

Beleidsnota 'Hergebruik vitale locaties'

1. Doel

De beleidsnota 'Hergebruik vitale locaties' is bedoeld om mogelijk te maken dat voormalige agrarische gebouwen gebruikt kunnen worden voor verhuur van compartimenten aan derden voor niet-statische opslag.

2. Begripsbepaling

Opslag: Onder opslag wordt verstaan het bewaren van goederen en materialen ten behoeve van het uitvoeren van werkzaamheden elders of de verkoop elders.

Vitale locaties: locaties in het buitengebied met een agrarische bestemming, waarop geen agrarische activiteiten meer worden uitgevoerd, geen asbesthoudende materialen en mestkelder aanwezig zijn en in goede staat van onderhoud zijn.

Woning: Een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden of maximaal vier personen die geen huishouden vormen.

Huishouden: Een alleenstaande, dan wel twee of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of willen voeren.

Primag: primair agrarisch gebied, zoals aangeduid in de Derde herziening van het bestemmingsplan buitengebied Deurne.

Overtollige bebouwing: alle bebouwing met uitzondering van de woning met bijgebouwen met een maximum van 1.000 m².

3. Toepasbaarheid

De beleidsnota is van toepassing op alle voormalige champignonkwekerijen en alle voormalige agrarische bedrijfsgebouwen van maximaal 15 jaar oud in het buitengebied van Deurne, met uitzondering de locaties met de aanduiding Primag.

4. Voorwaarden

1. Perceel

- a. De agrarische bedrijfsbestemming van het perceel schakelt om naar een woonbestemming.
- b. Het totaal aan bijgebouwen op het perceel bedraagt maximaal 1.000 m².
- c. De overtollige bebouwing wordt gesloopt.
- d. Er is geen mestkelder meer.
- e. Betonverhardingen voor bebouwing, silo's, mestplaten, voersleuven etc. zijn verwijderd.
- f. Het bestemmingsvlak wonen wordt aangepast naar de nieuwe situatie behorende bij de woonbestemming.
- g. Er ontstaat een ruimtelijk en stedenbouwkundig aanvaardbare bebouwingssituatie.
- h. Aangetoond is dat de bestaande infrastructuur de extra verkeersbewegingen kan opvangen.

2. Woning

- i. Er is één woning op het perceel aanwezig.
- j. De woning wordt feitelijk bewoond door de eigenaar van het perceel, die in de woning 1 huishouden voert.

3. Gebruik

- a. De door de eigenaar aangeduide m² voor opslag in bijgebouwen worden uitsluitend gebruikt voor bedrijfsmatige verhuur van opslagunits.
- b. Er is sprake van minimaal zes gecompartmenteerde opslagunits, die minimaal de helft van de voor opslag in te zetten vloeroppervlakte beslaan.
- c. De eigenaar is eindverantwoordelijk voor het passend gebruik van de opslagunits.
- d. Van de 1.000 m² aan bijgebouwen op het perceel mag maximaal 150m² benut worden voor privégebruik.

- e. Als de verhuur van opslagunits als bedrijfsactiviteit stopt, dan wordt het aantal m² bijgebouwen teruggebracht naar het volgens het bestemmingsplan toegestane oppervlakte bijgebouwen bij wonen.
- 4. *Toezicht, controle en bewijsvoering*
 - a. De eigenaar heeft altijd toegang tot de opslagunits.
 - b. De eigenaar controleert de units op veilig en passend gebruik, zoals beschreven in deze beleidsnota.
 - c. De eigenaar kan op elk moment een bewijs overleggen wie zijn huurders zijn en welke materialen worden opgeslagen.
 - d. Huurder geeft schriftelijk aan welke materialen hij of zij opslaat voor welke doeleinden (voorraad, werkmaterialen, privé).
 - e. Verhuur kan plaatsvinden aan particulieren of eenmanszaken.
- 5. *Landschap*
 - a. Landschappelijke inpassing vindt plaats conform gemeentelijk beleidskader Kwaliteitsverbetering landschap.
 - b. Er vindt aanvullend op punt 4, lid 5 sub a. een eenmalige bijdrage plaats van € 5,- per netto te verhuren m² voor de aanleg van groenelementen in een straal van 500 meter rondom het perceel. Inzet van deze middelen kan door de eigenaar zelf worden geregeld of door de gemeente via een storting in het Groenfonds.
- 6. *Voorzieningen en bouwkundige staat*
 - a. Bouwkundige ingrepen in of aan het gebouw voor de verbetering van de kwaliteit en functionaliteit van het gebouw worden gedaan met duurzame materialen.
 - b. In of aan de bijgebouwen mogen geen asbesthoudende materialen verwerkt zijn.
 - c. De onafhankelijke units beschikken niet over een eigen gas en/of wateraansluiting of krachtstroomaansluiting.
 - d. 'Het gebouw of gebouwen – exclusief de woning – voorziet in de eigen energiebehoefte met eigen duurzame energiebronnen, zoals zonnepanelen, warmtepomp of aardwarmte.'
- 7. *Hardheidsclausule*
 - a. Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd af te wijken van bovenstaande in geval sprake is van een innovatief concept, gebruik van bijzondere materialen, verhuur van units voor bijzondere objecten en materialen, een voor de omgeving beeldbepalende locatie, een situatie die maakt dat de betreffende locatie in niet toekomstbestendig is voor de functie van opslag of een aanvraag die maakt dat afwijking van deze beleidsnota op basis van een specifieke onderbouwing te verantwoorden is.

5. De volgende zaken zijn uitgesloten:

1. Statische opslag, dus opslag van bijvoorbeeld caravans
2. Distributie-, afhaal of uitgiftepunt van webshops - of pakketpost
3. Verkoop op locatie, showroom- of testfuncties
4. Gebruik als werkplaats
5. Werkzaamheden buiten het gebouw
6. Opslag door de eigenaar ten behoeve van privédoeleinden (met uitzondering van het bepaalde onder 3, onder d)
7. Opslag van chemicaliën, gevaarlijke en CMR-stoffen
8. Opslag buiten het gebouw
9. Opslag en/of distributie van transportbedrijven
10. Opslag en/of distributie van opslagbedrijven

6. Inwerkingtreding

De beleidsnota 'Hergebruik vitale locaties' treedt in werking op 1 januari 2020.