

Nota Plattelandswoningen Wijdmeren

1. Aanleiding

Op 1 januari 2013 is de wet plattelandswoning in werking getreden. Deze wet biedt de mogelijkheid om als 'burger' in (voormalige) agrarische bedrijfswoningen te wonen, zonder dat dit de bedrijfsvoering van het agrarische bedrijf beperkt. Tot nu toe was dit niet mogelijk. Hiermee wordt feitelijk een nieuw type woning, de "plattelandswoning" geïntroduceerd. De wet laat ruimte aan gemeenten om op onderdelen nadere invulling te geven. Deze notitie voorziet hierin.

2. Achtergrond

In Wijdmeren zijn 51 actieve agrarische bedrijven. Veel agrarische bedrijven in Wijdmeren beschikken over één of twee (soms zelfs drie) bedrijfswoningen. Deze woningen zijn in het verleden planologisch mogelijk gemaakt om te voorzien in de behoefte van eigenaren / pachters en medewerkers om in de directe nabijheid van het agrarisch bedrijf te verblijven. Als gevolg van automatisering en modernisering in de agrarische sector worden bedrijfswoningen (met name tweede bedrijfswoningen) in een aantal gevallen overbodig. Deze woningen worden vervolgens verkocht of verhuurd aan personen die niet functioneel verbonden zijn aan het agrarisch bedrijf. Ook kan er sprake zijn van zogenaamde "rustende boeren". Dit zijn voormalige agrariërs die hun bedrijf verkocht hebben, maar zelf nog wel in een van de bedrijfswoningen wil blijven wonen. In beide gevallen zou er binnen het huidige juridische kader sprake zijn van strijdig gebruik. Immers een derde/burger bewoont een bedrijfswoning, die eigenlijk alleen door eigenaren/pachters en werknemers (zij die functioneel verbonden zijn) van het bedrijf mag worden bewoond. In beginsel is de gemeente verplicht hiertegen handhavend op te treden.

Naast strijdig gebruik is er meestal ook sprake van beperking van de bedrijfsvoering van het achterblijvende agrarisch bedrijf. Immers tot op heden wordt bij de beoordeling van milieutechnische ontwikkelingsmogelijkheden gekeken naar het feitelijk gebruik en niet naar hetgeen planologisch is toegestaan. Dus op het moment dat een derde in een bedrijfswoning woont, is er niet alleen sprake van een "illegale" situatie, maar worden het bedrijf waar de bedrijfswoning bij hoort én mogelijk omliggende bedrijven beperkt in de ontwikkelingsmogelijkheden. In het kader van de milieuvergunningverlening wordt de woning immers als burgerwoning (het feitelijk gebruik) aangemerkt en als zodanig beschermd. De wetgever heeft beoogd hier een einde aan te maken.

3. Het wetsvoorstel

Het wetsvoorstel voorziet in de mogelijkheid om voormalige agrarische bedrijfswoningen door derden te laten bewonen. Om dit te regelen bevat het voorstel twee elementen. Het belangrijkste element is dat voormalige agrarische bedrijfswoningen niet langer worden beschermd tegen milieugevolgen van het (voormalige) bijbehorende bedrijf. Ook is voortaan het planologisch regime bepalend voor de bescherming tegen negatieve milieueffecten en niet langer het feitelijke gebruik. De wet maakt het mogelijk om de voormalige bedrijfswoning specifiek als plattelandswoning aan te wijzen en deze vervolgens een lager beschermingsregime dan een reguliere burgerwoning toe te kennen, gelijk aan dat van een bedrijfswoning. De woning blijft juridisch gezien onderdeel van de inrichting (het agrarisch bedrijf) waardoor ook omliggende bedrijven niet extra belemmerd worden door de aanwijzing.

4. Doelstelling

Het doel van deze nota is beleid te formuleren onder welke randvoorwaarden een bedrijfswoning op een functionerend agrarisch bedrijf omgezet kan worden naar een plattelandswoning.

5. Afkadering

Deze nota is alleen van toepassing op agrarische bedrijfswoningen die nog bestemd zijn binnen het agrarische bouwperceel en waarop nog een functionerend agrarische bedrijf aanwezig is en ziet derhalve niet op:

- woningen binnen de bestemming “wonen” of “woondoeleinden”.
- bedrijfswoningen bij een gestopt agrarisch bedrijf. Deze komen cf. het bestaande beleid in aanmerking voor een totale woonbestemming.
- bedrijfswoningen bij andere dan agrarische bedrijven en paardenhouderijen.

6. Beleidsafweging

In het algemeen is het wenselijk dat er een vervolgfunctie komt voor bedrijfswoningen die niet meer functioneel ten dienste staan van het agrarische bedrijf. Dit komt de leefbaarheid en het hergebruik ten goede. Een vervolgfunctie als plattelandswoning is dan ook logisch. Deze vervolgfunctie moet echter wel goed worden ingekaderd, zodat er geen nieuwe knelpunten ontstaan.

Voor de afweging over de aanvaardbaarheid van het nieuwe gebruik zijn de volgende onderdelen met name van belang.

1. In hoeverre en wanneer is er sprake van een goed woon- en leefklimaat van een plattelandswoning?
2. Gevolgen voor het functioneren en toekomstig functioneren van het agrarisch bedrijf (en de omliggende agrarische bedrijven).
3. Bouwmogelijkheden agrarisch bedrijf en plattelandswoning.

6.1. Goed woon- en leefklimaat

Een plattelandswoning wordt op milieugebied op dezelfde manier beschermd als de bedrijfswoning van het bedrijf. Dat betekent dat er geen (zwaardere) bescherming ten opzichte van activiteiten van het bedrijf waar de woning voorheen toe behoorde plaatsvindt.

Uitgaande dat de bewoner van de plattelandswoning bewust de locatie dicht bij de agrarische bedrijfsgebouwen kiest, is er dan ook geen reden om hier specifieke ruimtelijke randvoorwaarden voor op te nemen. Het is wenselijk dat er een aanvaardbare hergebruiksfunctie wordt gevonden voor dergelijke woningen. Het woon- en leefklimaat van de agrarisch ondernemer blijft daarvoor de basis en wordt beschouwd als aanvaardbaar voor de “plattelandswoningen”.

Een belangrijk verschil tussen de plattelandswoning en een bedrijfswoning is het gegeven dat de bewoner van de bedrijfswoning invloed kan uitoefenen op de milieubelasting op deze woning door hiermee rekening te houden in de bedrijfsvoering. De bewoner van een plattelandswoning is geheel overgeleverd aan de bereidheid van de ondernemer om de milieubelasting op zijn woning binnen de perken te houden. Om hiermee rekening te houden wordt geen plattelandswoning toegestaan bij intensieve veehouderijen.

6.2. Agrarisch bedrijf

Van belang is dat de woning zo lang mogelijk ten dienste moet blijven van het agrarisch bedrijf ter plekke. Ze zijn immers op die titel vergund en een agrarische ondernemer moet een duurzame bedrijfsvoering kunnen behouden. Het hebben van een bedrijfswoning is hierbij van belang. Bij grotere agrarische bedrijven kan het gebruik of de beschikking hebben over een tweede bedrijfswoning van belang zijn voor een duurzame bedrijfsvoering.

Wanneer het echter een bewuste keuze is om de bedrijfswoning door een ander te laten bewonen is het niet noodzakelijk deze te behouden voor het agrarisch bedrijf en is bewonen door derden een optie.

6.3. Bouwmogelijkheden agrarische bedrijf

De status van plattelandswoning geeft geen beperkingen voor de ontwikkelingen van het agrarische bedrijf. Wel is het denkbaar dat er in de toekomst overlast ontstaat bij verdere uitbreiding van het agrarische bedrijf. Zoals eerder opgemerkt is het grote verschil tussen een plattelandswoning en een bedrijfswoning dat bewoners van de plattelandswoning geen invloed kunnen uitoefenen op de bedrijfsvoering. Om naar de toekomst toe onwenselijke situaties te voorkomen is het wenselijk een regeling op te nemen om een ruimtelijke scheiding te waarborgen.

Teneinde het woongenot van de plattelandswoning te kunnen blijven waarborgen wordt het volgende voorgesteld.

- Bij vervangende nieuwbouw van een bestaande plattelandswoning mag er niet dichters naar het bedrijf worden gebouwd.
- De plattelandswoning behoudt dezelfde bouw mogelijkheden als de bedrijfswoning conform het bestemmingsplan.

7. Randvoorwaarden

1. Toekenning gebeurt uitsluitend op verzoek.
2. De aanduiding 'plattelandswoning' wordt uitsluitend toegekend aan reeds aanwezige en als zodanig bestemde of vergunde agrarische bedrijfswoningen. De hoofdbestemming blijft Agrarisch.
3. De aanduiding 'plattelandswoning' wordt uitsluitend toegekend indien de agrarische bedrijfswoning gebruikt zal gaan worden (of in gebruik is) als burgerwoning en het bedrijf waartoe de bedrijfswoning behoort de bedrijfsactiviteiten niet heeft beëindigd, of het bedrijf overgenomen wordt (is) en de werkzaamheden ter plaatse (gedeeltelijk) voortgezet worden (zijn).
4. De 'plattelandswoning' wordt aangeduid op de plankaart middels een nadere functieaanduiding 'plattelandswoning' (omlijning). Deze aanduiding wordt getrokken rond de woning, inclusief de gronden die vervreemd worden van het agrarisch bedrijf door verhuur, pacht of verkoop.
5. De bouwregels zoals die gelden voor de reguliere agrarische bedrijfswoning blijven van toepassing op de 'plattelandswoning'. Bij het ontbeken van bouwregels voor bedrijfswoningen worden de regels van het meest actuele bestemmingsplan buitengebied gebruikt.
6. Bij bedrijven waarbij eenmaal een 'plattelandswoning' is toegestaan worden geen nieuwe agrarische bedrijfswoningen toegestaan.
7. Er dient sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.
8. Niet bij een intensieve veehouderij.
9. Omliggende ('derde') bedrijven mogen niet verder dan in de bestaande situatie beperkt worden in hun bedrijfsvoering.
10. Bij twijfel moet aanvrager de aanwezigheid van een feitelijk bijbehorend bedrijf aantonen.
11. Alle betrokken partijen, de agrariër op het betreffende agrarisch bouwperceel en de toekomstige bewoner van de plattelandswoning, moeten een schriftelijke verklaring hebben ondertekend dat men de voormalige agrarische bedrijfswoning van de status "plattelandswoning" wenst te voorzien. Hiervan kan afgeweken worden als de afsplitsing al langjarig gaande is (10 jaar of langer).

8. Uitwerking in bestemmingsplan

Voorlopig kan meegewerkt worden via een Wabo-vergunning via de uitgebreide voorbereidingsprocedure waarbij afgeweken wordt van het geldende bestemmingsplan. Op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub, 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) kan worden afgeweken van een bestemmingsplan, mits het plan voorzien is van een goede ruimtelijke onderbouwing.

In de toekomst door in de bestemmingsplannen een wijzigingsbevoegdheid op te nemen. Hierbij wordt het mogelijk dat een voormalige bedrijfswoning gebruikt kan worden als plattelandswoning

In beide gevallen worden voorwaarden gesteld. Deze voorwaarden zijn opgenomen in deze nota.

Toelichting bij randvoorwaarden

1. Voor het toekennen van de status 'plattelandswoning' is een specifiek besluit nodig. Een dergelijk besluit kan enkel aangevraagd worden door personen die kunnen beschikken over de betreffende gronden. De kosten voor een benodigde planologische maatregel komen voor rekening van de aanvrager.

2. Meer ruimte geeft de wet niet, de aanduiding plattelandswoning kan alleen gebruikt worden om burgerbewoning van bestaande agrarische bedrijfswoningen mogelijk te maken. De 'plattelandswoning' is geen middel om ongewenste illegale bebouwing te legaliseren. De regeling kan niet gebruikt worden voor reguliere bedrijfswoningen met bijvoorbeeld de bestemming Bedrijf, Recreatie of Horeca. Als een voormalige agrarische bedrijfswoning in eerder stadium tot burgerwoning is ombestemd, is het ook mogelijk deze weer bij het bedrijf te betrekken en als plattelandswoning te bestemmen om zo eventuele milieubeperkingen voor het bedrijf te vermijden.

3. De status plattelandswoning biedt enkel 'vrijstelling' ten opzichte van hinder veroorzaakt door het bijbehorende agrarische bedrijf; het bedrijf moet actief zijn. De recente bestemmingsplannen buitengebied kennen een regeling voor vervolgfuncties voor gevallen van bedrijfsbeëindiging, voorkomende regeling zullen aangehouden moeten worden. In bepaalde gevallen ligt een reguliere woonbestemming voor het voormalige agrarische bedrijf (en de bijbehorende agrarische bedrijfswoningen) het meest voor de hand, verschillende bestemmingsplannen kennen een wijzigingsbevoegdheid die dit mogelijk maakt. In deze gevallen moet rekening gehouden worden met 'derde' bedrijven, inclusief de 'omgekeerde werking'.

4. Deze regel is opgenomen om te zorgen dat plattelandswoningen op een correcte en uniforme wijze op de plankaart weergegeven worden. De genoemde oppervlakten van de erven sluiten aan bij de oppervlakten die gelden in recente bestemmingsplannen voor vergelijkbare regelingen.

5. Dit biedt enige flexibiliteit ten behoeve van bij- en aanbouwen zonder dat bedrijfsvoering van 'derde' bedrijven beperkt wordt. In het geval het vigerende bestemmingsplan geen specifieke bijgebouwen regeling bij voor de reeds aanwezige agrarische bedrijfswoningen kent.

6. Dit ongeacht de eventueel veranderde eigendomsverhoudingen, eigenaar verkoopt in betreffend geval willens en wetens een agrarische bedrijfswoning. Het mag geen sluiproute worden om een bijvoorbeeld een tweede, derde of vierde bedrijfswoning mogelijk te maken.

7. Dit geldt ook voor reguliere agrarische bedrijfswoningen. Voor reeds bestemde of vergunde agrarische bedrijfswoningen is deze afweging reeds gemaakt, niet alleen ten opzichte van het bijbehorende bedrijf maar ook wat betreft woon- en leefklimaat in relatie tot 'derde' bedrijven. Er kan dus zonder verdere ruimtelijke afweging medewerking verleend worden aan het aanduiden van de woning als 'plattelandswoning'.

8. Ter plaatse van intensieve veehouderij is er de geurhinder zodanig dat een goed woon- en leefklimaat ten behoeve van burgerbewoning niet aan de orde is. Op deze bedrijven wordt geen medewerking verleend aan het toekennen van de status 'plattelandswoning' aan voormalige agrarische bedrijfswoningen. De aanvrager moet aantonen dat geen sprake is van een intensieve veehouderij, zoals bedoeld in het bestemmingsplan. Hiervoor kan een agrarisch advies nodig zijn van de agrarische beoordelingscommissie (Abc). Een dergelijk advies moet via de gemeente (middels een formulier) aangevraagd worden, aan een agrarisch advies zijn legeskosten verbonden.

9. Er zijn verschillende situaties waarbij bestemming van de reeds aanwezige en als zodanig bestemde agrarische bedrijfswoningen aangemerkt kunnen worden als gevoelige bestemming op het gebied van specifieke geluids-, geur- en/of luchtkwaliteitswet- en regelgeving. Daar de plattelandswoningen een zelfde bescherming genieten als de reeds aanwezige agrarische bedrijfswoningen worden eventueel aanwezige 'derde' bedrijven niet verder in hun bedrijfsvoering beperkt. Voor het toekennen van de aanduiding 'plattelandswoning' aan agrarische bedrijfswoningen is dus geen verdere inhoudelijk afweging noodzakelijk.

10. Aanvrager moet aannemelijk maken dat het bijbehorende bedrijf nog steeds actief is. Dit gebeurt middels een agrarisch advies van de agrarische beoordelingscommissie (Abc). Een dergelijk advies moet via de gemeente (middels een formulier) aangevraagd worden, aan een agrarisch advies zijn legeskosten verbonden.

11. Betrokkenen moeten overeenstemming hebben over de omzetting. Om die reden wordt een verklaring gevraagd. Een uitzondering wordt gemaakt op het moment dat er al 10 jaar of langer feitelijk sprake is van burgerbewoning in een (voormalig) agrarische bedrijfswoning. Op dat moment wordt aangenomen dat er sprake is van overeenstemming.