

Toelichting

Wijziging bestemmingsplan "Buitengebied 2008" ten behoeve van woningsplitsing Voortweg 25, Groeningen

Door Meulman bouwkundig bureau is een verzoek ingediend om de woonboerderij aan de Voortweg 25 te Groeningen te mogen splitsen. Artikel 3.3.11 van bestemmingsplan "Buitengebied 2008" kent aan B&W de bevoegdheid toe om, op basis van artikel 3.6, lid 1, sub a van de Wro, aan de geldende bestemming 'Wonen' de nadere aanduiding 'w2' toe te voegen, ten behoeve van splitsing in maximaal 2 aaneengebouwde woningen. Van deze bevoegdheid kan slechts gebruik worden gemaakt wanneer voldaan wordt aan de bij het artikel gestelde voorwaarden, zijnde:

- 1 De boerderijlocatie mag niet gelegen zijn in een Landbouwontwikkelingsgebied zoals aangeduid op plankaart 3;
- 2 De bouwmassa van de boerderij dient een inhoud te hebben van ten minste 900 m³.
- 3 Bij splitsing mogen maximaal twee volwaardige woningen ontstaan, met beide een inhoud van ten minste 350 m³.
- 4 Het bestaande architectonische karakter van de boerderij en de eventueel daaraan te onderkennen cultuurhistorische waarden, mogen niet wezenlijk aangetast worden.
- 5 Omliggende agrarische bedrijven mogen niet in hun bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden beperkt worden.
- 6 Voldaan dient te worden aan de eisen die gelden ingevolge de Wet geluidhinder.
- 7 De nieuwe woning dient milieuhygiënisch aanvaardbaar te zijn in relatie tot stankhinder van andere agrarische bedrijven.
- 8 De nieuwe woning dient aanvaardbaar te zijn uit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat en wat betreft externe veiligheid.
- 9 Voor zover er sprake is van de aanwezigheid van meer voormalige bedrijfsgebouwen c.q. bijgebouwen dan 190 m² per te splitsen boerderij (ofwel 95 m² per woning conform artikel 2.5) dient ten minste 65% van het meerdere aan die (bij)gebouwen te worden gesloopt of zoveel meer dat in totaal niet meer dan 500 m² aan bijgebouwen per gesplitste boerderij resteert.
- 10 Op basis van een erfbeplantings- en erfinrichtingsplan plan dient een voldoende landschappelijke inpassing verzekerd te zijn.

Aan alle voorwaarden kan worden voldaan:

Ad 1.

De locatie is niet gelegen in een LOG (volgens plankaart 3).

Ad 2.

De inhoud van de bouwmassa van de boerderij overstijgt de 900 m³.

Ad 3.

Door de toevoeging van de aanduiding "2" op de verbeelding zijn maximaal 2 woningen mogelijk in het hoofdgebouw. Beide woningen zullen op basis van de bij het verzoek gevoegde bouwtekening een inhoud van meer dan 350 m³ hebben.

Ad 4.

Er is slechts sprake van een interne wijziging, het uiterlijk van het bestaande woongebouw zal niet (of zéér beperkt) worden gewijzigd.

Ad 5.

De omliggende agrarische bedrijven worden niet (of niet meer dan in de huidige situatie) beperkt in bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden. Het bedrijf met agrarisch

bouwblok met de aanduiding "IV" (intensieve veehouderij), heeft deze rechten inmiddels verkocht.

Ad 6.

Er is, gezien bestaande situatie, ligging ten opzichte van de weg en de verkeersbewegingen en bedrijven in de omgeving, geen sprake van strijd met de Wet geluidhinder.

Ad 7.

Er is geen sprake van stankhinder van omliggende bedrijven (zie ook punt 5).

Ad 8.

Op grond van berekeningen in het kader van de ontwerpgeurverordening 2014, blijkt dat sprake is van een acceptabel geurniveau en tevens een goed woon- en leefklimaat. Er zijn geen bijzonderheden in het kader van externe veiligheid.

Ad 9.

Volgens opgave is op dit moment sprake van een totale oppervlakte aan bijgebouwen van 249,92 m². Dat zou op grond van deze voorwaarde betekenen dat 39 m² gesloopt moet worden, en de resterende bijgebouwen verdeeld tussen de 2 woningen. Er blijft dan ca. 105 m² aan bijgebouwen per woning over. Echter, op basis van de actuele wetgeving inzake vergunningsvrij bouwen, is 150 m² aan bijgebouwen per woning toegestaan (na splitsing dus 300 m² in totaal). Het ligt derhalve niet voor de hand om vast te houden aan deze voorwaarde.

Ad 10.

Het perceel is in de huidige situatie reeds ruim beplant en goed ingepast. Bovendien wijzigt er ruimtelijk of uiterlijk gezien niets, daar de splitsing een interne verbouwing betreft.

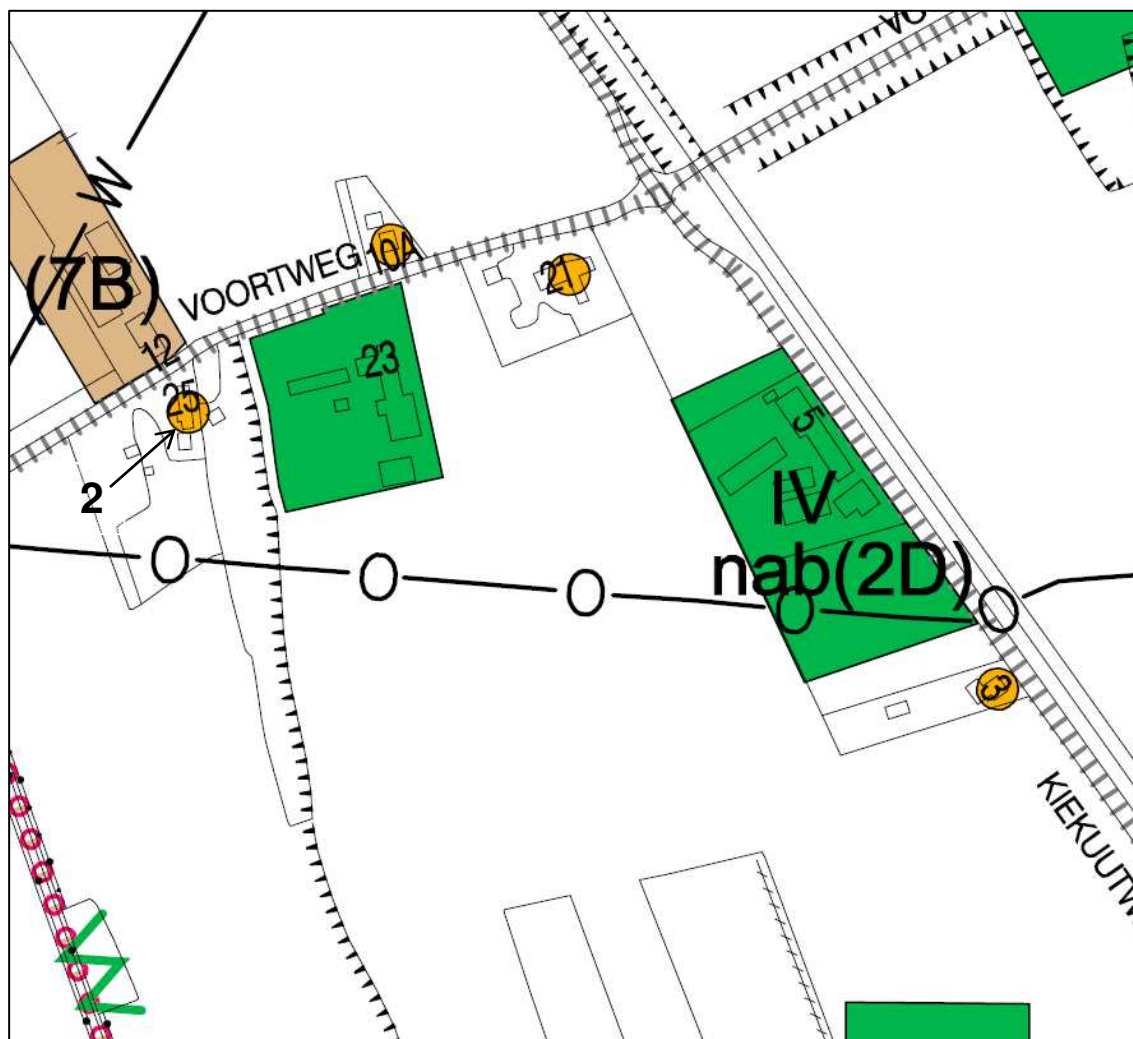
Daarnaast stelt de Verordening Ruimte 2014 in artikel 3.2 dat een ruimtelijke ontwikkeling gepaard moet gaan met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van het gebied of de omgeving. In het kader van deze verplichting zijn in de 'Regeling kwaliteitsverbetering van het landschap gemeente Boxmeer' nadere regels opgesteld. Om te voorkomen dat voor elke ruimtelijke ontwikkeling, hoe gering ook, kwaliteitsverbetering noodzakelijk is zijn 3 categorieën vastgesteld. Splitsing van een woonboerderij is ingedeeld onder categorie 1, welke geen of een verwaarloosbare impact heeft en waarvoor derhalve geen tegenprestatie wordt verlangd.

Aangezien aan alle voornoemde voorwaarden uit het bestemmingsplan, alsmede aan de Verordening Ruimte 2014, voldaan kan worden heeft het college van Burgemeester en Wethouders op 30 juni 2015 besloten medewerking te verlenen aan het verzoek.

Boxmeer, 20 oktober 2015

Burgemeester en wethouders van Boxmeer,
namens dezen
het hoofd van de Afdeling Ruimte, Economie en Vergunningen

J.H.C. Craenen



Legenda

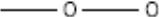
Detailbestemmingen

	Agrarische bedrijven
	Paardenhouderijen
	Sport- en recreatievoorzie
	Niet-agrarische bedrijven
	Wonen
	Landschapselementen

Aanduidingen:

	vrijstaande woningen
	maximaal aantal aaneengebouwde woningen

Informatief:

	brandstofleiding (buiten werking)
---	-----------------------------------

Wijziging bestemmingsplan "Buitengebied 2008" t.b.v. Voortweg 25, Groeningen

Status: Ontwerp
Datum: juli 2015
Schaal: n.v.t.

Vastgesteld
20 oktober 2015