

35.6 wijziging in verband met de omschakeling van een agrarisch bedrijf of woning naar meerdere woningen

Burgemeester en wethouders hebben de bevoegdheid het plan te wijzigen voor wat betreft het na bedrijfsbeëindiging omzetten van een bouwvlak binnen de bestemming Agrarisch - Cultuurlandschap in de bestemming Wonen ten behoeve van meerdere woningen en het wijzigen van de bestemming Wonen naar meerdere wooneenheden binnen de bestemming wonen, met inachtneming van tenminste de volgende voorwaarden:

- a. in het geval er geen vervangende nieuwbouw plaatsvindt:
 1. mogen maximaal twee van de karakteristieke gebouwen zoals deze bestonden op 25 januari 2007 voor in totaal maximaal drie wooneenheden worden gebruikt (inclusief de voormalige eventuele gesplitste bedrijfswoning);
 2. dienen alle overige voormalige bedrijfsgebouwen alsmede kassen, te worden gesloopt, tenzij het monumentale of karakteristieke bebouwing betreft, en dienen voorts alle aanwezige kassen en overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, te worden gesloopt;
 3. dient de inhoud van elke afzonderlijke wooneenheid minimaal 400 m³ te bedragen;
 4. bijgebouwen en overkappingen zijn toegestaan tot een gezamenlijke oppervlakte van maximaal de bestaande oppervlakte tot een absoluut maximum van 150 m² per wooneenheid, met dien verstande dat het meerdere aan bijgebouwen en overkappingen wordt gesloopt, tenzij het karakteristieke bebouwing betreft;
- b. onder de voorwaarde dat, hergebruik van de bijgebouwen niet wenselijk is vanwege de slechte beeldkwaliteit van de gebouwen, of fysiek niet mogelijk is vanwege de maatvoering en het materiaalgebruik van de gebouwen, wordt vervangende nieuwbouw voor een woonfunctie toestaan mits:
 1. sanering plaatsvindt van alle aanwezige (bedrijfs-)gebouwen, met een minimum oppervlak van 500 m², en alle kassen plaatsvindt, met uitzondering van monumentale of karakteristieke bebouwing met dien verstande dat sloop van de bedrijfswoning niet noodzakelijk is;
 2. de nieuwbouw maximaal één gebouw ten behoeve van maximaal twee wooneenheden, met bijbehorende bijgebouwen, omvat, met een totale oppervlakte van maximaal 50% van de oorspronkelijke oppervlakte aan gesloopte (bedrijfs-)gebouwen, niet zijnde kassen met dien verstande dat:
 - het totale aantal woningen (inclusief de voormalige eventuele gesplitste bedrijfswoning) op de locatie niet meer mag bedragen dan drie;
 - de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen maximaal 150 m² per wooneenheid bedraagt;
 3. de inhoud van elke afzonderlijke woning minimaal 400 m³ bedraagt en maximaal 750 m³;
- c. in het wijzigingsplan wordt bepaald dat de oppervlakte van het gebouw dat voor bewoning wordt gebruikt niet mag vergroot ten opzichte van de op het moment van het nemen van het wijzigingsbesluit bestaande oppervlakte;
- d. in de nabijheid gelegen functies en waarden mogen niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden geschaad;
- e. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- f. er dient een beeldkwaliteitsplan te worden opgesteld waaruit de ruimtelijke inpassing van in de omgeving blijkt. Bij de beschrijving van de ruimtelijke inpassing dient in ieder geval aandacht te worden besteed aan de noodzaak van:
 1. sloop van ontsierende bebouwing en bouwwerken;
 2. een landschappelijke inpassing in de vorm van de aanleg van streekeigen erfbeplanting;
 3. een verkeerskundige inpassing in de vorm van de aanleg of versterking van de (recreatieve)infrastructuur;

- g. de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan moet zijn gewaarborgd, in verband waarmee in elk geval aangetoond moet worden:
 - 1. dat bodemsanering niet noodzakelijk is dan wel vóór uitvoering van het wijzigingsplan zal plaatsvinden;
 - 2. dat geen onevenredige aantasting van aan de grond eigen zijnde archeologische waarden zal plaatsvinden dan wel geen ingrepen in de bodem zullen worden verricht;
 - 3. dat met betrekking tot wegverkeersgeluid een aanvaardbaar woonklimaat wordt gerealiseerd;
 - 4. dat met betrekking tot de luchtkwaliteit een aanvaardbaar leefklimaat wordt gerealiseerd, dan wel dat geen onevenredige verslechtering plaatsvindt;
 - 5. dat het wijzigingsplan financieel uitvoerbaar is.

Planspecifiek

- a. De bestaande bedrijfswoning wordt planologisch omgezet naar een (gesplitste) burgerwoning. Daarbij wordt de volledige bedrijfsbebouwing gesaneerd. Door het bestaande bouwvlak te verwijderen is er geen mogelijkheid om de agrarische bebouwing te herbouwen. De woningen krijgen een minimale inhoud van 400 m³. Bijgebouwen en overkappingen krijgen een maximale oppervlakte van 150 m² per wooneenheid;
- b. Met onderhavig plan vindt geen vervangende nieuwbouw plaats.
- c. Voor de bestaande bebouwing in het plangebied geldt de bestaande oppervlakte als maximale oppervlakte;
- d. In de toelichting van onderhavig plan is omschreven dat de nabijgelegen functies en waarden niet in onevenredig mate worden geschaad in hun ontwikkelingsmogelijkheden;
- e. In de toelichting van onderhavig plan is omschreven dat de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- f. Met onderhavig plan wordt de bestaande agrarische (ontsierende) bebouwing gesaneerd. Voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld;
- g. In hoofdstuk 4 van de toelichting van onderhavig plan is de uitvoerbaarheid van het plan toegelicht.