

Beleidsnota Plattelandswoning

Hoofdstuk 1.

1.1. 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.

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. Deze beleidsnotitie voorziet hierin.

1.2. 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.

1.3. 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:

1. woningen binnen de bestemming "wonen" of "woondoeleinden";
2. bedrijfswoningen bij een gestopt agrarische bedrijf. Deze komen cf. het bestaande beleid in aanmerking voor een totale woonbestemming;
3. bedrijfswoningen bij andere dan agrarische bedrijven & paardenhouderijen.

Hoofdstuk 2. Achtergrond

2.1. Voorgeschiedenis

Om verschillende redenen neemt de vraag toe om agrarische bedrijfswoningen “los te knippen” van het agrarische bedrijf en in gebruik te nemen als burgerwoning.

Reden hiervoor zijn:

- Door inzet van technische middelen kan steeds meer vee worden gehouden met minder personeel. De noodzaak voor het permanente toezicht ontbreekt dan.
- Overdracht van bedrijven van vader op zoon, waarbij vader of een familielid in de agrarische bedrijfswoning blijft wonen zonder dat er sprake is van een directe relatie met het agrarisch bedrijf.
- Agrariërs die hun bedrijf verkopen en als burger willen blijven wonen in hun agrarische bedrijfswoning. Een agrarische bedrijfswoning kan echter pas in gebruik worden genomen als burgerwoning nadat de woning een “gewone” woonbestemming heeft gekregen.

Deze situaties zorgen in de praktijk voor problemen, omdat het toekennen van een woonbestemming vaak (ongewenste) beperkingen met zich meebrengt voor het agrarische bedrijf waarvan de woning oorspronkelijk deel uitmaakte. Voor burgerwoningen gelden namelijk strengere milieunormen dan voor bedrijfswoningen. Dat geldt ook als betrokken partijen – bewoner en agrariër – hierover geen conflict hebben.

Door de (mogelijke) beperkingen voor het eigen agrarisch bedrijf neemt de kans op illegale burgerbewoning of leegstand van agrarische bedrijfswoningen toe. Beide onderdelen worden gezien als ongewenste ontwikkeling.

De wetgever heeft dit willen oplossen door de introductie van de “Wet plattelandswoning”.

2.2. Nieuwe wetgeving

De nieuwe wetgeving geeft mogelijkheden om bewoning van voormalige agrarische bedrijfswoningen door derden toe te staan.

De definitie van een plattelandswoning is:

Een agrarische bedrijfswoning welke is gelegen binnen een agrarisch bouwblok welke gebruikt mag worden door derden die geen binding hebben met het agrarisch bedrijf.

Plattelandswoningen mogen door derden (mensen die geen enkele binding hebben met het agrarisch bedrijf) worden bewoond, maar worden niet beschermd tegen de milieugevolgen. De afstand tussen de agrarische bedrijfswoning en de agrarische bedrijfsgebouwen voldoen meestal niet aan de afstandseisen voor burgerwoningen zoals deze in de wet zijn opgenomen.

Uitgangspunt van de nieuwe wetgeving is dat het planologisch regime leidend wordt. Dat betekent dat via het ruimtelijk spoor beoordeeld dient te worden of een woning in aanmerking komt voor de status plattelandswoning.

Dit wordt mogelijk gemaakt door aanpassing van de Wabo, Wet geluidhinder, Wet milieubeheer en de Wet geurhinder en veehouderij.

Bij eventuele ontwikkelingen van het bijbehorende bedrijf blijft de woning in het kader van de milieuwetgeving getoetst worden als een bedrijfswoning. Hierdoor zorgt een plattelandswoning niet voor belemmeringen voor het agrarisch bedrijf waartoe deze (voormalige) bedrijfswoning behoorde.

In het beleid moet uiteengezet worden onder welke voorwaarden er eventueel medewerking kan worden verleend.

Hoofdstuk 3. Beleidsafweging

3.1. Algemeen

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. Daarbij dient niet meer geregeld te worden dan nodig.

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.
3. Bouwmogelijkheden agrarisch bedrijf en plattelandswoning.

3.2. 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 geldt ten opzichte van activiteiten van het bedrijf waar de woning voorheen toe behoorde.

Uitgangspunt is dat de bewoner van de plattelandswoning bewust de locatie dicht bij de agrarische bedrijfsgebouwen kiest, er is 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 bedrijfsvoering. Gelet op het feit dat de wet geen extra bescherming beoogd voor een plattelandswoning wordt voorgesteld dit ook niet in het planologisch traject in te bouwen. Eigenaren van een plattelandswoning dienen door grondbezit toekomstig woongenot "veilig" te stellen en accepteren door te kiezen voor de plattelandswoning bestaande en nieuwe milieubelasting.

3.3. Agrarisch bedrijf

Tweede bedrijfswoning

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 tweede bedrijfswoning kan hierbij van belang zijn.

Wanneer het echter een bewuste keuze is geweest om de bedrijfswoning door een ander te laten bewonen of dit al langjarig gaande is, is het niet langer noodzakelijk deze te behouden voor het agrarisch bedrijf en is bewonen door derden een optie.

Onder langjarig wordt verstaan een afsplitsing van meer dan 10 jaar vanaf 1 januari 2013 (moment inwerkingtreding wet). Als de woning korter dan 10 jaar is afgesplitst of als er een nieuwe

situatie ontstaat dienen alle partijen (agrariër, bewoner/ eigenaar plattelandswoning) ermee in te stemmen.

Eerste bedrijfswoning

Voor een eerste bedrijfswoning geldt dat deze bij de bedrijfsgebouwen behoort en dat afsplitsing niet wenselijk is. Alleen als er sprake is van een bestaande situatie waarvan de afsplitsing vóór 1 januari 2013 heeft plaatsgevonden kan een status "plattelandswoning" wordt voorgesteld dit mogelijk te maken. Hergebruik van stallen kan via het VAB beleid plaatsvinden. Het is op voorhand niet gewenst een eerste bedrijfswoning af te splitsen van de bedrijfsgebouwen. Dit omdat zonder de bedrijfswoning de duurzaamheid van het bedrijf in gevaar komt en er geen stimulans moet zijn om bedrijfsgebouwen los van de woning te verkopen. De datum 1 januari 2013 is gekozen, omdat toen de Wet Plattelandswoning in werking is getreden.

3.4. Bouwmogelijkheden agrarische bedrijf

De status van plattelandswoning geeft geen beperkingen voor de ontwikkelingen van het agrarische bedrijf. De plattelandswoning krijgt een aanduiding binnen het agrarisch bouwblok.

De plattelandswoning krijgt dezelfde bouwmogelijkheden als een agrarische bedrijfswoning. Bij verplaatsing van de plattelandswoning zal er net als bij een bedrijfswoning een verband moeten blijven met het agrarisch bedrijf ter plaatse.

HOOFDSTUK 4. RANDVOORWAARDEN

Het toekennen van de status plattelandswoning aan een agrarische bedrijfswoning is mogelijk als voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

1. er moet sprake zijn van een agrarische bedrijfswoning op een functionerend agrarisch bedrijf die ook als zodanig is bestemd;
2. de bedrijfswoning moet minimaal 10 jaar oud zijn. Hierbij geldt de gereedmelding van de eerste bouwaanvraag voor het realiseren van de bedrijfswoning;
3. De betrokken partijen, de agrariër op het betreffende agrarisch bouwperceel en de zo mogelijk de (toekomstige) bewoner van de plattelandswoning, moeten een schriftelijke akkoord verklaring hebben ondertekend dat men de voormalige agrarische bedrijfswoning van de status "plattelandswoning" wenst te voorzien;
4. In afwijking van 3 geldt dat als er geen sprake is van overeenstemming tussen de agrarische ondernemer en de eigenaar van de woning, maar de afsplitsing al langjarig gaande is. (meer dan 10 jaar vanaf 1 januari 2013), er medewerking kan worden verleend voor een plattelandswoning;
5. Indien het de eerste (enige) bedrijfswoning betreft dan kan er alleen een status "plattelandswoning" worden toegekend als de situatie is ontstaan vóór 1 januari 2013. Nieuwe situaties zijn niet wenselijk.

Hoofdstuk 5. Uitwerking in bestemmingsplan

Toekomst

- Binnenplanse afwijking: In het bestemmingsplan wordt opgenomen dat via een afwijkingsbevoegdheid een woning gebruikt kan worden als plattelandswoning. Hieraan worden de in hoofdstuk 4 genoemde voorwaarden gekoppeld.

Voorlopig

Totdat de bestemmingsplannen zijn aangepast kan er medewerking verleend worden aan een plattelandswoning via:

- projectafwijkingsprocedures als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 ° van de Wabo;
- bestemmingsplanprocedure ex artikel 3.1 Wro.