

Beleid Plattelandswoning gemeente Haaren

Aanleiding

Op 1 januari 2013 is de "Wet Plattelandswoning"¹ in werking getreden. Deze wet bestaat uit twee onderdelen:

1. Het planologisch regime, en niet langer het feitelijk gebruik, is bepalend voor de bescherming die een gebouw of functie geniet tegen negatieve milieueffecten.
2. (Voormalige) agrarische bedrijfswoningen die (tevens) door derden mogen worden bewoond.

Gemeentelijke regelgeving, bestemmingsplan

Het huidige bestemmingsplan "Buitengebied" biedt niet de mogelijkheid om een agrarische bedrijfswoning voor(burger) woondoeleinden te gebruiken zonder dat er een relatie is tussen deze bewoner(s) en het op de locatie aanwezige agrarische bedrijf. In de praktijk blijkt echter dat op een aantal locaties in ons buitengebied de feitelijke situatie hiermee niet in overeenstemming is. Op deze locaties wordt de als zodanig bestemde agrarische bedrijfswoning namelijk wel voor (burger)woondoeleinden gebruikt. Bijvoorbeeld door de 'rustende boer'. De gemeente heeft niet de intentie om tegen deze strijdigheid met het bestemmingsplan handhavend op te treden.

Door de komst van de Wet plattelandswoning is er een mogelijkheid ontstaan om bij agrarische bedrijven gebruik van de (voormalige)bedrijfswoning als burgerwoning planologisch te regelen via een plattelandswoning.

Aanpassing bestemmingsplan

Indien op een bepaalde locatie het gebruik van een plattelandswoning is toegestaan op grond van een onherroepelijke omgevingsvergunning is het uitgangspunt dat dit op termijn ook wordt vertaald in het bestemmingsplan.

Provinciaal beleid

Op grond van het provinciale beleid kan een bestemmingsplan voorzien in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, mits is verzekerd dat er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt en overtollige bebouwing wordt gesloopt.

Procedure

De gemeente heeft al op een aantal locaties in het buitengebied het gebruik van een agrarische bedrijfswoning als plattelandswoning toegestaan door hiervoor een omgevingsvergunning (artikel 2.12 lid 1 onder 3 van de Wabo) te verlenen. Dit is een logische procedure om dit mogelijk te maken omdat op deze wijze alle ruimtelijk relevante aspecten meegenomen kunnen worden in de afweging om op een bepaalde locatie het gebruik van een agrarische bedrijfswoning als plattelandswoning toe te staan. Uit de ruimtelijke onderbouwing van een omgevingsvergunningsaanvraag hiervoor moet namelijk blijken dat met het hier toestaan van een plattelandswoning sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Er kunnen ook situaties zijn waar een bestemmingsplanherziening meer passend is omdat voor een acceptabele woonsituatie specifieke gebruiksbepalingen voor de omliggende gronden nodig zijn.

Voorwaarden

Er gelden een aantal beoordelingscriteria bij het beoordelen van een aanvraag om gebruik van een agrarische bedrijfswoning als plattelandswoning toe te staan. Dit betreft:

1. Er is sprake van een bestaande legaal tot stand gekomen bedrijfswoning binnen een agrarisch bouwvlak.
2. Het agrarisch bedrijf op de locatie is en blijft in werking, zodat wijziging naar de bestemming "Wonen" niet mogelijk is.
3. De woning ondervindt geen onevenredige milieubelemmeringen op de aspecten volksgezondheid, geur, geluid, trilling, fijnstof of verkeer.
4. Doordat de planologische bestemming niet wijzigt kan het bestemmingsplan geen bouw- en gebruiksmogelijkheden voor wonen bieden. Binnen de bestemming agrarisch is het namelijk uitsluitend toegestaan te bouwen ten behoeve van een reëel agrarisch bedrijf.

¹ De formele naam van deze wet is "Wet van 12 juli 2012 tot wijziging van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en enkele andere wetten om de planologische status van gronden en opstallen bepalend te laten zijn voor de mate van milieubescherming alsmede om de positie van agrarische bedrijfswoningen aan te passen".

5. Het bestemmingsplan "Buitengebied" staat bij een agrarische bedrijfswoning maximaal 100m² aan bijgebouwen toe. Het is dus mogelijk om bij de plattelandswoning ook het gebruik van bestaande bijgebouwen bij de plattelandswoning toe te staan, mits dit de oppervlakte van 100m² niet overschrijdt. Er kan maximaal 200m² worden toegestaan indien er gesloopt wordt op het perceel en hiervan 25% wordt herbouwd tot er in totaal sprake is van maximaal 200m² aan bijgebouwen bij de plattelandswoning.
6. De plattelandswoning mag geen onevenredige aantasting tot gevolg hebben van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van het op het agrarisch bouwvlak aanwezige agrarische bedrijf.

Toelichting op de voorwaarden

De afweging met betrekking tot **voorwaarde 3** dient per locatie plaats te vinden waarbij ook de acceptabele waarden kunnen verschillen. Uitgangspunt is dat op de betreffende locatie al bewoning is toegestaan, maar wel in relatie met het hierbij aanwezige bedrijf. Omgevingsfactoren zoals het aanwezige woon- en leefklimaat zijn daardoor eerder acceptabel dan bij het realiseren van een nieuwe woonlocatie. Er wordt voor het toestaan van een plattelandswoning vooral gekeken naar het op de locatie aanwezige bedrijf. Hierbij wordt gekeken naar de redelijkerwijs te verwachte bedrijfsontwikkeling en niet naar de bestemmingsplancapaciteit. Er moet geborgd worden dat dit bedrijf geen overlast creëert of gaat creëren ten aanzien van het woongebouw. Dit omdat de bewoners in de situatie van een plattelandswoning geen invloed hebben op de bedrijfsactiviteiten die op korte afstand tot hun woning kunnen plaatsvinden. De afstanden tussen de plattelandswoning en de gronden die voor het agrarisch bedrijf worden gebruikt moeten dus vanuit milieuoogpunt acceptabel zijn. Deze afstand is in beginsel 30 meter. Een kleinere of grotere afstand vraagt om extra motivatie. Daarnaast geldt deze afstand niet alleen voor bedrijfsgebouwen maar ook voor andere bedrijfsactiviteiten zoals transportroutes op het bedrijf. Deze afstand moet geborgd zijn. Dit kan bijvoorbeeld door de eigendomssituatie of door specifieke gebruiksbepalingen in het bestemmingsplan.

Voor wat betreft **voorwaarde 5** is in de Wet Plattelandswoning geen bepaling opgenomen over bijgebouwen bij plattelandswoningen. De voorwaarde die hiervoor worden genoemd zijn afkomstig uit het gemeentelijk en provinciale beleid. Hierdoor is het ook mogelijk om uitsluitend voor de bedrijfswoning gebruik als plattelandswoning toe te staan. De bijgebouwen worden dan planologisch toegerekend aan het agrarisch bedrijf. Dit moet dan wel blijken uit het door initiatiefnemer aangeleverde kaartmateriaal in de ruimtelijke onderbouwing.