

Beleidsnota

'Verruiming mogelijkheden bijgebouwen bij omschakeling naar wonen'

1. Doel

De beleidsnota 'Verruiming mogelijkheden bijgebouwen bij omschakeling naar wonen' is bedoeld om bij omschakeling van een agrarische bedrijfsfunctie naar de bestemming wonen meer m² terug te kunnen bouwen ten behoeve van niet-bedrijfsmatig gebruik dan de nu in het bestemmingsplan vastgelegde m² bij de bestemming wonen.

2. Begripsbepaling

Bijgebouw: een op zichzelf staand vrijstaand of aangebouwd gebouw dat door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

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.

Omschakeling: een wijziging van de agrarische bestemming van een perceel naar een bestemming wonen.

Bouwvlak: een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten

Bestemmingsvlak: een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

Veldschuur: een gebouw voor het hobbymatig houden van dieren met een maximale oppervlakte van 150 m².

3. Toepasbaarheid

De beleidsnota is van toepassing op alle locaties in het buitengebied van Deurne met een agrarische bedrijfsbestemming met uitzondering van de locaties met de aanduiding Primag.

4. Voorwaarden

1. Perceel

- a. De agrarische bedrijfsbestemming van het perceel schakelt om naar een woonbestemming.
- b. Alle (bij)gebouwen en bedrijfsbebouwing worden gesloopt. Alleen 1 bedrijfswoning blijft over ten behoeve van bewoning door de eigenaar van het totale bouwvlak
- c. Er is sprake van maximaal 1 huishouden in de woning.
- d. Er is geen mestkelder meer.
- e. Betonverhardingen voor bebouwing, silo's, mestplaten, voersleuven etc. zijn verwijderd.
- f. De bebouwde oppervlakte van de bijgebouwen na omschakeling bedraagt maximaal 15% van het oppervlak aan legaal opgerichte bebouwing vóór omschakeling tot een totaal aan bijgebouwen – zowel aangebouwd als vrijstaand – met een maximum van 500m² op percelen met de bestemming 'agrarisch' en maximaal 400m² op percelen met de bestemming 'agrarisch met waarden'.
- g. Er ontstaat een ruimtelijk en stedenbouwkundig aanvaardbare bebouwingssituatie.
- h. Het bestemmingsvlak wonen wordt aangepast naar de nieuwe situatie behorende bij de woonbestemming.
- i. De eigenaar heeft minimaal 1 hectare landbouwgrond in eigendom, waarvoor aantoonbaar landbouwmachines en materialen nodig zijn voor de niet-bedrijfsmatige bewerking van de eigen landbouwgrond.

2. *Gebruik*

- a. Er is geen sprake meer van een bedrijf. Activiteiten op het eigen perceel zijn voor hobbymatige, maatschappelijke of privédoeleinden, passend binnen de woonbestemming.
- b. Landbouwmachines, -werktuigen en -materialen worden in de bebouwing gestald (geen buitenopslag toegestaan).

3. *Hobbymatig houden van dieren*

- a. Naast de volgens het bestemmingsplan toegestane aantal m² bijgebouwen wordt bij omschakeling naar wonen een veldschuur voor het hobbymatig houden van dieren toegestaan met een maximale oppervlakte van 150 m².
- b. Deze ruimte mag worden gebruikt voor het hobbymatig houden van dieren en voor de opslag van bijbehorende materialen ten behoeve van het houden van deze dieren (bijvoorbeeld voer, hooi, stro).
- c. De veldschuur is asbestvrij.
- d. De veldschuur mag alleen worden opgericht binnen het oorspronkelijke agrarische bouwvlak vóór omschakeling naar wonen op het perceel van de woning zelf.
- e. Bij de woonbestemming wordt een aanduiding veldschuur ten behoeve van het hobbymatig houden van dieren opgenomen.
- f. Bij volledige nieuwbouw van bijgebouwen maakt de veldschuur onderdeel uit van het totaal aantal m² nieuw te bouwen bijgebouwen zoals bedoeld in 4. Lid 1. Sub f.
- g. Bij beëindiging van het hobbymatig houden van dieren moet de veldschuur worden gesloopt.

4. *Landschap*

- a. Landschappelijke inpassing vindt plaats conform gemeentelijk beleidskader Kwaliteitsverbetering landschap.

5. *Voorzieningen en bouwkundige staat*

- a. Bouwkundige ingrepen in of aan de bijgebouwen of de veldschuur ten behoeve van de verbetering van de kwaliteit en functionaliteit van het gebouw worden gedaan met duurzame materialen.
- b. In of aan de bijgebouwen en de veldschuur mogen geen asbest houdende materialen verwerkt zijn .

6. *Herbouwrecht*

- a. Als alle bijgebouwen worden gesloopt, dan geldt voor de duur van 10 jaar na het onherroepelijk worden van de wijziging van de bestemming een herbouwwrecht van 500m² (voor de voormalige bestemming 'agraris') of 400m² (voor de voormalige bestemming 'agraris met waarden') aan bijgebouwen in totaal.
- b. Het herbouwwrecht is perceelsgebonden.

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, een voor de omgeving beeldbepalende locatie of een aanvraag die maakt dat afwijking van deze beleidsnota op basis van een specifieke onderbouwing te verantwoorden is.

5. De volgende zaken zijn in ieder geval niet toegestaan:

1. Verhuur aan derden;
2. Bedrijfsmatig gebruik;
3. Statische opslag;
4. Activiteiten die belastend zijn voor het milieu (onder andere geluid, lucht, bodem);
5. Opslag van chemicaliën, gevaarlijke en CMR-stoffen.

6. Inwerkingtreding

De beleidsnota 'Verruiming mogelijkheden bijgebouwen bij omschakeling naar wonen' treedt in werking op 1 januari 2020.