

Hoofdstuk 1 Het begrip plattelandswoning geïntroduceerd in de ruimtelijke ordening

1.1 Inleiding

Op 1 januari 2013 is de “Wet plattelandswoningen” in werking getreden (Stb. 493 en Stb. 571). De Wet “plattelandswoningen” regelt dat:

- de bestemming van gebouwen zoals opgenomen in het bestemmingsplan bepalend is voor de mate van milieubescherming;
- plattelandswoningen kunnen worden opgenomen in het bestemmingsplan, waarmee het beschermingsniveau ten opzichte van het agrarische bedrijf wordt bepaald.

De gemeente Gemert-Bakel wil onder voorwaarden positief omgaan met de mogelijkheid om plattelandswoningen planologisch toe te staan. Plattelandswoningen zijn in de huidige bestemmingsplannen niet toegestaan. Het voorliggende beleidsdocument geeft de randvoorwaarden weer, op basis waarvan planologische medewerking kan worden verleend aan een verzoek tot aanwijzing van een plattelandswoning.

1.2 Wat is een plattelandswoning?

Plattelandswoningen zijn (voormalige) agrarische bedrijfswoningen (veelal in de volksmond (voormalige) boerderijwoning genoemd) die door derden (burgers) worden bewoond. De wet Plattelandswoning maakt het mogelijk dat een voormalige agrarische bedrijfswoning bewoond mag worden door iemand die geen functionele relatie heeft met het bijbehorende agrarische bedrijf. Personen die geen functionele relatie (meer) hebben met het agrarisch bedrijf kunnen ook burgers zijn die nog nooit een functionele relatie hebben gehad met het agrarische bedrijf. De wet regelt dat deze woningen in mindere mate worden beschermd tegen milieugevolgen van het bijbehorende bedrijf. Om deze vorm van burger bewoning toe te staan dient het bevoegde gezag deze woningen wel specifiek aanwijzen als plattelandswoning / voormalig agrarisch bedrijfswoning in het ruimtelijke plan. Dit kan een bestemmingsplan zijn of een omgevingsvergunning afwijken bestemmingsplan (voormalig projectbesluit). Ook kunnen er in het bestemmingsplan regels worden opgenomen dat met een omgevingsvergunning onder ruimtelijke voorwaarden een plattelandswoning kan worden vergund. Verhuursituaties en daarmee gelijk te stellen constructies komen niet in aanmerking voor de aanduiding plattelandswoning, omdat hierbij nog geen onomkeerbare duurzame situatie is ontstaan. De woning is namelijk nog privaatrechtelijk in eigendom van de agrariër die het bedrijf uitvoert.

1.3 Hoe zijn plattelandswoningen ontstaan?

Door schaalvergroting in de landbouw kwam het nogal eens voor dat het agrarische bedrijf privaatrechtelijk is gesplitst van de agrarische bedrijfswoning. Het bedrijf werd voortgezet door een derde en de “rustende boer” bleef in de agrarische woning wonen. Ook omgekeerd kan het zich voor doen, dat door schaalvergroting men de boerderij verkocht aan een burger en het bedrijf bleef uitoefenen vanuit een ander agrarisch bedrijf. Daarnaast zijn er nog gevallen te bedenken waarbij er op een bouwblok gezien de omvang van het bedrijf in het verleden twee bedrijfswoningen aanwezig zijn, waarbij door de jaren heen de noodzaak van een of beide bedrijfswoningen is komen te vervallen. Dit zijn allemaal voormalige agrarische bedrijfswoningen, indien ze privaatrechtelijk niet meer behoren bij het oorspronkelijke agrarische bedrijf.

1.4 Aanleiding van het wetsvoorstel

In de praktijk komt het regelmatig voor dat (voormalige) agrarische bedrijfswoningen bewoond worden door burgers/derden. Dit brengt twee problemen met zich mee. Ten eerste is het planologisch een knelpunt omdat er burgerbewoning plaatsvindt. Het bewonen door een burger in een agrarische bedrijfswoning is in strijd met het bestemmingsplan. De Afdeling van de Raad van State heeft in een aantal concrete gevallen bepaald dat hierop gehandhaafd moet worden indien er een verzoek tot handhaving binnenkomt (beginselplicht tot handhaving). Ten tweede is het zo dat wanneer een (voormalige) bedrijfswoning door een burger (een niet-agrariër) wordt bewoond, leidde dit feitelijk gebruik tot een hoger beschermingsniveau tegen nadelige milieueffecten (als zijnde een burgerwoning). Dit is voor het nabijgelegen (agrarische) bedrijf ongunstig omdat het de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden kan beperken. Gezien deze omstandigheden heeft de wetgever beoogd om een oplossing te bieden voor zowel de burger als de agrariër. De wet biedt de gemeente handvatten om de planologische-juridische situatie in overeenstemming te brengen met de feitelijke situatie.

1.5 De bestemming moet worden gewijzigd

De Wet plattelandswoningen biedt een eenvoudige oplossing voor deze onwenselijke situatie. Ingevolge het nieuwe artikel 1.1a Wabo kan het bevoegd gezag bepalen dat een (voormalige) agrarische bedrijfswoning (ook) door een niet-agrariër mag worden bewoond. Hiervoor moet wel eerst de bestemming worden gewijzigd. Uit de bestemmingsplanregels moet duidelijk blijken dat het gaat om een plattelandswoning. Deze plattelandswoningen worden vervolgens op grond van artikel 1.1a Wabo van rechtswege beschouwd als een onderdeel van de nabijgelegen inrichting, zodat de woning niet wordt beschermd tegen milieugevolgen van die inrichting. De wetgever heeft blijkens de memorie van toelichting (TK 2011/2012, 33 078, nr. 3, p. 10.), er bewust voor gekozen dat het alleen kan gaan om agrarische bedrijfswoningen. Het bevoegd gezag kan daarom bijvoorbeeld niet bepalen dat ook bedrijfswoningen op industrieterreinen door derden mogen worden bewoond.

Gezien de gemeente Gemert-Bakel een agrarische gemeente is, waar ook door schaalvergroting veel bedrijven zijn gestopt of zijn samengevoegd kan de Wet plattelandswoning dan ook worden gezien als welkome oplossing voor deze veelal jaren bestaande problematiek.

1.6 Waarde plattelandswoning

De Wet plattelandswoning kan positieve gevolgen hebben voor de rustende agrariër en de burger die vóór 1 januari 2013 een agrarische bedrijfswoning hebben gekocht. Onder de titel plattelandswoning kan een voormalige agrarische bedrijfswoning voor een hogere prijs als 'burgerwoning' worden verkocht. Er mogen immers burgers wonen in de voormalige agrarische bedrijfswoning. De waarde van een plattelandswoning c.q. voormalige agrarische bedrijfswoning zal in veel gevallen qua marktwaarde net iets lager liggen dan de waarde van een reguliere burgerwoning, maar vele malen hoger liggen dan een agrarische bedrijfswoning. Men mag immers zonder bestemmingsplanwijziging de bedrijfswoning niet bewonen zonder het bijbehorende agrarische bedrijf te runnen. Op het moment dat de bedrijfswoning door de gemeente als plattelandswoning is bestemd, kunnen de stallen en de woning ook los worden verkocht aan derden. De wet kent namelijk geen persoonsgebonden karakter. De agrariër heeft de zekerheid dat hij niet gehinderd wordt door de bewoner van de plattelandswoning. De bewoner wordt immers gelijkgesteld met een agrarische bewoner.

1.7 Leeswijzer

In hoofdstuk 1 is een introductie gegeven op de plattelandswoning. In hoofdstuk 2 wordt de nut en noodzaak beschreven van het formuleren van gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 3 zijn de hoofdvoorwaarden voor het positief bestemmen van “Voormalige agrarische bedrijfswoningen” opgenomen. In hoofdstuk 4 is beschreven hoe de plattelandswoning moet worden gezien in de ruimtelijke ordening en zich daarbij verhoudt tot de ruimtelijke toetsingskaders. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan hoe in Gemert-Bakel de plattelandswoning wordt ingezet. In dit hoofdstuk zijn enkele randvoorwaarden omschreven zodat de procedure tot het bestemmen van een plattelandswoning op een eenduidige manier kan gebeuren. In hoofdstuk 6 wordt afgesloten met de communicatieve, juridische en financiële randvoorwaarden.

Hoofdstuk 2. Noodzaak tot het formuleren van gemeentelijk beleid

2.1 Algemeen

Door de “Wet plattelandswoningen” kan de gemeente knelpunten oplossen voor bestaande woningen met een agrarische bestemming die worden bewoond door burgers. Veelal kan het een jarenlange “illegale c.q. gedoogsituatie” oplossen, een situatie waar burgers en het bedrijf jarenlang in onrust hebben verkeer. De bedrijfswoning bestemmen als plattelandswoning heeft geen negatieve effecten op de bedrijfsvoering en bedrijfsontwikkeling in de toekomst van het eigen agrarische bedrijf.

2.2 Gemeentelijke beleidsvrijheid

De “Wet plattelandswoningen” is geschreven vanuit het perspectief dat de gemeentelijke overheid haar autonome beleidsrol pakt als bestemmingsplanwetgever. De “Wet plattelandswoningen” legt dan ook geen verplichting op aan de gemeente om mee te werken met het bestemmen van plattelandswoningen. De gemeentelijke overheid heeft beleidsvrijheid om te bepalen of men wel of niet en zo ja onder welke voorwaarden men wil mee werken aan het toekennen van plattelandswoningen. Door het vaststellen van gemeentelijk beleid is vooraf inzichtelijk gemaakt wat nu de voor- en nadelen zijn van de plattelandswoningen in algemene zin. Daarmee wordt voorkomen dat de gemeente in dient te gaan op verzoeken op ad hoc basis. Het beleid maakt de planologische en juridische gevolgen inzichtelijk van het toekennen van een dergelijke bestemming. Ook wordt voldaan aan het gelijkheidsbeginsel en evenredigheidsbeginsel, zodat voor elk initiatief op basis van het beleid in gelijke mate wordt besloten.

2.3 Beleid geeft duidelijkheid vooraf

Door het beleid weten aanvragers en omwonenden precies aan welke voorwaarden men moet voldoen om in aanmerking te komen voor een dergelijke bestemming. Met het opstellen van het gemeentelijke beleidskader van de plattelandswoning is rekening gehouden met de volgende relevante aspecten: Landelijke en provinciale wet- en regelgeving, karakteristieken van het gemeentelijke buitengebied, Visie plattelandsontwikkeling, Structuurvisie + Duurzaam Verbinden en de daaruit voorgenomen ontwikkelingsrichtingen uit deze visies.

Ook aspecten zoals de cultuurhistorische waarde van het landschap en de bebouwing, de relatie met de lokale woningmarkt en de leefbaarheid van het platteland zijn van belang. Dit zijn allemaal aspecten die in het kader van een goede ruimtelijke ordening onderzocht moeten worden en betrokken moeten worden bij het al dan niet toekennen van een plattelandswoning. Maar ook buiten dit planologische afwegingskader zijn er relevante aspecten te benoemen. Afgelopen jaren is bijvoorbeeld veelvuldig stilgestaan bij het aspect gezondheid. Bij gezondheidsaspecten moet je denken aan het gezondheidsrisico voor de omgeving als gevolg van verspreiding van endotoxinen en micro-organismen, bijvoorbeeld Q-koorts. Tot op heden zijn er op het gebied van het aspect gezondheid nog maar weinig tot geen planologische relevante aanknopingspunten.

Door goed na te denken over het beleid vooraf, worden ongewenste problemen aan de achterkant voorkomen. Het vergunningstraject gaat sneller en efficiënter. Er kan een gedegen planologische toets plaatsvinden, welke voldoet aan alle daaraan te stellen voorwaarden met inbegrip van de Algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Hoofdstuk 3 De voorwaarden van de plattelandswoning

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk zijn de hoofdvoorwaarden voor het positief bestemmen van “Voormalige agrarische bedrijfswoningen” opgenomen. Deze voorwaarden bepalen in beginsel de reikwijdte van de toepasbaarheid van het beleid om “plattelandswoningen” toe te staan.

3.2 Plattelandswoningen uitsluitend bij in werking zijnde agrarische bedrijven

Plattelandswoningen zijn in Gemert-Bakel alleen toegestaan bij in werking zijnde agrarische bedrijven. In het bestemmingsplan Buitengebied Gemert-Bakel 2010 wordt een agrarisch bedrijf gedefinieerd als: *“Een bedrijf dat gericht is op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en /of het houden van dieren en dat een omvang heeft van tenminste 8 Nederlandse grootte eenheden (Nge).”* Intensieve veehouderijen, grondgebondenbedrijven, niet-grondgebondenbedrijven en glastuinbedrijven vallen ook onder de definitie van agrarisch bedrijf. Het agrarische bedrijf moet beschikken over de benodigde milieuvergunning c.q. omgevingsvergunning activiteit milieu of daarmee gelijk te stellen wettelijk besluit bijvoorbeeld een bedrijf dat valt onder het activiteitenbesluit en moet ook feitelijk in werking zijn.

Dat het bedrijf nog actief in werking moet zijn is belangrijk voor de bestaande rechten. Als het agrarische bedrijf stopt en de milieuvergunningsrechten komen te vervallen op het agrarische bouwblok, komt ook het recht, nut en noodzaak van de plattelandswoning te vervallen. Wanneer het agrarische bedrijf stopt op een locatie kan er wederom een ruimtelijk en/of financieel probleem ontstaan binnen het bouwblok. Er dient namelijk een nieuwe bestemming te komen voor het complete bouwblok, wat voldoet aan het geldende beleid. Zo kunnen er problemen ontstaan over de te slopen overtollige bebouwing van het bedrijf. Stopt het bedrijf en ligt de plattelandswoning nog in de milieucontouren van andere agrarische bedrijven, kan een burgerbestemming in sommige gevallen niet gerealiseerd worden. Daarnaast moet er gekeken worden of het wenselijk is dat er solitair gelegen bedrijven c.q. VAB locaties ontstaan, waarbij een privaat afgescheiden burgerwoning aanwezig is. De nieuwe locatie dient te alle tijden te voldoen aan een goede ruimtelijke ordening en het geldende gemeentelijke beleid. Zowel de agrariër als de bewoner van de plattelandswoning dient zich van deze omstandigheid en mogelijke financiële en planologische problemen vooraf bewust te zijn.

3.3 Plattelandswoning alleen bij agrarische bestemmingen

Een bedrijfswoning van een agrarisch verwant, hulp- of nevenbedrijf (een bedrijf dat is gericht op het leveren van goederen en/of diensten aan agrarische bedrijven, of het bewerken, vervoeren of verhandelen van agrarische producten) komt niet in aanmerking voor plattelandswoning. Ook bedrijfswoningen bij bedrijfs- of industrie bestemmingen vallen niet onder het begrip plattelandswoning. Dit is een landelijke bepaling.

3.4 Het moet gaan om bestaande gevallen van voor 1 januari 2013

Het toekennen van plattelandswoningen kan alleen bij bestaande gevallen waarin de woning reeds is afgesplitst van het agrarische bedrijf. Als peildatum wordt 1 januari 2013 gehanteerd in verband met de inwerkingtreding van de wet. De wet heeft de bedoeling om bestaande problemen op te lossen. De wet heeft niet tot doel om nieuwe situaties te creëren, zodat agrarische bedrijven en plattelandswoningen verder opgesplitst gaan worden.

Nieuwe of toekomstige privaatrechtelijke splitsingen van na 1 januari 2013 zijn uitgesloten. Een koopakte c.q. inschrijving in notariële akte is maatgevend. Ook een inschrijving in het GBA kan worden gezien als bewijsmiddel. Bij het ontbreken van deze gegevens kan aansluiting worden gezocht met de bewijsmiddelen zoals opgenomen in het reeds ingetrokken Wetsvoorstel onrechtmatige bewoning recreatiewoningen. Huurovereenkomsten worden niet gezien als duurzame woonsituaties, die in de komende planperiode niet kunnen worden beëindigd. Voor huursituaties wordt de regeling van de plattelandswoning dan ook niet toepast.

Hoofdstuk 4 Planologische kwalificatie plattelandswoning: Toetsingskader

4.1 Koppeling milieu en ruimtelijke ordening

In dit hoofdstuk wordt in gegaan op de ruimtelijke toetsing en de vergunningsprocedure rondom de plattelandswoning. Voordat de Wet plattelandswoning in werking is getreden, was het in veel gevallen gebruikelijk om te toetsen aan het feitelijk gebruik van een gevoelig object, wat betreft de bescherming tegen geluidshinder, geurhinder en fijn stof belasting. De toets op deze aspecten was ongeacht of het gebruik in overeenstemming was met de toegekende bestemming. Dit kon als gevolg hebben dat een illegaal gebruikte woning voor striktere milieunormen zorgde voor de naast gelegen inrichting die daardoor werd belemmerd in zijn bedrijfsvoering. In het verleden werd hier tevens tegen aan gelopen indien men een woning wilde herstemmen naar burgerwoning, maar ook bij het bestemmen van andere bouwwerken.

De Wet plattelandswoningen brengt hierin verandering door niet langer het feitelijk gebruik, maar het planologisch regime bepalend te laten zijn voor de mate van milieubescherming. Dit wordt bereikt doordat aan artikel 2.14 van de Wabo een zevende lid is toegevoegd, dat luidt:

'Bij de toepassing van het eerste lid worden gronden en bouwwerken in de omgeving van de inrichting in aanmerking genomen overeenkomstig het bestemmingsplan, de beheersverordening, of, indien met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, van het bestemmingsplan of de beheersverordening is afgeweken, de omgevingsvergunning'.

Het voorgaande betekent dat bij het beoordelen van een aanvraag om een omgevingsvergunning nu een koppeling gelegd is tussen het milieu en de ruimtelijke ordening. In de Wet geurhinder en veehouderij was dit al zo geregeld, maar nu dus ook voor geluid en fijnstof. Hiermee is een gebouw 'gevoelig' zodra het juridisch planologisch is bestemd voor menselijk wonen of verblijf. Onder het begrip "planologisch bestemd" valt tevens juridisch planologisch menselijk wonen en verblijf wat bij recht is toegestaan middels het overgangsrecht.

4.2 Lager beschermingsniveau dan burgerwoning

Plattelandswoningen krijgen een lager beschermingsniveau als een reguliere 'burgerwoning'. De plattelandswoning staat daarmee het agrarische bedrijf niet in de weg in de dagelijkse bedrijfsvoering en uitbreidingsmogelijkheden. De voormalige agrarische bedrijfswoningen worden met wijziging van het bestemmingsplan aangewezen als plattelandswoning. Dit heeft tot gevolg dat bij vergunningverlening de woning nog steeds wordt behandeld en beoordeeld als bedrijfswoning. De voormalige agrarische bedrijfswoning wordt door de wijziging van het bestemmingsplan dus niet gezien als reguliere burgerwoning. Dit betekent dat de plattelandswoning beperkt (alleen afstandseisen) wordt beschermd tegen de uitstoot van geur, fijn stof en geluid net zoals dit al was bij de agrarische bedrijfswoning. Dit geldt voor het agrarisch bedrijf waar de woning bestemmingsplanmatig bij hoorde (binnen hetzelfde bouwblok) maar ook voor omliggende (veehouderij-)bedrijven.

De bedrijfsvoering en uitbreidingsmogelijkheden van de bedrijven zijn veelal niet zwaarder in het geding als toen de woning nog planologische aangemerkt was als agrarische bedrijfswoning.

In de volgende subparagrafen wordt per deelaspect beschreven wat de gevolgen zijn van de plattelandswoning.

Voor de aanvrager van de plattelandswoning geldt dat de ruimtelijke onderbouwing en onderzoeken per plattelandswoning in dienen te gaan op de mate van het aanwezig zijn van het goed woon- en leefklimaat op het gebied van de onderstaande aspecten. Het gaat hierbij om de mate van een goed woon- en leefklimaat en niet dat er een goede woon- en leefklimaat aanwezig is gelijkwaardig aan de dorpskernen. De conclusies dienen in de ruimtelijke onderbouwing onder verwijzing naar de onderzoeken te worden opgenomen. Dit schept duidelijkheid aan de kant van de aanvrager, de omwonenden, omliggende bedrijven, professionele partijen zoals makelaars, adviesbureaus, maar ook aan de gemeente en de overige overheden als toetsend orgaan. De gemeente legt geen minimale eis op aan het goed woon- en leefklimaat, overeenkomstig zoals de Wet plattelandswoning beoogt heeft. De onderzoeken dienen dus alleen voor het inzichtelijk maken van deze aspecten. De woning blijft dus alle ruimtelijke kwaliteiten behouden als agrarische bedrijfswoning, met in begrip van een eventueel slecht woon- en leefklimaat. Dit houdt in dat er geen beperkingen worden opgelegd anders dan deze golden voor de woning als agrarische bedrijfswoning. Ook de overige aspecten met betrekking tot een goede ruimtelijke ordening dienen onderzocht te worden en gemotiveerd te worden zoals dat is voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening.

4.2.1 Geluidhinder

De voormalige agrarische bedrijfswoning die een plattelandswoning gaat worden, is in de hoedanigheid van bedrijfswoning beschermd tegen de geluidhinder van omliggende bedrijven. De omstandigheid dat de woning als plattelandswoning tevens door burgers kan worden bewoond, wijzigt niets aan deze toekenning van de kwalificatie plattelandswoning. De bescherming is en blijft op het niveau van een woning, zodat omgekeerd de omliggende bedrijven niet met een aanscherping van de normering te maken krijgen. De plattelandswoning wordt niet beschermd tegen activiteiten die plaatsvinden op het bouwblok waarin de plattelandswoning is gelegen.

4.2.2 Geurhinder

Voor wat betreft geurhinder veroorzaakt door veehouderijen volgt het beschermingsniveau van bedrijfs- en andere woningen rechtstreeks uit de Wet geurhinder en veehouderij. Deze wet heeft een geheel eigen systematiek die op sommige onderdelen afwijkt van de in andere wetten gangbare systematiek. Met dit wetsvoorstel wordt hierin geen verandering gebracht. Dit houdt in dat er geen beperkingen worden opgelegd. Zo blijft bijvoorbeeld de kwalificatie van woningen 19 maart 2000 op het gebied van Geurhinder het ruimtelijk uitgangspunt. In de Wet geurhinder en veehouderij was de bestemming van een gebouw al leidend voor het al dan niet gevoelig zijn voor geur. Onder deze wet valt tevens de bij recht toegestane gebruik wat valt onder de bescherming van het overgangsrecht van het bestemmingsplan. Met deze wetswijziging welke de plattelandswoning introduceert is dit nu ook van toepassing op de andere wetten. De plattelandswoning wordt gezien als een bestaande agrarische bedrijfswoning in het kader van de gemeentelijke geurverordening. Daarbij wordt dus niet getoetst aan het aspect geur. De plattelandswoning zal dan ook niet worden getoetst op een goed woon- en leefklimaat.

4.2.3 Fijn stof

Als een voormalige bedrijfswoning in juridisch-planologisch opzicht nog deel uitmaakt van het bijbehorende bedrijf, wordt deze voormalige bedrijfswoning niet beschermd tegen de emissie van fijn stof vanuit dat eigen bedrijf, maar wel tegen de emissie van fijn stof afkomstig van bedrijven van derden. Voor het eigen bouwblok geldt dat de bescherming is en blijft op het niveau van een agrarische bedrijfswoning. De plattelandswoning wordt niet beschermd tegen activiteiten die plaatsvinden op het bouwblok waarin de plattelandswoning is gelegen.

4.2.4 Gezondheid

Het aspect gezondheid is de afgelopen maanden volop in ontwikkeling. Zo lopen er diverse onderzoeken naar aanleiding van het advies van de Gezondheidsraad. Ook zijn er diverse onderzoeken afgerond. Vaste aanknopingspunten in planologische zin zijn momenteel niet aanwezig. Naar verwachting zal gezondheid in de komende jaren landelijk in ruimtelijke zin worden verankert. Deze toekomstige planologische verankering zal dan ook van toepassing zijn op de toetsing van de plattelandswoning.

4.2.5 Toekomstvisie agrarisch bedrijf en de plattelandswoning

Door de komst van de “Wet plattelandswoningen” ontstaat er voor agrarische bedrijven om binnen de geldende wettelijke kaders verder uit te breiden. Ze worden daarbij niet gehinderd door de plattelandswoning binnen het bouwblok. De ruimtelijke onderbouw dient in te gaan op deze omstandigheid. Daarbij dient de toekomstvisie van het agrarische bedrijf te worden aangehaald. Een belangrijk aspect is daarbij hoe wordt er planologisch wordt omgegaan als het agrarische bedrijf stopt. Het recht van de plattelandswoning komt dan namelijk te vervallen. De ruimtelijke onderbouw maakt bij voorbaat inzichtelijk hoe met deze omstandigheid financieel en planologisch mee omgegaan gaat worden door beide eigenaren. Dit zal ook in de grondexploitatie overeenkomst worden vastgelegd.

Hoofdstuk 5. De plattelandswoning in Gemert-Bakel

5.1 Inleiding

In hoofdstuk 1 en 2 is de aanleiding van de “plattelandswoning” en hoe deze in het verleden zijn ontstaan beschreven. In hoofdstuk 5 wordt beschreven hoe we in Gemert-Bakel omgaan met de plattelandswoning.

5.2 Definitie plattelandswoning

In de gemeente Gemert-Bakel wordt verstaan onder de plattelandswoning:

De voormalige agrarische bedrijfswoning die voor 1 januari 2013 privaatrechtelijk is gesplitst van het agrarische bedrijf en die door derden mag worden bewoond, zonder dat er sprake is van een functionele binding met het bijbehorende agrarische bedrijf. De “Voormalige agrarische bedrijfswoning” wordt in de praktijk ook wel aangeduid als “Plattelandswoning”.

5.3 Bestemmingsplan

In deze paragraaf is beschreven hoe de plattelandswoning in het bestemmingsplan kan worden opgenomen.

Aanduiding Voormalige agrarische bedrijfswoning

De plattelandswoning krijgt in Gemert-Bakel in de bestemmingsplannen de aanduiding “Voormalige agrarische bedrijfswoning”.

Om de relatie tussen de plattelandswoning en agrarisch bedrijf ook voor de toekomst onweerlegbaar vast te leggen wordt de onderliggende agrarische bestemming in stand gehouden (tot beëindiging agrarisch bedrijf). De betreffende woning blijft dus bestemd als bedrijfswoning met als aanduiding “Voormalige agrarische bedrijfswoning”.

Om de aanduiding “Voormalige agrarische bedrijfswoning” op de verbeelding op te kunnen nemen is een herziening van het geldende bestemmingsplan noodzakelijk. Tevens moeten de bijbehorende specifieke bestemmingsplanregels worden opgenomen in het betreffende plan.

5.4 Bestemmingsplanregels activiteit bouwen woning

Bouwregels uit oude plan van toepassing

De bouwregels die in het bestemmingsplan van toepassing zijn op de agrarische bedrijfswoning blijven grotendeels van toepassing op de “Voormalige agrarische bedrijfswoning”. In het bestemmingsplan Buitengebied zijn de bouwregels voor agrarische bedrijfswoningen (750 m³) niet gelijk aan de bouwregels voor burgerwoningen (600 m³).

Men behoudt de bouwregels uit het bestemmingsplan welke behoren bij de agrarische bedrijfswoning bestemming. De grondslag is de verleende bouwvergunning c.q. omgevingsvergunning activiteit bouwen. Dit is anders indien de woning reeds is opgericht met een onherroepelijke bouwvergunning die de toegestane maatvoering uit het bestemmingsplan van 750 m³ overschrijdt. In die gevallen geldt dat de agrarische bedrijfswoning wordt opgenomen als “Voormalige agrarische bedrijfswoning” met de bestaande vergunde maatvoering. Aangebouwde bijbehorende bouwwerken zoals de stal en schuur zijn niet bestemd voor de functie wonen en mogen dan ook niet bij de voormalige agrarische bedrijfswoning worden betrokken voor de functie wonen.

De niet woonruimtes blijven dus alleen te gebruiken voor ondergeschikte niet woon functies zoals een garage, tuinberging etc.

Illegale uitbreidingen worden niet meegenomen

Er geldt nadrukkelijk dat illegale uitbreidingen (bijvoorbeeld het in gebruik nemen van een stal als woonkamer) niet zonder meer worden meegenomen in de woonbestemming. Deze kunnen eventueel met een verzoek tot legalisatie worden gelegaliseerd op basis van de Buiten gebied in ontwikkeling (BIO) regeling. Of indien men dat niet wenst, dient hier conform het reguliere handhavingsbeleid handhavend opgetreden te worden. Het betreft immers illegale bebouwing.

Bestemmingsplanregels activiteit bouwen bijgebouwen/bijbehorende bouwwerken

Voor de bouwregels van nieuw op te richten bijgebouwen wordt aangesloten bij de bouwregels van een burgerwoning. Te weten 100 vierkante meter aan bijgebouwen. Overige bebouwing wordt als overtollige bebouwing beschouwd. De maatvoering bijgebouwen is gelijkgesteld aan de burger woonbestemming. Dit in verband met de kwaliteitsverbetering die vanuit de provincie wordt verlangd bij de bestemmingsplanwijziging, en het beleid om overtollige bebouwing/verstening te laten verdwijnen vanuit de Verordening Ruimte. Dit is ook het uitgangspunt van het gemeentelijke beleid van het bestemmingsplan. Dit houdt in dat men terug moet naar 100 m² bijgebouwen. Cultuurhistorische bebouwing kan behouden blijven indien met onderzoek is vast komen te staan dat de bebouwing behouden dient te blijven. Indien er twijfel bestaat kan de situatie worden voorgelegd aan de Monumentencommissie. Het is in beginsel niet mogelijk om een voormalig agrarische bedrijfswoning af te splitsen van een agrarisch bedrijf en een bijgebouw bij de woning behouden van 200 m². Het bouwwerk van 200 m² dient dan gedeeltelijk gesloopt te worden tot 100 m², dan wel terug verkocht te worden aan het agrarische bedrijf. Indien het gebouw van 200 m² cultuurhistorische waarden heeft, kan het gebouw behouden blijven.

5.5 Procedure

Bestemmingsplanherziening

Een herziening van het geldende bestemmingsplan is noodzakelijk omdat er geen andere mogelijkheid is om een definitieve aanduiding “voormalige agrarische bedrijfswoning” op de verbeelding op te nemen. Bij een concreet verzoek dient er een zogenaamd postzegelplan opgesteld te worden. Dit kan eenvoudig worden opgenomen in de halfjaarlijkse herziening van de bestemmingsplannen.

Halfjaarlijkse herziening

Bundeling van diverse aanvragen / verzoeken om plattelandswoningen in één bestemmingsplan heeft de voorkeur. Op deze manier kan er met een bestemmingsplan meerdere (postzegel) locaties worden bestemd. De gemeente houdt hierbij vast aan de halfjaarlijkse herzieningen van de bestemmingsplannen. Er worden twee halfjaarlijkse herzieningen doorlopen per jaar.

Binnenplanse wijzigingsbevoegdheid (Integrale herziening)

Naar verwachting zal het bestemmingsplan Buitengebied in 2014 integraal worden herzien. Hierin zal worden overwogen om een binnenplanse wijzigingsbevoegdheid op te nemen. Door het opnemen deze wijzigingsbevoegdheid kan de proceduretijd versneld worden.

Indien er wordt gekozen om medewerking te verlenen met een binnenplanse wijzigingsbevoegdheid dienen de relevante planologische en milieutechnische aspecten/voorwaarden te worden ingebouwd in de regels. Op deze manier kan er worden aangetoond en beoordeeld in welke mate er sprake is van een goed woon- en leefklimaat voor nu en in de toekomst van de plattelandswoning.

5.6 Het ruimtelijk beleid blijft van toepassing

Het bestaande ruimtelijke beleid zoals opgenomen in de bestemmingsplannen blijft bij bouwblokken waar een plattelandswoning is opgenomen overeind. Men kan ook gebruik maken van de ontheffingen die in het bestemmingsplan zijn opgenomen. Alle nieuwe initiatieven binnen het bouwblok dienen daarbij te voldoen aan een goede ruimtelijke ordening.

5.7 Vrijkomende agrarische bebouwing (VAB)

Bij het aanwijzen van een plattelandswoning is er geen sprake van vrijkomende agrarische bebouwing. De agrarische bedrijfswoning wordt immers gehandhaafd. Men behoudt 100 m² aan bijgebouwen en 30 m² vergunningsvrij bouwen. Het agrarische bedrijf blijft in werking. Een VAB bedrijf toevoegen is binnen het bouwblok is niet wenselijk.

5.8 Splitsing voormalige agrarische bedrijfswoningen is niet toegestaan

Een voormalige agrarische bedrijfswoning mag niet worden gesplitst in meerdere delen. Dit is alleen anders indien er voor 1 januari 2013 de boerderij reeds is gesplitst met vergunning in meer woondelen. Het is namelijk niet wenselijk dat er nieuwe gevallen van plattelandswoningen na 1 januari 2013 ontstaan.

5.9 Bouwblokken met 2 of meer bestaande agrarische bedrijfswoningen

De voormalige bedrijfswoningen kunnen zelfstandig of beide worden beschouwd als plattelandswoning. Het kan dus zijn dat er op een agrarisch bouwblok meerdere bestaande voormalige agrarische bedrijfswoningen aanwezig zijn. Dit beleid is dan ook op deze omstandigheid van toepassing.

Hoofdstuk 6 Slot

6.1 Communicatie voorkomt problemen

Door het beleid voldoet de gemeente meer dan noodzakelijk aan haar rol als voorlichter en kadersteller van ruimtelijk beleid. Makelaars, burgers, agrariërs en overige marktpartijen zijn op deze manier voortijdig op de hoogte over de status van de plattelandswoning in relatie tot de beperkte milieubescherming binnen de gemeente Gemert-Bakel. Een belangrijke doelstelling is dan ook bereikt door de (toekomstige) bewoner van de plattelandswoning tijdig te informeren over de mogelijke nadelige gevolgen van de status van plattelandswoning en dit bij zijn overwegingen tot aankoop kan betrekken. Daarnaast schept het duidelijkheid bij belanghebbenden zoals omliggende agrarische bedrijven.

6.2 Handhavingsparagraaf

Er komt een publicatie waarin het beleid van de plattelandswoning wordt aangekondigd. Daarmee wordt het beleid onder de aandacht gebracht. Hierin wordt een termijn gesteld tot wanneer gevallen kunnen worden aangemeld. Daarbij wordt beschreven op welke manier men een aanvraag kan doen en welke procedure geldt.

De gemeente zal in het kader van het actualiseren van het bestemmingsplan Buitengebied in 2014 een inventarisatie uitvoeren op basis van bureau onderzoek naar de mogelijke aanwezige plattelandswoningen. Deze gevallen dienen aangeschreven te worden met de mogelijkheid tot legalisatie. Gevallen die niet gelegaliseerd wensen te worden, daartegen zal opgetreden te worden met een last onder dwangsom. Men kan er dan voor kiezen om alsnog het verzoek in te dienen of het bewonen van de agrarische bedrijfswoning staken.

Bedrijfswoningen die vóór 1 januari 2013 door burgers worden bewoond, maar geen aanduiding plattelandswoning wensen, dienen in overeenstemming te worden gebracht met de agrarische bestemming. Dit houdt in dat de burgerbewoning gestaakt dient te worden en gestaakt te blijven. Het reguliere handhavingsbeleid is van toepassing op de strijdigheid met het bestemmingsplan.

6.3 Financiën

6.2.1 Leges

Voor het in behandeling nemen van een aanvraag zijn leges verschuldigd conform de legesverordening.

6.2.2 Planschade grondexploitatie overeenkomst

Bij elk initiatief zal conform artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening een planschade en grondexploitatie overeenkomst gesloten worden. Hierin worden de gebruikelijke aspecten opgenomen. Tevens worden er regels opgenomen over de juridische verhouding tussen de private partijen (agrariër en burgerbewoner) en afspraken over wat te doen als het agrarisch bedrijf stopt en daarmee de aanduiding plattelandswoning zijn recht verliest.

6.2.3 Grondexploitatiewet

Indien de ontwikkeling gevolgen heeft voor de grondexploitatie, dan wel een bouwplan betreft in het kader van de Wet ruimtelijke ordening, zal de grondexploitatiewet worden toegepast. Indien er geen overeenstemming wordt bereikt in het anterieure spoor, zal door de aanvrager een exploitatieplan overlegt dienen te worden.