

raadsvoorstel

Raadsvergadering: 17 december 2013
Agendanummer:

Zaaknummer: 13.07676
Documentnummer: I13.034901

Aan de raad

Afdeling: Maatschappelijke effecten
Onderwerp: Beleidsnota plattelandswoning

Denekamp, 5 november 2013

Voorstel

Instemmen met de afhandeling van de inspraakreacties en de daaruit voortvloeiende wijzigingen.
Instemmen met de ambtshalve wijzigingen.
De beleidsnota plattelandswoning vast te stellen

Overwegingen

Inleiding

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.

Een trend die zich nu voordoet is dat agrarische bedrijfswoningen worden vervreemd van het bedrijf. Er wonen niet langer mensen die werkzaam zijn op het agrarisch bedrijf in een agrarische bedrijfswoning. De bewoning is dan in strijd met de regels, omdat de bewoning noodzakelijk moet zijn voor het agrarisch bedrijf. De woning mag alleen bewoond worden door iemand die ook aan het agrarisch bedrijf verbonden is.

Het omzetten naar een woonbestemming is voor deze woningen vaak niet mogelijk, omdat het goede woon en leefklimaat niet kan worden gegarandeerd. Hierdoor ontstaan handhavingssituaties en leegstand van agrarische bedrijfswoningen.

Uit onderzoek is gebleken dat bewoners van dergelijke vrijgekomen bedrijfswoningen genoeg nemen met dezelfde milieubescherming als die de woning als bedrijfswoning had.

De wet laat ruimte aan gemeenten om op onderdelen nadere invulling te geven. Vooral over wanneer de toekenning van een plattelandswoning wenselijk en aanvaardbaar is. De status plattelandswoning moet in het ruimtelijk (bestemmingsplan) spoor worden toegekend. De nota geeft aan onder welke randvoorwaarden de status plattelandswoning kan worden toegekend. Conform de gemeentelijke inspraakverordening heeft de ontwerp-nota ter inzage gelegen.

Beleidsuitgangspunten

- Het gebruik van een tweede bedrijfswoning op een functionerend agrarisch bedrijf als "plattelandswoning" een aanvaardbare hergebruiksfunctie is.
- Voor een eerste bedrijfswoning in principe niet alleen als het gaat om bestaande knelsituaties van voor. 1 januari 2013.
- Om in aanmerking te komen voor een status plattelandswoning dient er overeenstemming te zijn met de agrarisch ondernemer/ eigenaar agrarische bedrijf, tenzij de afsplitsing al meer dan 10 jaar gaande is.
- Er gelden geen extra bouw of milieubeperking voor de plattelandswoning. De bewoners van de plattelandswoning worden niet beschermd tegen overlast van het bedrijf ook niet bij toekomstige groei.

Ten opzichte van het ontwerp zijn de volgende wijzigingen doorgevoerd.

Aanpassingen t.o.v. ontwerp nota.

1. De afstandsmaat van 25 meter tussen een plattelandswoning en het agrarisch bedrijf wordt geschrapt.

Bij nader inzien hebben wij moeten constateren dat de opgenomen afstandsmaat tot beperkingen kan leiden in toekomstige bedrijfsuitoefening van agrarische bedrijven. Bovendien gaat dit ook verder dan de wet beoogd immers de status plattelandswoning geeft geen beperking voor de uitoefening van het agrarische bedrijf. De plattelandswoning krijgt dezelfde status als die van de bedrijfswoning. Een extra planologische bescherming om het woongenot te beschermen achten wij bij nader inzien niet wenselijk en beperkt hergebruik van de betreffende woningen.

De plattelandswoning blijft altijd deel uit maken van het agrarisch bouwblok. Een bewoner koopt met die wetenschap ook een dergelijke woning.

2. Eerste (enige) bedrijfswoning

De eerste of enige bedrijfswoning kan alleen de status plattelandswoning krijgen als het gaat om een situatie die voor 1 januari 2013 (in werking treding van de wet) is ontstaan.

Voor een duurzame bedrijfswoning is het wenselijk dat er een bedrijfswoning beschikbaar is op en bij het agrarisch bedrijf. Het is niet wenselijk deze afsplitsing hierin te stimuleren. Bovendien wordt door nieuwe technieken de noodzaak van tweede bedrijfswoning weliswaar minder voor een eerste bedrijfswoning is die noodzaak vaak wel aanwezig. Hergebruik van stallen kan wel via het VAB beleid. Omdat het wel wenselijk is bestaande knelsituaties een oplossing te creëren wordt voorgesteld de mogelijkheid om voor een eerste bedrijfswoning de status "plattelandswoning" te krijgen alleen geldt voor die situaties die voor 1 januari 2013 zijn ontstaan. Voor het overige gelden dezelfde regels.

3. Status derde graads familielid.

In de ontwerpnota hadden we voorgesteld het bestemmingsplannen buitengebied zo aan te passen dat familie tot de derde graad bij recht in een bedrijfswoning mag wonen, zonder nadere afweging. In de praktijk kan dit tot vreemde situaties leiden. Wat als je nu derde graad bent en de boerderij wordt overgedaan aan de zoon? Bovendien is het in veel gevallen juist in die situaties dat er op den duur problemen ontstaat.

Voor de duidelijkheid naar de toekomst toe wordt voorgesteld in alle gevallen waar bewoning niet ten dienste van het agrarische bedrijf plaatsvindt de status plattelandswoning noodzakelijk is.

Voor het overige wordt verwezen naar bijgevoegde inspraaknota.

De beleidsnota is nu gereed voor vaststelling.

Financiën

Niet van toepassing.

Burgemeester en Wethouders van Dinkelland,
De secretaris, De burgemeester,

Drs. A.B.A.M. Damer

Mr. R.S. Cazemier

raadsbesluit

Agendanummer:
Afdeling: ME
Zaaknummer: 13.07676
Documentnummer: I13.034901

De raad van de gemeente Dinkelland;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 5 november 2013;

gelet op de Gemeentewet;

Besluit

- in te stemmen met de behandeling van de inspraakreacties en de daaruit voortvloeiende wijzigingen van de beleidsnota
- in te stemmen met de ambtshalve wijzigingen
- de Beleidsnota Plattelandswoning vast te stellen

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering
van de raad van 17 december 2013.

De griffier, De voorzitter,

Mr. O.J.R.J. Huitema

Mr. R.S. Cazemier