

35.7 wijziging in verband met de omschakeling van een agrarisch bedrijf of een woning naar een kleinschalig niet-agrarisch bedrijf

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 Bedrijf;
- het veranderen van de bestemming Wonen in de bestemming Bedrijf;

met inachtneming van tenminste de volgende voorwaarden:

- a. toegestaan zijn bedrijven als bedoeld in bijlage 1 dan wel bedrijven die voor wat betreft de aard en omvang van de milieuhinder die het veroorzaken gelijk kunnen worden gesteld aan bedrijven genoemd in bijlage 1;
- b. minimaal 50% van het bedrijfsvloeroppervlak aan bestaande bedrijfs- of bijgebouwen en alle kassen dienen te worden gesloopt, tenzij het monumentale of karakteristieke bebouwing betreft;
- c. in afwijking van het bepaalde onder b kan in uitzonderlijke gevallen waarbij de ruimtelijke inpassing reeds bijzondere grote inspanningen vergt met een geringere hoeveelheid sloop worden volstaan;
- d. voor bedrijfsdoeleinden wordt gebruikt de in onderstaande tabel aangegeven maximumoppervlakte in m² zoals die geldt ter plaatse van de aanduidingen zoals opgenomen in de tabel met dien verstande dat voor zover de functie plaatsvindt binnen één gebouw, de oppervlakte maximaal de oppervlakte van dat gebouw mag bedragen.

	'EHS natuur'	'EHS verweving'	'EHS verbinding'	'waardevol landschap'
Verblijfsrecreatie / toerisme	750 m ²	750 m ²	750 m ²	900 m ²
Dagrecreatie / toerisme	750 m ²	750 m ²	750 m ²	900 m ²
Zorg	750 m ²	750 m ²	750 m ²	900 m ²
Opslag	x	750 m ²	750 m ²	750 m ²
Overige hoofdfuncties	x	750 m ²	750 m ²	750 m ²

bij een combinatie van meer(dere) nevenactiviteiten is de hoogste oppervlakenorm bepalend met dien verstande dat de vloeroppervlakte ten behoeve van een bepaalde nevenactiviteit nooit de voor die nevenactiviteit aangegeven maximum vloeroppervlakte mag overschrijden;

- e. uitbreiding van de krachtens het wijzigingsplan toegestane oppervlakte ten behoeve van niet-agrarische functies is, na inwerkingtreding van het wijzigingsplan, niet toegestaan;
- f. voor zover de recreatieve-activiteiten in de openlucht mogen worden uitgeoefend, in aanvulling op het bepaalde in de tabel, het hiervoor gebruikte oppervlak maximaal 300 m² mag bedragen;

- g. er dient een inrichtingsplan te worden opgesteld waaruit de ruimtelijke inpassing van de bedrijvigheid 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. verkleining van het bouwperceel of bestemmingsperceel;
 3. een landschappelijke inpassing in de vorm van de aanleg van streekeigen erfbeplanting;
 4. een ecologische inpassing in de vorm van de aanleg van kleinschalige natuurelementen;
 5. een verkeerskundige inpassing in de vorm van de aanleg of versterking van de (recreatieve)infrastructuur;
- h. er mag geen sprake zijn van een onevenredige toename van de verkeersaantrekkende werking;
- i. parkeren dient volledig op eigen terrein plaats te vinden;
- j. in de nabijheid gelegen functies en waarden mogen niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden geschaad;
- k. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- l. 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 het wijzigingsplan financieel uitvoerbaar is.

Planspecifiek

- a. Een inrichting van een installatiebedrijf staat specifiek benoemd in bijlage 1 van de regels van het vigerend bestemmingsplan;
- b. Het betreft in onderhavig plan een al langer bestaande situatie. Bebouwing is teruggebracht tot het woonhuis/ de bedrijfswoning waar zich ook een kantoorruimte bevindt. Er is geen buitenopslag. De machines en materialen bevinden zich inpandig in de aanwezige driepuntschuur. Verder zijn er geen opstallen aanwezig op het perceel.
- c. n.v.t.;
- d. de bedrijfsactiviteiten van het installatiebedrijf vinden plaats in het gebouw van het voormalige agrarische bedrijf. De oppervlakte van dit gebouw geldt als maximale oppervlakte;
- e. uitbreiding van de bedrijfsbebouwing is na inwerkingtreding van het wijzigingsplan niet toegestaan;
- f. n.v.t.

- g. voor onderhavig plan is geen landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Doordat het plangebied rijk aan beplanting is en karakteristieke bebouwing betreft, is het gebied reeds landschappelijk ingepast;
- h. door de functiewijziging van agrarisch bedrijf naar installatiebedrijf neemt de verkeersaantrekkende werking af;
- i. op eigen terrein is voldoende ruimte om voldoende parkeerplaatsen te realiseren. Het realiseren van deze parkeerplaatsen is geregeld in het ter plaatse geldende facetbestemmingsplan parkeren Winterswijk.
- j. de in de nabijheid gelegen functies en waarden worden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden geschaad. Dit is nader toegelicht in de toelichting van het wijzigingsplan;
- k. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden worden niet onevenredig geschaad. Dit is nader toegelicht in de toelichting van het wijzigingsplan;
- l. in de toelichting van het wijzigingsplan is de uitvoerbaarheid van het plan gewaarborgd.