

- Horeca
- Maatschappelijk

Bij de toepassing van deze wijzigingsbevoegdheden dienen de volgende voorwaarden in acht te worden genomen:

- er dient ten minste 1 bedrijfswoning aanwezig te zijn;
- de agrarische activiteiten dan wel bedrijfsmatige activiteiten ter plaatse dienen te zijn beëindigd;
- aangegeven dient te worden dat voor zover van toepassing tot intrekking van de milieurechten kan worden overgegaan;
- het aantal woningen mag niet toenemen;
- omliggende functies worden door de wijziging niet belemmerd.

43.3 Functieverandering naar wonen

43.3.1 Algemene voorwaarden

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om in het kader van functieverandering naar wonen de volgende bestemmingen te wijzigen naar de bestemming 'Wonen' conform de navolgende subleden van dit artikel.

- Agrarisch
- Agrarisch – Paardenhouderij
- Agrarisch met waarden
- Bedrijf
- Detailhandel
- Horeca
- Maatschappelijk
- Recreatie - Dagrecreatie
- Recreatie - Verblijfsrecreatie
- Sport - Manege
- Wonen

Bij de toepassing van deze wijzigingsbevoegdheden dienen de volgende voorwaarden in acht te worden genomen:

- door hergebruik of verandering van de functie van bebouwing in het buitengebied worden de bestaande (agrarische) bedrijven en functies in de omgeving niet belemmerd;
- op de locatie heeft niet reeds eerder functieverandering naar 'wonen' plaatsgevonden;
- behoudens hergebruik van monumentale gebouwen dan wel hergebruik van een aanwezige 'deel' is functieverandering naar wonen eerst aan de orde indien op een perceel ten minste 400 m² 600 m² aan (bij)gebouwen, niet zijnde een woning, aanwezig is. De deel maakt onderdeel uit van genoemde 400 m² 600 m² wanneer deze in het kader van functieverandering naar wonen kan en wordt gesloopt;
- functieverandering mag niet leiden tot beperking van ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw voor gronden ter plaatse van de aanduiding 'grondgebonden landbouw' en 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied';
- functieverandering van vrijgekomen gebouwen mag niet leiden tot knelpunten in de verkeersafwikkeling, dan wel een ten opzichte van de bestaande situatie onaanvaardbare verkeersaantrekkende werking;
- functieverandering dient bij te dragen aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en de landschappelijke kwaliteit waarbij (in geval van inpassing op erfniveau) wordt getoetst aan het beeldkwaliteitsplan;
- indien de functieveranderingslocatie is gelegen op gronden ter plaatse van de aanduiding 'waardevol landschap', mag geen afbreuk worden gedaan aan de kernkwaliteiten van het waardevol landschap;
- functieverandering mag niet leiden tot aantasting van landschappelijke waarden en natuurwaarden, waarvan laatstgenoemde door middel van onderzoek flora en fauna dient te worden aangetoond;
- indien de functieveranderingslocatie is gelegen binnen gronden ter plaatse van de aanduiding 'ehs - ecologische verbindingszone', 'ehs - natuur' of 'ehs - verweven', mogen

- de wezenlijke kenmerken of waarden van het EHS gebied niet significant worden aangetast, tenzij door het stellen van compenserende of mitigerende maatregelen hieraan voldoende tegemoet kan worden gekomen;
- i. het **totaal** aantal wooneenheden als gevolg van hergebruik of functieverandering mag niet meer bedragen dan twee-zes per perceel; met dien verstande dat een vrijstaande woning geldt voor twee wooneenheden;
 - j. het aantal woongebouwen met één of meerdere wooneenheden bedraagt maximaal twee;
 - k. Bodemonderzoek heeft aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik, dan wel sanering heeft plaatsgevonden **daarvoor geschikt kan en zal worden gemaakt**;
 - l. een watertoets dient te worden uitgevoerd een watertoets heeft aangetoond dat de **functieverandering geen negatieve gevolgen heeft voor de waterhuishouding c.q. het watersysteem**;
 - m. indien de functieveranderingslocatie is gelegen ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' mag de nieuwe functie niet leiden tot een hoger risico voor het grondwater in vergelijking met de situatie vóór functieverandering;
 - n. functieverandering dient geen negatieve gevolgen te hebben voor de archeologische waarden archeologisch onderzoek heeft aangetoond dat als gevolg van de **functieverandering geen archeologische waarden worden aangetast dan wel deze waarden door het nemen van maatregelen kunnen worden ontzien**;
 - o. uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse van de functieveranderingslocatie sprake is van een aanvaardbaar leefklimaat voor wat betreft het aspect geur;
 - p. er dient te worden voldaan aan het gestelde bij of krachtens de Wet geluidhinder ten aanzien van de geluidsbelasting op de gevel van de nieuwe woningen/wooneenheden uit akoestisch onderzoek is gebleken dat de geluidsbelasting op een willekeurige gevel, als gevolg van een weg de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB, niet overschrijdt;
 - q. **functieverandering geen negatieve gevolgen heeft voor de luchtkwaliteit is aangetoond dat de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de functieverandering**;
 - r. **functieverandering naar wonen niet is toegestaan binnen de indicatieve c.q. specifieke magneetveldzone van een hoogspanningsleiding**;
 - s. **functieverandering niet is toegestaan binnen de geluidzone van een bedrijventerrein c.q. binnen het invloedsgebied van dat bedrijventerrein gelet op de op dat bedrijventerrein toegelaten milieucategorieën**;
 - t. **is aangetoond dat wordt voldaan aan de normstelling in het kader van de externe veiligheid**;
 - u. **de economische uitvoerbaarheid en de behoefte aan het specifieke project wordt aangetoond**;
 - v. **In geval op een functieveranderingslocatie sprake is van een bedrijfswoning, wordt deze in de nieuwe situatie bestemd tot 'wonen'.**

43.3.2 Wooneenheden in een deel

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen voor wat betreft het in gebruik nemen van de deel ten behoeve van maximaal drie **twee** wooneenheden met dien verstande dat:

- a. wordt voldaan aan de voorwaarden genoemd in sublid 43.3.1;
- b. de oppervlakte aan gebouwen op het perceel niet toeneemt;
- c. de inhoud per wooneenheid ten minste 275 m³ bedraagt;
- d. **de wooneenheden beschikken over minimaal 50 m² aan bijgebouw per wooneenheid welke in pandig in de deel dan wel in de bestaande bijgebouwen op het perceel wordt ondergebracht**;
- e. **wordt aangetoond dat met hergebruik van het betreffende gebouw kan worden voldaan aan de bouwtechnische eisen**;
- f. **landschappelijke inpassing plaatsvindt overeenkomstig het beeldkwaliteitsplan.**

43.3.3 Vrijstaande woningen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten einde de bouw van maximaal 2 vrijstaande woningen **één vrijstaande woning** mogelijk te maken met dien verstande dat:

- a. wordt voldaan aan de voorwaarden genoemd in sublid 43.3.1;
- de oppervlakte aan gebouwen in de nieuwe situatie (per saldo) met ten minste 750 m² per nieuw te bouwen woning dient te zijn gereduceerd; waarbij tevens meegerekend 100 m² aan

bijgebouwen die bij recht bij een woning is toegestaan; de oppervlakte aan gebouwen in de nieuwe situatie (per saldo¹) met ten minste:

1. 1.000 m² dient te zijn gereduceerd ten behoeve van de bouw van een woning met een inhoud van maximaal 880 m³;
 2. 1.500 m² dient te zijn gereduceerd ten behoeve van de bouw van een woning met een inhoud groter dan 880 m³ tot maximaal 1.200 m³;
 3. 2.000 m² dient te zijn gereduceerd ten behoeve van de bouw van een woning met een inhoud groter dan 1.200 m³ tot maximaal 1.600 m³;
- b. de oppervlakte van de nieuw te bouwen woning inclusief het recht op bijgebouwen bij zowel de bestaande als de nieuw te bouwen woning, geen grotere oppervlakte heeft dan 50% van de bestaande situatie. Indien de deel blijft behouden maakt deze geen onderdeel uit van de bestaande oppervlakte aan bijgebouwen;
- c. de nieuw te bouwen woning een maximale goot- en bouwhoogte heeft van respectievelijk 4,5 m en 9 m en een maximale inhoud van 800 m³;
- d. ten behoeve van zowel de bestaande woning én de nieuwe woning(en) als de nieuw te bouwen woning in plaats van nieuwbouw van bijgebouwen per woning maximaal twee bestaande bijgebouwen behouden mogen blijven, mits in dat geval geen van beide bijgebouwen de maximale toegestane oppervlakte van 100 m² overschrijdt; één bestaand bijgebouw behouden mag blijven, mits dat bijgebouw geen grotere oppervlakte heeft dan 200 m²;
- e. de woning is gesitueerd binnen het oorspronkelijke erf dan wel maximaal 25 m buiten het erf, doch mits wordt voldaan aan de richtlijnen inzake beeldkwaliteit en de locatie niet is gelegen binnen gronden ter plaatse van de aanduiding 'ehs-ecologische verbindingzone', 'ehs-natuur' of 'ehs-verweven' de woning is gesitueerd binnen het voormalig agrarisch bouwvlak, dan wel direct aansluit bij de bestaande/vroegere erfsituatie en mits wordt voldaan aan de richtlijnen in het beeldkwaliteitsplan ten aanzien van beeldkwaliteit van de bebouwing en landschappelijke inpassing.

43.3.4 Hergebruik bestaande gebouwen ten behoeve van wooneenheden

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten einde een bestaand gebouw te kunnen hergebruiken voor maximaal twee wooneenheden met dien verstande dat:

- a. wordt voldaan aan de voorwaarden genoemd in sublid 43.3.1;
- b. het aantal wooneenheden per gebouw niet meer bedraagt dan 3;
- c. maximaal twee gebouwen worden hergebruikt ten behoeve van de oprichting van één wooneenheid of meerdere wooneenheden;
- d. de wooneenheden beschikken over maximaal 50 m² bijgebouw per wooneenheid in geval van een inpandig bijgebouw, dan wel 50 m² per wooneenheid bij nieuwbouw van een vrijstaande berging, waarbij het aantal vrijstaande bergingen niet meer bedraagt dan het aantal woongebouwen; de wooneenheden beschikken over minimaal 50 m² bijgebouw per wooneenheid welke uitsluitend inpandig mag worden opgericht, met dien verstande dat eveneens één bestaand vrijstaand bijgebouw bij het woongebouw mag worden gebruikt, mits dat bijgebouw geen grotere oppervlakte heeft dan 200 m² in geval het woongebouw voorziet in twee wooneenheden en geen grotere oppervlakte heeft dan 100 m² in geval het woongebouw voorziet in één wooneenheid;
- e. de bebouwde oppervlakte in de nieuwe situatie, inclusief het recht op bijgebouwen, niet groter is dan 50% van de bestaande situatie. Indien de deel blijft behouden maakt deze geen onderdeel uit van de bestaande oppervlakte aan bijgebouwen;
- f. de inhoud van een wooneenheid ten minste 275 m³ bedraagt;
- g. wordt aangetoond dat met hergebruik van het betreffende gebouw kan worden voldaan aan de bouwtechnische eisen;
- h. landschappelijke inpassing plaatsvindt overeenkomstig het beeldkwaliteitsplan.

43.3.5 Oprichting nieuwe woongebouwen ten behoeve van wooneenheden

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten einde de oprichting van nieuwe woongebouwen met meerdere wooneenheden één nieuw woongebouw met minimaal en maximaal twee wooneenheden mogelijk te maken, met dien verstande dat:

- a. wordt voldaan aan de voorwaarden genoemd in sublid 43.3.1;
- b. maximaal twee nieuwe woongebouwen worden opgericht waarvan de maximale goot- en bouwhoogte van het woongebouw niet meer bedraagt dan respectievelijk 4,5 m en 9 m;
- c. het gebouw of de gebouwen zijn gesitueerd binnen het oorspronkelijke erf en mits wordt voldaan aan de beeldkwaliteitseisen het woongebouw is gesitueerd binnen het voormalig agrarisch bouwvlak dan wel direct aansluit bij de bestaande/vroegere erfsituatie en mits