

## MEMO

|                                                  |                        |
|--------------------------------------------------|------------------------|
| Aan<br>College van burgemeester<br>en wethouders | Van<br>...             |
| Team<br>VT                                       | Kenmerk<br>92906-2022  |
| Bijlage(n)                                       | Telefoon<br>0618336342 |
|                                                  | Kopie aan              |

Onderwerp  
oppervlak bijgebouwen burgerwoningen in buitengebied

Datum  
16 maart 2023

### **Regeling bijbehorende bouwwerken (bijgebouwen) bij bestaande burgerwoningen in buitengebied**

Op basis van het bestemmingsplan Gemert-Bakel Buitengebied 2017 (bp Buitengebied) zijn binnen de bestemming Wonen per woning bijbehorende bouwwerken toegestaan met een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 150 m<sup>2</sup>. Deze bijbehorende bouwwerken zijn rechtstreeks toegestaan, zonder het voeren van een verdere afwijkings- of wijzigingsprocedure.

In het bp Buitengebied is daarnaast een afwijkingsbevoegdheid opgenomen, die het onder voorwaarden mogelijk maakt om een grotere oppervlakte bijbehorende bouwwerken bij bestaande woningen toe te staan. Op basis daarvan kan tot 150 m<sup>2</sup> extra oppervlak aan bijbehorende bouwwerken worden toegestaan. Bij een bestaande burgerwoning kan daarmee in totaal de realisering van een oppervlak van 300 m<sup>2</sup> bijbehorende bouwwerken mogelijk gemaakt worden. Belangrijke voorwaarde hierbij is dat kwaliteitsverbetering plaatsvindt, door:

- òf sloop van overvloedige bijbehorende bouwwerken en/of voormalige bedrijfsgebouwen, waarbij 40 % van het te slopen oppervlak mag worden teruggebouwd (tot maximaal 150 m<sup>2</sup>)
- óf kwaliteitsverbetering van het landschap conform de Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap

### **Regeling bijbehorende bouwwerken bij omzetting voormalige agrarische bedrijfswoningen in buitengebied**

In het bp buitengebied is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om bij beëindiging van de agrarische bedrijfsactiviteiten de bestemming Agrarisch – Agrarisch bedrijf om te zetten in de bestemming Wonen. Eén van de voorwaarden die aan de wijziging gesteld worden is dat overvloedige bebouwing wordt gesloopt. Daarbij dient gemotiveerd te worden hoeveel oppervlak bijbehorende bouwwerken maximaal noodzakelijk is voor de beoogde ontwikkeling. Middels een maatvoeringsaanduiding op de verbeelding wordt dit oppervlak bijbehorende bouwwerken vastgelegd.

Hierbij is niet de voorwaarde gesteld dat na wijziging het oppervlak maximaal 150 of 300 m<sup>2</sup> mag bedragen. Indien gemotiveerd kan worden dat een groter oppervlak bijbehorende bouwwerken noodzakelijk is, dan kan dat toegekend worden. Veelal is dit aan de orde op het moment dat de omliggende agrarische gronden nog in

eigendom blijven van de bewoner van de betreffende woning en deze voor het onderhoud van die gronden nog extra materieel/ materiaal nodig heeft. Voor de stalling/ opslag van dit benodigd materieel en materiaal wordt extra oppervlak aan bijbehorende bouwwerken vaak noodzakelijk geacht.

De wijzigingsbevoegdheid is een vertaling van de provinciale regeling uit de Interim omgevingsverordening inzake het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning. De provincie staat dit toe, als is verzekerd dat overtollige bebouwing wordt gesloopt. Een definitie van wat onder overtollige bebouwing wordt verstaan wordt niet gegeven. In de toelichting op de Interim omgevingsverordening wordt wel aangegeven dat *in het algemeen geldt dat als er geen concrete gebruiksfunctie voor bebouwing aanwezig is gerelateerd aan de woonfunctie, dat er dan sprake is van overtollige bebouwing.*