

Onderbouwing Zoelensestraat 56 b, Tiel

Het initiatief

De gemeente heeft een verzoek ontvangen om de bedrijfswoning Zoelensestraat 56b te bestemmen als burgerwoning. In het geldende bestemmingsplan Buitengebied is het perceel bestemd als Bedrijf, waarbij in art. 4.1 van de regels van het bestemmingsplan is aangegeven dat hier een Kliniek voor embryotransplantatie bij paarden is toegestaan. Deze kliniek is niet meer als zodanig in gebruik, en de wens van de verzoeker is om de bedrijfswoning als burgerwoning te kunnen gebruiken.

Beoordeling verzoek

In principe is het wenselijk om een woning te bestemmen conform het feitelijke c.q. meest doelmatige gebruik. In de Gebiedsvisie Buitengebied is aangegeven dat het herbestemmen van bedrijfswoningen (functieverandering naar wonen) in principe in alle deelgebieden mogelijk is.

Omdat het gaat om het herbestemmen van een bestaande, legale bedrijfswoning waarbij geen sloop en / of nieuwbouw plaatsvindt, hoeft aan de meeste relevante aspecten (bodem, geluid, milieuzonering, luchtkwaliteit, externe veiligheid, water, ecologie, archeologie, verkeer) niet getoetst te worden.

sputzones

Alleen voor het aspect spuitzones is het herbestemmen van een (voormalige) bedrijfswoning als burgerwoning relevant. Het is namelijk niet wenselijk om een woonbestemming te vestigen of uit te breiden binnen de spuitzone van 50 meter rond bestaande boomgaarden.

Daarnaast is het in principe niet wenselijk om door een bestemmingswijziging de gebruiksmogelijkheden van agrarische gronden te beperken. Op gronden binnen 50 meter afstand van een bestemming Wonen of een bedrijfswoning mag namelijk geen nieuwe boomgaard aangelegd worden. Omdat door de functiewijziging van bedrijfswoning naar burgerwoning deze afstand niet meer wordt gerekend vanaf de gevel van de bedrijfswoning maar vanaf de grens van de bestemming Wonen (grens tuin / erf), schuift de grens van de spuitzone op en zouden de gebruiksmogelijkheden van gronden hier beperkt kunnen worden ten opzichte van de bestaande situatie.

Functieverandering naar Wonen is daarom alleen mogelijk als:

- de bestaande bedrijfswoning in gebruik blijft als woning en er dus geen nieuwbouw op een andere plek plaatsvindt;
 - er geen bestaande boomgaarden binnen 50 meter vanaf de nieuwe bestemming Wonen aanwezig zijn;
- en
- als geen uitbreiding van spuitzones op agrarische gronden plaatsvindt ten opzichte van de bestaande situatie.

Een uitbreiding van spuitzones op agrarische gronden (niet zijnde bestaande boomgaarden) is wel aanvaardbaar als de eigenaar van de betreffende agrarische gronden schriftelijk verklaard heeft akkoord te gaan met de uitbreiding van de spuitzone op zijn gronden en de daardoor ontstane beperking van de gebruiksmogelijkheden. In het geval dat de verzoeker zelf eigenaar is van de agrarische gronden waarop de uitbreiding van de spuitzone plaatsvindt wordt geacht aan deze voorwaarde voldaan te zijn.

In dit geval zijn binnen een afstand van 50 meter vanaf het beoogde bestemmingsvlak Wonen geen boomgaarden gelegen. Van de eigenaar van de naastgelegen agrarische grond is een schriftelijke verklaring ontvangen dat hij geen bezwaar heeft tegen de uitbreiding van de spuitzone ten gevolge van het bestemmen van de bedrijfswoning Zoelensestraat 56b als burgerwoning.

Het aspect spuitzones vormt dus geen belemmering voor het herbestemmen van de bedrijfswoning als burgerwoning.

Conclusie

Er zijn geen bezwaren om de woning Zoelensestraat 56b te bestemmen als burgerwoning.