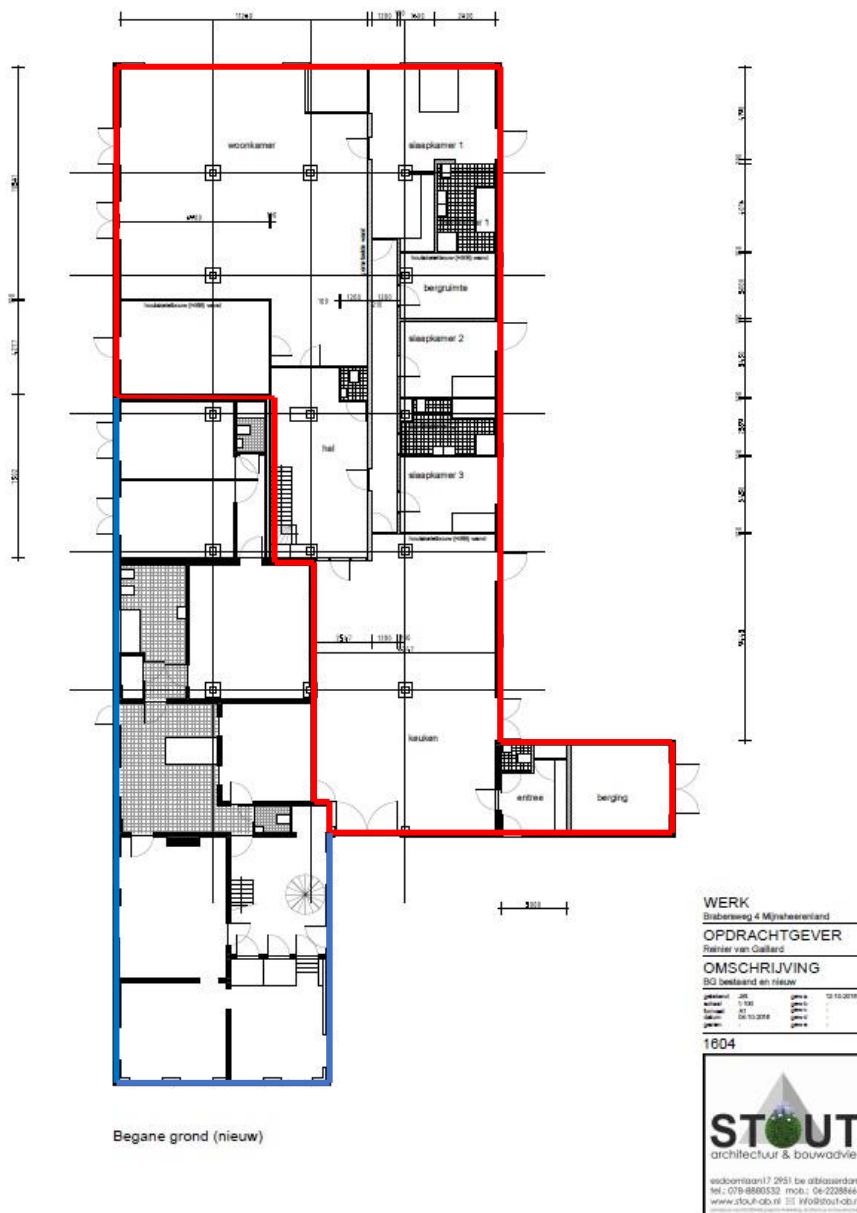
2.2. Huidige situatie

De woning aan de Brabersweg 4 met omliggende percelen ligt buiten de bebouwde kern van Mijnsheerenland. De woning Brabersweg 4 betreft een burgerwoning en is opgebouwd uit een voorhuis en een schuur met woonbestemming, welke thans voor een deel bebouwd is. Het resterende gedeelte is vergund om aanpassingen te mogen plegen teneinde geschikt te maken voor bewoning.

De percelen Brabersweg 4 zijn kadastraal bekend bij de gemeente Binnenmaas, sectie E nummer 969 en 970 en hebben een oppervlakte van respectievelijk 4655 m² en 5477 m².

2.3. Splitsingsplan

Het plan tot het splitsen van de woning wordt als volgt omschreven. De splitsing van de woning leidt ertoe dat er twee aparte woningen ontstaan. Enerzijds de oorspronkelijke woning, anderzijds een woning in het aangrenzende schuurgedeelte. In de hieronder afgebeelde figuur is de oorspronkelijke woning met blauw omkaderd en de af te splitsen woning met rood omkaderd (figuur 2).



Figuur 2

De totale inhoud van de woning bedraagt thans 4666 m³. Na splitsing zullen de woningen respectievelijk een inhoud hebben van 1551 m³ en 3115 m³.

De werkzaamheden die nodig zijn om de woningen van elkaar te splitsen betreffen alleen interne wijzigingen van de bebouwing. Er is reeds door de gemeente Binnenmaas een omgevingsvergunning afgegeven voor het plegen van aanpassingen aan de monumentale boerderij (nummer Z16/30501/2016-0531).

Beide woningen hebben in de bestaande situatie reeds een aparte ingang. De oppervlakte aan de bebouwing neemt niet toe, de bestaande bebouwing wordt gehandhaafd.

Omgevingsaspecten

3.1. Verkeer

In de ontsluiting van het perceel wordt geen verandering aangebracht. Er is voldoende parkeergelegenheid op beide terreinen.

3.2. Cultuurhistorie

De woning aan de Brabersweg 4 is aangewezen als rijksmonument. Het splitsingsplan heeft geen invloed op de rijksmonumentale waarden van de woning. Zoals hierboven aangegeven heeft de gemeente reeds ingestemd met het verlenen van een omgevingsvergunning voor het plegen van aanpassingen aan de woning. Eventuele cultuurhistorische belangen zijn niet in het geding.

3.3. Waterhuishouding

De bestaande bebouwing wordt gehandhaafd, er wordt geen verharding toegevoegd aan het perceel. De bestaande bebouwing is aangesloten op de ter plaatste aanwezige riolering. In die situatie wordt geen verandering aangebracht.

3.4. Bodem

De bebouwing waarin straks de twee woningen aanwezig zijn, hebben woonbestemming. Er vinden geen bouwactiviteiten plaats ter vergroting van de bebouwing.