

Functieverandering wonen naar niet-agrarische bedrijvigheid

De bestemming **'Wonen'** wordt gewijzigd in een bedrijfsbestemming, dan wel een specifieke bestemming **'Bedrijf - Voormalig agrarisch'**, mits:

1. regels als opgenomen in onderstaande bestemmingsregeling, dan wel daarmee vergelijkbare regels, van toepassing zijn;
2. het gaat om een woonhuis dat voorheen deel heeft uitgemaakt van een agrarisch bouwperceel en waarbij nog voormalige agrarische bedrijfsbebouwing aanwezig is, die ten minste drie jaar ten behoeve van het agrarisch gebruik in gebruik moet zijn geweest;
3. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in dié zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
4. de woonfunctie ondergebracht wordt in de voormalige bedrijfswoning;
5. de bedrijfsfunctie ondergebracht wordt in de bestaande, voormalig agrarisch gebruikte gebouwen, die aanwezig zijn op het moment van toepassing van deze wijziging;
6. in afwijking van lid 5, bij noodzakelijke bouwkundige aanpassingen van de gebouwen, de bestaande gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen éénmalig tot ten hoogste 500 m² mag worden uitgebreid, mits de bestaande gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen ter plaatse niet meer dan 500 m² bedraagt;
7. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 1: Bedrijf - Voormalig agrarisch

1. 1. Bestemmingsomschrijving

De voor **'Bedrijf - Voormalig agrarisch'** aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijfsgebouwen, waaronder overkappingen, ten behoeve van bedrijven, welke zijn genoemd in bijlage 3 (Staat van Bedrijfsactiviteiten) onder de categorieën 1, 2 en 3.1., niet zijnde geluidzoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen, planmerplichtige bedrijven en/of vuurwerkbedrijven, al dan niet in combinatie met grondgebonden agrarische bedrijfsactiviteiten;
- b. bedrijfswoning, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan huis verbonden beroep dan wel een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit; met daaraan ondergeschikt:
- c. wegen en paden;
- d. water;

met de daarbijbehorende:
 e. tuinen, erven en terreinen;
 f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1. 2. Bouwregels

1.2.1. Voor het bouwen van de in lid 1.1. onder a en b genoemde gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. per bestemmingsvlak mogen uitsluitend gebouwen en overkappingen ten behoeve van het ter plaatse gevestigde bedrijf worden gebouwd, waarbij deze bouwregels eveneens van toepassing zijn voor functies die na ontheffing van de gebruiksregels binnen de bestemming zijn toegelaten;
- b. het aantal bedrijfswoningen zal ten hoogste één bedragen;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van de in lid 1.1. onder a genoemde bedrijfsgebouwen, waaronder overkappingen, zal per bestemmingsvlak ten hoogste de bestaande oppervlakte bedragen;
- d. de bedrijfsgebouwen, waaronder overkappingen, en de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij de bedrijfswoning zullen ten minste 3,00 m achter de voorgevel van de bedrijfswoning dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd;
- e. de maatvoering van een gebouw of een overkapping zal voorts voldoen aan de eisen die in het volgende bouwschema zijn gesteld:

Functie van een bouwwerk	Maximale oppervlakte		Goothoogte in m max.	Dakhelling in °		Hoogte in m max.
	per gebouw of overkapping	gezamenlijk		min.	max.	
Bedrijfsgebouw, waaronder een overkapping	-	bestaand	4,00	15	60	12,00
Bedrijfswoning	150 m ² *	-	4,00*	20*	60*	-
Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij de bedrijfswoning	-	100 m ²	3,00	-	60	-

* tenzij de bestaande maatvoering meer bedraagt, in welk geval de maatvoering van een bedrijfswoning ten hoogste de bestaande maatvoering zal bedragen

1.2.2. Voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 1,00 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevel van de

bedrijfswoning(en) of bedrijfsgebouw(en) ten hoogste 2,00 m zal bedragen;

b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 10,00 m bedragen.

1.3. Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen van: het bepaalde in **lid 1.2.1 onder c** en toestaan dat de gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfsgebouwen, waaronder overkappingen, wordt vergroot,

1. waarbij de oppervlakte wordt vergroot tot maximaal 500 m² tenzij de bestaande oppervlakte groter is dan mag deze oppervlakte gehandhaafd blijven;
2. indien de bestaande bebouwing vervangen wordt dient bijgedragen te worden aan verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
3. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, het bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

1. 4. Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in ieder geval gerekend:

a. het opslaan van goederen buiten de gebouwen;

b. het gebruik van de bedrijfsgebouwen, waaronder overkappingen, voor bedrijfsactiviteiten, met uitzondering van opslag van goederen, met een gezamenlijke bedrijfsvloeroppervlakte groter dan 500 m² dan wel de gezamenlijke oppervlakte zoals verleend na toepassing van de ontheffing in lid 1.3.;

c. het gebruik van gedeelten van een bedrijfswoning, inclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij de bedrijfswoning, voor de uitoefening van een aan huis verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, indien:

1. het beroep of bedrijf niet wordt uitgeoefend door één van de bewoners van de bedrijfswoning, waarbij één andere arbeidskracht ter plekke werkzaam mag zijn;
2. de beroeps-/bedrijfsvloeroppervlakte in de bedrijfswoning meer bedraagt dan 30% van het vloeroppervlak van de bedrijfswoning;
3. de beroeps-/bedrijfsvloeroppervlakte meer dan 50 m² bedraagt;
4. parkeren niet op eigen erf plaatsvindt;
5. detailhandel plaatsvindt anders dan productiegebonden detailhandel;

d. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;

e. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van verblijfsrecreatieve doeleinden, tenzij het een mini-camping betreft;

- f. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, anders dan productiegebonden detailhandel;
- g. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een prostitutiebedrijf.

1. 5. Ontheffing van de gebruiksregels

Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen van: het bepaalde in **lid 1.1. onder a** en toestaan dat de gronden en bouwwerken worden gebruikt voor bedrijven, welke naar de aard en de invloed op de omgeving vergelijkbaar zijn met de in bijlage 3 onder de categorieën 1, 2 en 3.1. genoemde bedrijven, mits:

1. het niet betreft detailhandelsbedrijven, geluidzoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen, planmerplichtige bedrijven en/of vuurwerkbedrijven;
2. veel verkeer aantrekkende bedrijvigheid uitsluitend aan wegen die daarop zijn berekend gevestigd wordt;
3. de aanwezige woonfunctie bij het bedrijf wordt gehandhaafd;
4. de bedrijfsvestiging plaatsvindt binnen de bestaande oppervlakte aan gebouwen, waaronder overkappingen;
5. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.