

Bestemmen bedrijfswoningen als burgerwoning

De gemeente heeft diverse verzoeken ontvangen om een (agrarische) bedrijfswoning in het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied te bestemmen als burgerwoning. De oorzaak hiervan ligt met name in de schaalvergroting in de landbouw en het daardoor beëindigen van een groot aantal agrarische bedrijven.

In principe is het wenselijk om een woning te bestemmen conform het feitelijke c.q. meest doelmatige gebruik. Gezien de schaalvergroting in de landbouw en het daardoor afnemende aantal agrarische bedrijven ligt een gebruik ten behoeve van een ander agrarisch bedrijf vaak niet voor de hand. Daar komt bij dat, vanwege de nabijheid van andere woningen of gevoelige bestemmingen, de vestiging of uitbreiding van agrarische bedrijven daar vaak niet wenselijk of mogelijk is.

In de Gebiedsvisie is aangegeven dat het herbestemmen van bedrijfswoningen (functieverandering naar wonen) in principe in alle deelgebieden mogelijk is.

Omdat het gaat om het herbestemmen van bestaande, legale bedrijfswoningen waarbij geen sloop en / of nieuwbouw plaatsvindt, hoeft aan de meeste relevante aspecten (bodem, geluid, milieuzonering, luchtkwaliteit, externe veiligheid, water, ecologie, archeologie, verkeer) niet getoetst te worden.

Alleen voor het aspect spuitzones is het herbestemmen van een (voormalige) bedrijfswoning als burgerwoning relevant. Het is namelijk niet wenselijk om een woonbestemming te vestigen of uit te breiden binnen de spuitzone van 50 meter rond bestaande boomgaarden.

Daarnaast is het in principe niet wenselijk om door een bestemmingswijziging de gebruiksmogelijkheden van agrarische gronden te beperken. Op gronden binnen 50 meter afstand van een bestemming Wonen of een bedrijfswoning mag namelijk geen nieuwe boomgaard aangelegd worden. Omdat door de functiewijziging van bedrijfswoning naar burgerwoning deze afstand niet meer wordt gerekend vanaf de gevel van de bedrijfswoning maar vanaf de grens van de bestemming Wonen (grens tuin / erf), schuift de grens van de spuitzone op en zouden de gebruiksmogelijkheden van gronden hier beperkt kunnen worden ten opzichte van de bestaande situatie.

Functieverandering naar Wonen is daarom alleen mogelijk als:

- de bestaande bedrijfswoning in gebruik blijft als woning en er dus geen nieuwbouw op een andere plek plaatsvindt;
- er geen bestaande boomgaarden binnen 50 meter vanaf de nieuwe bestemming Wonen aanwezig zijn;

en

- als geen uitbreiding van spuitzones op agrarische gronden plaatsvindt ten opzichte van de bestaande situatie.

Een uitbreiding van spuitzones op agrarische gronden (niet zijnde bestaande boomgaarden) is wel aanvaardbaar als de eigenaar van de betreffende agrarische gronden schriftelijk verklaard heeft akkoord te gaan met de uitbreiding van de spuitzone op zijn gronden en de daardoor ontstane beperking van de gebruiksmogelijkheden. In het geval dat de verzoeker zelf eigenaar is van de

agrarische gronden waarop de uitbreiding van de spuitzone plaatsvindt wordt geacht aan deze voorwaarde voldaan te zijn.

In de volgende gevallen wordt aan de vereisten met betrekking tot spuitzones voldaan en kan dus functieverandering naar Wonen plaatsvinden:

- **Hermoesestraat 19, Zennewijnen**
- **Kruisstraat 7, Tiel**
- **Lingedijk 7, Wadenoijen**
- **Lingeweg 145, Tiel**
- **Staartsestraat 18a, Tiel**