

2. Toetsing aan de voorwaarden

In voorgaand hoofdstuk zijn de voorwaarden opgenomen waaraan het planinitiatief dient te voldoen. Per onderdeel wordt in dit hoofdstuk hierop nader ingegaan:

Wijzigen naar bestemming 'Wonen':

- a) voor bewoning mag worden gebruikt de ten tijde van de bedrijfsbeëindiging bestaande bedrijfswoning(en);*

Er zal alleen gebruik gemaakt worden van de bestaande te handhaven woning

- b) het aantal woningen dan wel wooneenheden moet beperkt blijven tot het bestaande aantal woningen dan wel wooneenheden dat op het moment van het nemen van het wijzigingsbesluit aanwezig is;*

Er zullen geen extra woningen bijkomen. De bestaande woning blijft gehandhaafd

- c) het bouwvolume van gebouwen mag niet worden vergroot en de maximale goot- en bouwhoogte van gebouwen mag niet worden gewijzigd;*

Er zal geen vergroting van het bouwvolume plaatsvinden

- d) de inhoud van de woning maximaal 750 m³ en de bewoonbare vloeroppervlakte maximaal 225 m² bedraagt of, indien de inhoud dan de bewoonbare vloeroppervlakte van de op het moment van het nemen van het wijzigingsbesluit aanwezige woning meer bedraagt dan 750 m³ of 225 m², de inhoud dan wel bewoonbare vloeroppervlakte van de aanwezige woning;*

De inhoud van de bestaande woning bedraagt 850 m³. De bestaande inhoud en oppervlakte blijft ongewijzigd.

- e) de wijziging is uit milieuhygiënisch oogpunt uitvoerbaar;*

Milieuhygiënisch gezien kan gesteld worden dat de locatie op ruim voldoende afstand gelegen is van ander (agrarische) bedrijven (ruim 300 m.) en/of burgerwoningen (ruim 170 m.) in het buitengebied. Om die reden zal er geen hinder ontstaan richting anderen nog hinder ondervonden worden van anderen om op deze locatie te kunnen wonen en werken.

- f) wijziging mag niet leiden tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelmogelijkheden van omliggende bestemmingen en functies.*

Vanwege de ruime afstanden tot andere locaties, zowel agrarische bedrijven als woningen, zal hierdoor geen aantasting ontstaan van de gebruiks- en ontwikkelmogelijkheden van die bestemmingen en functies.

Nieuwe Economische Draggers

- a. er dient sprake te zijn van een functie die voorkomt in de lijst Nieuwe Economische Draggers zoals opgenomen in bijlage 2, waarbij is aangegeven dat via afwijking van de gebruiksregels de functie is toegestaan, dan wel overige bedrijfsfuncties, die naar aard en omvang gelijk te stellen zijn met de in bijlage 2 opgenomen functies;*

Een loonbedrijf is als toegestane functie opgenomen in de lijst.

- b. de activiteiten ten behoeve van een nieuwe economische drager dienen plaats te vinden in bestaande gebouwen binnen een bouwvlak, met inachtneming van de maximale*

bedrijfsvloeroppervlaktemaat, zoals opgenomen in bijlage 2. In afwijking hiervan geldt voor een cultuurhistorisch waardevolle gebouw en/of monument, zoals opgenomen in bijlage 3, geen maximale bedrijfsvloeroppervlaktemaat;

De maximaal toegestane oppervlakte van 1500 m² wordt niet overschreden. Er vindt geen uitbreiding van bebouwing plaats.

- c. het gebruiken van de onbebouwde gronden voor opslag en productie ten behoeve van de nieuwe functie is niet toegestaan;*

De onbebouwde gronden worden niet gebruikt voor opslag en productie.

- d. het bouwen van nieuwe bouwwerken, geen gebouwen zijnde, lichtbakken en lichtmasten daaronder begrepen, ten behoeve van reclame-doeleinden is niet toegestaan;*

Er worden geen nieuwe bouwwerken, geen gebouwen zijnde, noch lichtbakken en lichtmasten ten behoeve van reclame-doeleinden gerealiseerd.

- e. nieuwe functies als vervolgactiviteit bij een voormalig agrarisch bedrijf zijn uitsluitend toelaatbaar tot en met ten hoogste categorie 2 uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten, met dien verstande dat een bedrijfsactiviteit tot en met ten hoogste categorie 3 uit de Staat van Bedrijfsactiviteit eveneens is toegestaan, mits is aangetoond dat:*

- 1. het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving en gelet op de desbetreffende milieuaspecten geacht kan worden te behoren tot de categorieën 1 en 2;*

Een loonbedrijf valt onder de categorie 2 indien de bedrijfsvloeroppervlakte kleiner is dan 500 m². Indien deze groter is dan valt het bedrijf onder de categorie 3.1. Op de betreffende planlocatie is de bestaande loods ca. 600 m². Gelet daarop zou dit inhouden dat het bedrijf een categorie 3.1 bedrijf is. Gelet op de grote afstanden tot andere bebouwing waaronder woningen en de geringe bedrijfsvloeroppervlakte kan gesteld worden dat voldaan wordt aan deze voorwaarde.

- f. parkeren dient plaats te vinden op eigen terrein binnen het bestaande bouwvlak;*

Er is op betreffend erf/terrein voldoende parkeergelegenheid aanwezig

- g. er wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing, wat in ieder geval inhoudt dat de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing voorafgaand aan verlening van de omgevingsvergunning in een privaatrechtelijke overeenkomst worden vastgelegd;*

De planlocatie is reeds omgeven door groenaanplant. Dit kan verder uitgebreid worden tot een hiervoor passende landschappelijke inpassing en in een privaatrechtelijke overeenkomst worden vastgelegd.

- h. er wordt voorzien in ruimtelijke kwaliteitswinst in de vorm van landschaps- en natuurontwikkeling of het verbeteren van de inrichting dan wel uitstraling van het erf en/of gebouwen; het voorgaande dient vooraf in een privaatrechtelijke overeenkomst te worden vastgelegd;*

Door dit onderdeel te koppelen met de uitwerking genoemd onder g, kan ook hieraan worden voldaan.

- i. afwijking mag niet leiden tot:*

- 1. onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelmogelijkheden van omliggende bestemmingen en functies;*
- 2. een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte: hierover wordt vooraf door het bevoegd gezag schriftelijk advies ingewonnen bij de wegbeheerder;*
- 3. onevenredige aantasting van de waterhuishouding van het gebied: vooraf wordt hierover door het bevoegd gezag schriftelijk advies ingewonnen bij het waterschap.*

Vanwege de ruime afstanden tot andere locaties, zowel agrarische bedrijven als woningen, zal hierdoor geen aantasting ontstaan van de gebruiks- en ontwikkelmogelijkheden van die bestemmingen en functies.

Ook zal gelet op de bestaande situatie er geen nadelige invloed op de afwikkeling van het verkeer ontstaan noch onevenredige parkeerdruk, mede gelet op de ruime inrichting van het perceel en erf en de twee toegangen tot dit erf.

Ook heeft het voorgesteld gebruik geen nadelige invloed op de huidige waterhuishouding van het gebied.

Conclusie:

Geconcludeerd kan worden dat het planinitiatief past binnen het beleid en geen nadelige gevolgen geeft voor de omgeving.