

VOORSTEL AAN DE GEMEENTERAAD

Onderwerp:	Bouwstenen buitengebied
Registratienummer:	00672614
Op voorstel B&W d.d.:	12 november 2019
Datum vergadering:	17 december 2019
Portefeuillehouder:	Drs. M. Biemans
Rol gemeenteraad:	Kaderstellend

Voorstel in het kort

U wordt voorgesteld om drie beleidsnota's vast te stellen die omschakeling en sloop van voormalige agrarische gebouwen stimuleren en daarmee een positieve impuls hebben op de kwaliteit van het landschap. Daarnaast wordt u voorgesteld kennis te nemen van de vernieuwde Ruimte voor Ruimteregeling in relatie tot het gemeentelijk beleid en van een programmatische aanpak voor 'kwaliteitsimpuls landschap'.

Samenvatting

Op 17 september 2019 heeft u met de instemming van het voorstel 'Visie buitengebied' het college de opdracht gegeven tot het uitwerken van bouwstenen, die bijdragen aan een gezond, aantrekkelijk en vitaal landschap. Deze bouwstenen gelden als input voor de omgevingsvisie voor Deurne.

De bouwstenen zijn enerzijds gericht op het bieden van meer juridische ruimte aan gewenste ontwikkelingen en veranderingen via beleidsnota's die aanvullend zijn op staand beleid. Anderzijds wordt ingezet op het maken van duidelijke keuzes om gewenste ontwikkelingen en veranderingen ook ruimtelijk mogelijk te kunnen maken. Dit kan soms alleen door andere functies niet verder te laten ontwikkelen. Daarnaast gaat dit raadsvoorstel in op de mogelijkheden die er zijn om knelpunten met inzet van de provinciale Ruimte voor Ruimteregeling op te lossen.

Bijgevoegde documenten

Achtergrond en inhoudelijke afweging per bouwsteen

Bijlage 1: Schema Doelen, effecten, bouwstenen en doelgroepen

Bijlage 2: Gecorrigeerde versie beleidsnota 'Hergebruik vitale locaties' met wijzigingen zichtbaar

Bijlage 3: Commissieadvies

Deurne, 12 november 2019

Nr. 80 / 00672614

AAN DE RAAD,

1. Inleiding

In het raadsprogramma 2018-2022 heeft uw raad de opdracht geformuleerd tot het opstellen van een visie op het buitengebied met als doel om te komen tot een gezond, aantrekkelijk en vitaal buitengebied. Deze opdracht verwerkt het college in de op te stellen omgevingsvisie.

De inwerkingtreding van de omgevingsvisie en het daaraan gekoppelde plan duurt nog even. De ontwikkelingen op het gebied van milieu en veehouderij en de ervaringen vragen echter sneller om maatregelen om het buitengebied gezonder en economisch vitaler te maken. Daarom heeft u op 17 september 2019 besloten om een aantal instrumenten hiervoor te laten uitwerken, die ook gelden als bouwstenen voor de omgevingsvisie, te weten:

- [Hergebruik vitale locaties](#)
- [Verruiming mogelijkheden bijgebouwen bij omschakeling en sloop](#)
- [Herbouwrecht na omschakeling](#)
- [Kwaliteitsimpuls landschap](#)
- [Ruimte voor ruimte](#)
- Ontwikkelingsgericht herbestemmen
- Terugbrengen omvang agrarische bouwblokken
- Omschakelverbod varkens naar vleeskuikens

Deze instrumenten zijn bedoeld om ruimte te maken voor duurzame ontwikkeling van verschillende functies en waarden in het buitengebied. Hiervoor zijn de doelen uit het transitieprogramma als uitgangspunt gebruikt:

1. Een **aantrekkelijk landschap en robuuste natuur** als randvoorwaarde voor mooi en ontspannen wonen en recreëren;
2. Een **duurzaam en gezond** buitengebied voor mens en natuur, dat bijdraagt aan het sluiten van ecosystemen;
3. Beter **samen leven**: inclusieve sociale structuren, waarin saamhorigheid, gedeelde trots en verantwoordelijkheid met en voor elkaar centraal staan.
4. Ruimte voor **duurzaam ondernemen, innoveren en experimenteren**.

Uitgangspunt is dat een bouwsteen niet bijdraagt aan één doel, maar aan meer doelen. De grote lijn door de uitwerking is, dat er nieuwe perspectieven worden geboden aan (voormalig) agrarische ondernemers waardoor het aantrekkelijker wordt om om te schakelen naar een toekomstbestendige bestemming en om te investeren in de kwaliteit van de locatie. Dit komt ten goede aan een betere leefbaarheid, een hogere omgevingskwaliteit en minder overlast voor de omgeving. Daarmee richt de uitwerking zich op de verbetering van bestaande locaties en wordt behoudend omgegaan met het creëren van nieuwe woonsituaties.

De eerste vijf bouwstenen (hierboven in blauw) zijn uitgewerkt en worden bij deze aan u voorgelegd ter besluitvorming dan wel kennisgeving als opmaat naar vervolgstappen.

U vindt de toelichting op deze bouwstenen in het document 'Achtergrond en inhoudelijke afweging per bouwsteen'. Bij de eerste drie bouwstenen zijn beleidsnota's uitgewerkt. Deze zijn opgenomen in het besluit.

NB:

De bouwsteen 'Herbouwrecht na omschakeling' is voor omschakeling naar wonen verwerkt in de bouwsteen 'Verruiming mogelijkheden bijgebouwen bij omschakeling naar wonen'. Voor omschakeling naar een niet-agrarische bedrijfsbestemming is een beleidsnota opgesteld, waarin herbouwrecht mogelijk wordt gemaakt.

2. Voorstel

1. Vaststellen van de beleidsnota 'Hergebruik vitale locaties';
2. vaststellen beleidsnota 'Verruiming mogelijkheden bijgebouwen bij omschakeling naar wonen';
3. vaststellen beleidsnota 'Herbouwrecht bijgebouwen bij omschakeling naar niet-agrarische bedrijfsbestemming
4. kennis te nemen van de huidige mogelijkheden van het instrument Ruimte voor Ruimte en hoe met inachtneming van de randvoorwaarden van de Woonvisie deze toegepast kan worden.
5. kennis te nemen van het ontwikkelen van een plan voor 'kwaliteitsimpuls landschap'

De achtergronden en inhoudelijke afwegingen zijn per bouwsteen uitgewerkt in het document "Achtergrond en inhoudelijke afweging per bouwsteen". Dit document is bijgevoegd.

3. Context en samenhang

Zoals aangegeven in het raadsvoorstel van 17 september 2019 zijn de nu uit te werken bouwstenen en de nog uit te werken bouwstenen geen uitputtende en uitsluitende lijst. Deze bouwstenen samen beogen echter wel in samenhang en balans met elkaar invulling te geven aan de vier benoemde doelen in het transitieprogramma die raadsbreed zijn omarmd: balans tussen en ruimte bieden aan ondernemerschap op de juiste plek en investeren in een betere kwaliteit van het landschap, tussen het voorkomen van nieuwe overlastsituaties en het creëren van ruimte voor gezonde landbouw op duurzame locaties en tussen gezondheid en sociaal gezonde buurtschappen. In bijlage 1 vindt u een overzicht met de doelen, de bouwstenen, de doelgroepen en de beoogde effecten.

De bouwstenen zijn gericht op het bieden van meer ruimte aan gewenste ontwikkelingen en veranderingen met enerzijds ruimere regels die aanvullend zijn op staand beleid. Anderzijds wordt ruimte geboden aan toekomstbestendige functies door keuzes te maken om sommige functies in het ene gebied meer ruimte te bieden dan in het andere gebied, zodat in het andere gebied weer ruimte is voor duurzame doorontwikkeling van andere functies. De nu voorliggende bouwstenen en de bouwstenen die nog volgen geven samen invulling aan deze insteek van enerzijds ruimte bieden en anderzijds keuzes maken.

Het is hierbij belangrijk rekening te houden met het gegeven, dat de veehouderij zoals deze er in Deurne tot nu toe was een minder prominente plek in gaat nemen in de samenleving en in het bijzonder in het buitengebied. De ontwikkelingen en besluiten die de veehouderij in Brabant verder inperken volgen elkaar snel op. Uit cijfers blijkt dat de afgelopen 20 jaar er al 200 veehouderijen in Deurne zijn gestopt. Binnen 10 jaar zullen er naar grove schatting nog eens 200 stoppen. De stoppersregeling die per 1 januari 2020 eindigt, de verscherpte ammoniakregels van de provincie in 2022, de

stikstofaanpak en de saneringsregeling varkenshouderij zullen hier in twee jaar een sterke invloed op hebben.

Dit heeft een enorme impact op zowel de ruimtelijke kwaliteit, de leefbaarheid als economische vitaliteit in het buitengebied. Anticiperen op de ontwikkelingen en sturen op mogelijkheden en ambities is nodig.

Omdat niet bekend is welke ontwikkelingen nog gaan volgen en wat de effecten van alle ontwikkelingen zijn op het buitengebied, is een stapsgewijze aanpak, waarin ook de gemeente experimenteerruimte pakt om zaken uit te proberen, de beste methodiek. Dit past ook in het gedachtengoed van de Omgevingswet.

Het pakket aan bouwstenen dat op 17 september 2019 ter verdere uitwerking aan het college is meegegeven is een vervolgstap richting een ander buitengebied met ruimte voor ontwikkeling van functies die Deurne toekomstbestendig maken.

4. Financiën

De benodigde middelen voor het opstellen van een programma voor 'kwaliteitsimpuls landschap' kan worden onttrokken aan het budget Transitie buitengebied. Hiervoor is dus geen nieuwe vraag naar middelen nodig.

5. Juridische aspecten

Zie communicatie.

6. Relatie Ontwikkelagenda

Met de uitwerking van de bouwstenen wordt uitvoering gegeven aan het Transitieprogramma buitengebied 'Ruimte voor kansen', zoals benoemd in de ontwikkelagenda.

7. Communicatie

Nadat uw raad een besluit heeft genomen, wordt er een persbericht verstuurd over de nieuwe beleidsnota's, de Ruimte voor Ruimteregeling en de programmatische aanpak voor 'kwaliteitsimpuls landschap'. De inhoud van dit persbericht wordt bepaald naar aanleiding van uw raadsbesluit. Daarnaast wordt over de nieuwe mogelijkheden gecommuniceerd via de website van de gemeente, social media en het Weekblad voor Deurne. Daarbij is de gedachte om een serie artikelen te plaatsen waarbij steeds één onderdeel wordt uitgelicht. Verder wordt een artikel aangeleverd voor de eerstvolgende editie van ledenblad De Ploeg van ZLTO Deurne (april 2020).

8. Vervolg en evaluatie

De beleidsnota's gaan per 1 januari 2020 in werking.

Over 2 jaar worden de beleidsnota's in samenhang geëvalueerd. Over de resultaten van deze evaluatie wordt uw raad geïnformeerd.

Burgemeester en wethouders van Deurne,
De secretaris, De burgemeester,



R.R.M. Halfman

H.J. Mak

DE RAAD DER GEMEENTE DEURNE

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 12 november 2019, nr. 80;

gehoord de commissie Ruimte en Economie van 2 december 2019;

overwegende dat:

- het buitengebied een transitie doormaakt als gevolg van de transitie in de veehouderij;
- steeds meer veehouderijen stoppen en als gevolg hiervan de bestemming van agrarische percelen omgezet moeten worden naar een bestemming die past bij toekomstig gebruik van het perceel;
- er vraag is naar meer mogelijkheden voor bijgebouwen op voormalig agrarische percelen voor hobbymatige agrarische activiteiten, opslag of voor mogelijke toekomstige bedrijfsactiviteiten;
- met de sloop van voormalige agrarische gebouwen een belangrijke bijdrage wordt geleverd aan de kwaliteitsverbetering van het landschap en verpaupering en oneigenlijk gebruik van de bebouwing wordt voorkomen;
- natuur, landschap en biodiversiteit randvoorwaarden zijn voor de ontwikkeling van een gezond, aantrekkelijk en klimaatbestendig buitengebied;
- de raad op 17 september 2019 de opdracht heeft gegeven tot het uitwerken van bouwstenen, die gewenste ontwikkelingen in het buitengebied mogelijk maken dan wel stimuleren ten behoeve van een gezond, aantrekkelijk en vitaal buitengebied;
- de bouwstenen die betrekking hebben op omschakeling en gebruik bijgebouwen zijn vertaald in de beleidsnota's 'Hergebruik vitale locaties', 'Verruiming mogelijkheden bijgebouwen bij omschakeling naar wonen' en 'Herbouwrecht bijgebouwen bij omschakeling naar een niet-agrarische bedrijfsbestemming';
- deze beleidsnota's worden gebruikt als toetsingskader;
- de bouwsteen voor een kwaliteitsimpuls landschap is vertaald naar het opstellen van een programma kwaliteitsimpuls landschap, waarbij aangehaakt wordt op alle vastgestelde en nog in ontwikkeling zijnde beleidskaders die relevant zijn voor natuur, landschap en biodiversiteit;

gelet op de door de raad vastgestelde 'Derde herziening bestemmingsplan buitengebied' op 19 december 2017, waarin de notitie 'Ruimte voor dynamiek' is verwerkt en op het Transitieprogramma buitengebied 'Ruimte voor kansen' (2017);

BESLUIT

1. Vaststellen van de beleidsnota 'Hergebruik vitale locaties';
2. vaststellen beleidsnota 'Verruiming mogelijkheden bijgebouwen bij omschakeling naar wonen';
3. vaststellen beleidsnota 'Herbouwrecht bijgebouwen bij omschakeling naar niet-agrarische bedrijfsbestemming';
4. kennis te nemen van de huidige mogelijkheden van het instrument Ruimte voor Ruimte en hoe met inachtneming van de randvoorwaarden van de Woonvisie deze toegepast kan worden;
5. kennis te nemen van het ontwikkelen van een plan voor 'kwaliteitsimpuls landschap'.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 17 december 2019.

De griffier,

De voorzitter,

(R.J.C.M. Rutten)

(H.J. Mak)

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. Aangevoerd 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. Locatie – dus gebouw en woning – voorziet in 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.

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 herbouwrecht van 500m² (voor de voormalige bestemming 'agrarisch') of 400m² (voor de voormalige bestemming 'agrarisch met waarden') aan bijgebouwen in totaal.
- b. Het herbouwrecht is persoonsgebonden, gekoppeld aan de eigenaar van het perceel ten tijde van de omschakeling naar wonen.

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.

Beleidsnota 'Herbouwrecht bijgebouwen bij omschakeling naar een niet-agrarische bedrijfsbestemming'

1. Doel

De beleidsnota 'Herbouwrecht bijgebouwen bij omschakeling naar een niet-agrarische bedrijfsbestemming' is bedoeld om na omschakeling van een agrarische bedrijfsbestemming naar een niet-agrarische bedrijfsbestemming zoals aangegeven in de notitie 'Ruimte voor dynamiek' herbouwrecht mogelijk te maken.

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.

Omschakeling: een wijziging van de agrarische bestemming van een perceel naar een niet-agrarische bedrijfsbestemming.

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

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. Herbouwrecht

- a. Bij omschakeling van een agrarische bedrijfsbestemming naar een niet-agrarische bedrijfsbestemming is het toegestaan om binnen 10 jaar na het onherroepelijk worden van de wijziging van de bestemming de gesloopte m² bijgebouwen terug te bouwen tot het aantal m² zoals genoemd in de notitie 'Ruimte voor dynamiek' ten behoeve van de volgens de bestemming beoogde bedrijfsactiviteiten.
- b. Het herbouwrecht is persoonsgebonden, gekoppeld aan de eigenaar van het perceel ten tijde van de omschakeling naar een niet-agrarische bedrijfsbestemming.

2. Perceel

- a. De agrarische bedrijfsbestemming van het perceel is omgeschakeld naar een niet-agrarische bedrijfsbestemming.
- b. Er is geen mestkelder meer.
- c. Betonverhardingen voor bebouwing, silo's, mestplaten, voersleuven etc. zijn verwijderd.
- d. Er ontstaat bij herbouw een ruimtelijk en stedenbouwkundig aanvaardbare bebouwingssituatie.
- e. Het bouwvlak wordt aangepast naar de nieuwe situatie behorende bij de bedrijfsbestemming.

3. Gebruik

- a. De bijgebouwen worden gebruikt voor niet-agrarische bedrijfsactiviteiten in milieucategorie I of II.
- b. Van de bijgebouwen mag maximaal 150 m² worden gebruikt voor privédoeleinden, behorend bij de woonfunctie.
- c. Aangetoond wordt, dat de te herbouwen bedrijfsbebouwing nodig is voor de beoogde bedrijfsvoering door middel van een vloerplan, als onderdeel van het ondernemingsplan.
- d. Aangetoond is, dat de infrastructuur de extra verkeersbewegingen van de (beoogde) bedrijfsactiviteit aankan.

4. Landschap

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

- b. Er vindt aanvullend een eenmalige bijdrage plaats van €5 per m² te herbouwen bijgebouw 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.

5. De volgende zaken zijn uitgesloten:

1. Verhuur aan derden;
2. Afhaalpunt voor webshops of poststukken;
3. Verkoop op locatie, showroom- of testfuncties;
4. Opslag van chemicaliën, gevaarlijke en CMR-stoffen;
5. Statische opslag.

6. Inwerkingtreding

De beleidsnota 'Herbouwrecht bijgebouwen bij omschakeling naar een niet-agrarische bestemming' treedt in werking op 1 januari 2020.