

Onderwerp: Vaststelling Beleidsregels
Plattelandswoningen

Datum:
30 oktober 2014

Besluitnr.:
08 06 B2

De raad van de gemeente Heumen in openbare vergadering bijeen;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 16 september 2014

gelet op artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening en artikel 2.12 eerste lid Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

b e s l u i t:

vast te stellen de volgende beleidsregels: "**Beleidsregels Plattelandswoningen 2014**"

Hoofdstuk 1 Begripsomschrijving plattelandswoning

--Artikel 1 Begripsomschrijving

Onder een plattelandswoning wordt verstaan een bedrijfswoning, behorend tot of voorheen behorend tot een landbouwrichting, die op grond van het bestemmingsplan of, indien met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, Wabo van het bestemmingsplan is afgeweken, de omgevingsvergunning door een derde bewoond mag worden en welke met betrekking tot die inrichting beschouwd wordt als onderdeel van die inrichting.

Hoofdstuk 2 Samenvatting

Op 1 januari 2013 is de Wet plattelandswoningen in werking getreden. Voormalige agrarische bedrijfswoningen kunnen worden bewoond door derden door deze aan te wijzen als plattelandswoning. De woningen krijgen dan een lager beschermingsregime dan burgerwoningen en vormen niet langer een belemmering voor de bedrijfsvoering van het bijbehorend bedrijf. Ook kunnen karakteristieke schuren, die niet langer bruikbaar zijn voor de agrarische bedrijfsvoering, door deze regeling behouden blijven. De schuur wordt dan bestemd tot plattelandswoning. De plattelandswoning blijft juridisch gezien onderdeel van het agrarisch bedrijf. Omliggende bedrijven worden niet belemmerd door hun aanwijzing. In deze beleidsnota wordt het kader aangegeven voor de afweging om plattelandswoningen toe te staan.

Hoofdstuk 3 Mogelijkheid tot aanwijzing tot plattelandswoning

In gevallen dat de eerste of tweede agrarische bedrijfswoning wordt afgesplitst van het agrarisch bedrijf ontstaat er veelal een probleem. Vaak wordt deze woning verkocht aan een derde, waardoor 'burgerbewoning' op korte afstand van het agrarisch bedrijf ontstaat. Ook kan er sprake zijn van 'een rustende boer'. Dit is een voormalige agrariër die zijn bedrijf verkocht heeft, maar nog wel in de voormalige bedrijfswoning blijft wonen. In beide gevallen is er sprake van strijdig gebruik. Immers een derde/burger bewoont een bedrijfswoning. Naast strijdig gebruik is er vaak ook sprake van beperking van de bedrijfsvoering van het achterblijvend agrarisch bedrijf. Immers bij de milieutechnische ontwikkeling van het bedrijf wordt gekeken naar het feitelijk burgergebruik. Met de aanwijzing van een voormalige bedrijfswoning tot plattelandswoning behoren deze problemen tot het verleden.

Daarnaast zijn verschillende (karakteristieke) boerderijen in de vorige eeuw van een nieuw huis voorzien. Het oude huis werd vaak gebruikt als opslag, machinestalling of schuur. Bewoning daarvan was immers in strijd met het bestemmingsplan. Door de nieuwe wet kan de oude woonfunctie in ere worden hersteld. Een karakteristieke boerderij kan op deze manier voor de toekomst behouden blijven. Ook kunnen karakteristieke schuren, die nadat is aangetoond dat deze niet langer bruikbaar zijn voor de agrarische bedrijfsvoering, door deze regeling behouden blijven. De schuren worden dan bestemd tot plattelandswoningen.

De Wet plattelandswoningen houdt een wijziging in van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Artikel 1.1a van deze wet luidt: "Een bedrijfswoning, behorend tot of voorheen behorend tot een landbouwinrichting, die op grond van het bestemmingsplan, de beheersverordening of, indien met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, van het bestemmingsplan of de beheersverordening is afgeweken, de omgevingsvergunning door een derde bewoond mag worden, wordt met betrekking tot die inrichting voor de toepassing van deze wet en de daarop berustende bepalingen beschouwd als onderdeel van die inrichting, tenzij bij of krachtens deze wet anders is bepaald". De wet geeft de gemeente een handvat om een voormalige agrarische bedrijfswoning/schuur een status te geven die burgerbewoning mogelijk maakt zonder dat deze de eigen- en omliggende bedrijven in de ontwikkelingsmogelijkheden beperkt. Planologisch is er sprake van een bedrijfswoning. Concreet betekent het dat de woning bewoond kan worden of blijven, zonder dat het eigen bedrijf en de omliggende bedrijven worden beperkt. Maar tegelijk betekent dat dus ook dat de woningen te maken kunnen krijgen met hogere milieuhinder dan reguliere burgerwoningen.

Hoofdstuk 4 Beleid om plattelandswoningen toe te staan

Niet iedere voormalige agrarische bedrijfswoning/schuur leent zich voor aanwijzing tot plattelandswoning. Voor de beoordeling daarvan zijn onderstaande beleidsregels ontwikkeld.

--Artikel 2 Voorwaarden voor aanwijzing tot plattelandswoning

- a. Verzoeken tot aanwijzing van een plattelandswoning worden ingediend door of met instemming van de eigenaar van het bedrijf.
- b. Ter plaatse van de woning moet nu, maar ook in de toekomst, een goed woon- en leefklimaat geboden kunnen worden. Van een goed woon- en leefmilieu is sprake indien:
 - i. De geurbelasting lager is dan 11 odeureenheden in geval van intensieve agrarische bedrijven;
 - ii. Er sprake is van een maximale geluidsbelasting van 50 dBa (etmaalwaarde) van bedrijfslawaai;
- c. Het achterblijvend bedrijf dient een economisch levensvatbaar bedrijf te zijn, hetzij zelfstandig, hetzij als onderdeel van een ander agrarisch bedrijf;
- d. Er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing van zowel de plattelandswoning als van het bedrijfsperceel;
- e. Voor zover de bestemming "Agrarisch Waarde - landschap en natuur" van toepassing is dient verevening plaats te vinden in de vorm van landschappelijke beplanting of een bijdrage aan de EHS;
- f. De aanwijzing mag niet leiden tot aanvraag van een nieuwe bedrijfswoning op enig termijn.
- g. Bij de bestemming van voormalige agrarische schuren/gebouwen tot plattelandswoning geldt tevens de volgende voorwaarden:
 - a. Alleen schuren/gebouwen waarvan de cultuurhistorische waarde is vastgesteld door een daartoe deskundige komen in aanmerking voor aanwijzing tot plattelandswoning;
 - b. Uit onderzoek moet blijken dat het gebouw niet meer op een economische rendabele manier gebuikt kan worden voor de agrarische bedrijfsvoering;
 - c. Bij omzetting tot een plattelandswoning moet de cultuurhistorische waarde behouden blijven;
- h. Aanwijzing van een plattelandswoning vindt plaats door middel van vaststelling van een bestemmingsplan of door verlening van een omgevingsvergunning op grond van artikel 2.12, eerste lid Wabo.

Hoofdstuk 5 Slotbepalingen

--Artikel 3 Bekendmaking, inwerkingtreding, citeertitel

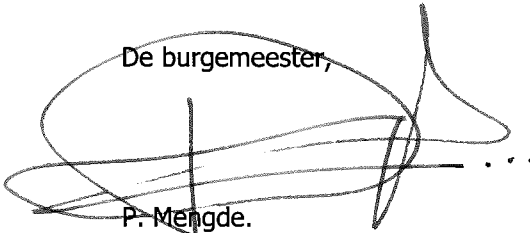
- a. Deze beleidsregels treden in werking op de dag na de bekendmaking;
- b. Deze beleidsregels worden aangehaald als "Beleidsregels Plattelandswoningen 2014".

MKB

Malden, 30 oktober 2014

DE RAAD VOORNOEMD;
De raadsgriffier,


L. Bosland.

De burgemeester,

P. Mengde.