

Gemeente Dalfsen - Beleidsnota Plattelandswoningen

De raad van de gemeente Dalfsen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 12 november 2013, nummer 130; overwegende dat;

op 1 januari 2013 de Wijziging Wet algemene bepalingen omgevingsrecht over de planologische status van gronden alsmede aanpassingen van plattelandswoningen inwerking is getreden;

de raad heeft aangegeven een voorstel voor het regelen van plattelandswoningen te wensen;

bij de vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen op 24 juni 2013 een amendement voor regeling plattelandswoningen is teruggetrokken omdat het college hiervoor voor het einde van 2013 met een voorstel zou komen.

gelet op de bepalingen van de Gemeentewet;

b e s l u i t:

vast te stellen de "**Beleidsnota Plattelandswoningen**".

Aldus besloten door de raad van de gemeente Dalfsen in zijn openbare vergadering van 16 december 2013.

De raad voornoemd,

de voorzitter, de griffier,

drs. H.C.P. Noten drs. J. Leegwater

Beleidsnota plattelandswoningen

Samenvatting

Op 1 januari 2013 is de 'Wijziging Wet algemene bepalingen omgevingsrecht inzake de planologische status van gronden alsmede aanpassingen van plattelandswoningen' in werking getreden (hierna; Wet plattelandswoningen). In deze beleidsnota is de manier waarop de gemeente Dalfsen invulling aan deze regeling gaat geven opgenomen.

Om in te kunnen spelen op (toekomstige) aanvragen, moet planologisch geregeld worden dat een bedrijfswoning door een derde die geen functionele binding heeft met het agrarisch bedrijf in gebruik mag worden genomen.

Voorwaarden

1. Het betreft een legaal tot stand gekomen bestaande of voormalige bedrijfswoning behorende bij een agrarisch bedrijf. De bestemming van de gronden van de bedrijfswoning is 'Agrarisch' (al dan niet met waarden). Illegaal tot stand gekomen situaties zoals tot woning verbouwde schuren worden niet gelegaliseerd door het bestemmen van een plattelandswoning.
2. Er wordt aangetoond dat het gebruik van de bedrijfswoning ten behoeve van de bedrijfsvoering van het bijbehorend agrarisch bedrijf niet meer noodzakelijk is;
3. Er wordt gebruik gemaakt van de bestaande inrit(ten),
4. Er bestaat niet langer recht op een nieuwe (of tweede) bedrijfswoning voor het voormalige agrarische bedrijf, indien deze behoefte ontstaat dient de plattelandswoning zelf weer in gebruik te worden genomen;
5. De 'plattelandswoningen' behouden de agrarische bestemming, met bijbehorende bouw- en gebruiksregels (planologisch blijft sprake van een agrarische bedrijfswoning). Er kunnen ook geen bedrijfsgebouwen worden opgericht bij een plattelandswoning (geen extra bedrijf).
6. Er zijn geen onevenredige nadelige effecten voor omliggende functies of bedrijven (o.a. externe veiligheid.)
7. De agrariër en de (toekomstige) bewoner van de plattelandswoning stemmen in met de aanwijzingen als plattelandswoning. Bij conflictsituaties heeft de gemeente wel de mogelijkheid om de situatie op een goede planologische manier te regelen.

De regeling opnemen in een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid in het bestemmingsplan

Voorstel is om de procedure zo kort mogelijk te houden, het opnemen van de binnenplanse afwijkingsbevoegdheid ligt daarom het meest voor de hand. Daarmee blijven ook alle bouwvoorschriften e.d. van de agrarische bestemming gelden, maar wordt alleen het gebruik door derden geregeld.

Huidige gevallen opnemen in de benodigde herziening bestemmingsplan

Om de binnenplanse afwijkingsbevoegdheid op te nemen in het bestemmingsplan Buitengebied moet er een herziening van het bestemmingsplan plaats vinden. In deze herziening worden ook plattelandswoningen die nu voldoen aan dit beleid opgenomen.

Voor deze gevallen is de regeling dan ook goed en zichtbaar opgenomen in het bestemmingsplan Nieuwe gevallen kunnen via de op te nemen afwijkingsregeling aangevraagd en mogelijk vergund worden.

1. Aanleiding beleidsnota

Op 1 januari 2013 is de 'Wijziging Wet algemene bepalingen omgevingsrecht inzake de planologische status van gronden alsmede aanpassingen van plattelandswoningen' in werking getreden (hierna; Wet plattelandswoningen). Bij de vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied Gemeente Dalfsen op 24 juni 2013 is aangegeven dat er nog een voorstel zou komen over hoe deze wetswijziging in de gemeente Dalfsen toegepast wordt en wat daarvoor de randvoorwaarden zijn. Een amendement van het CDA om dit al direct in het bestemmingsplan Buitengebied Gemeente Dalfsen te regelen is ingetrokken onder de toezegging van het college dat er voor het eind van 2013 een voorstel aan de gemeenteraad komt.

2 Wetswijziging Plattelandswoningen

Agrarische bedrijven hebben vrijwel allemaal één of meerdere bedrijfswoningen. Deze woningen zijn in het verleden mogelijk gemaakt, omdat eigenaren en/of medewerkers van het bedrijf direct bij het bedrijf moesten wonen om toezicht te houden op het vee en/of het bedrijf. Door de automatisering in de agrarische sector en andere manieren van toezicht is een aantal agrarische bedrijfswoningen overbodig geworden. Deze woningen zijn of worden vervolgens verkocht of verhuurt aan personen die niet werkzaam zijn op of verbonden zijn met het agrarische bedrijf. Daarnaast zijn situaties ontstaan waarbij het agrarisch bedrijf aan een derde is verkocht, terwijl de voormalige boer is blijven wonen in de bedrijfswoning.

Het gevolg hiervan is dat (bedrijfs)woningen in sommige gevallen zijn afgesplitst van het agrarische bedrijf en ondanks dat dit planologisch niet is toegestaan feitelijk als burgerwoning worden gebruikt. Het gevolg is dat het eigen agrarische bedrijf in zijn ontwikkelingsmogelijkheden werd beperkt, omdat via de milieuwetgeving het feitelijk gebruik leidend was, in plaats van het planologisch toegestane gebruik. Een (voormalige) bedrijfswoning ligt immers veelal direct bij het agrarische bedrijf.

De milieuwetgeving ging in dit geval boven de planologische situatie, zodat het eigen agrarisch bedrijf op deze manier direct in zijn bedrijfsvoering werd belemmert. Uitspraken van de Raad van State (o.a. over Haarweg 27 in Lemelerveld nr. 200905744/1/M2) hadden hierin al verandering gebracht. Daarin ging de Raad van State er al vanuit dat de planologische situatie uitgangspunt was.

In beginsel moest er nog wel handhavend opgetreden worden omdat het gebruik van de woning door derden niet past in het bestemmingsplan. Dit zou betekenen dat het gebruik als woning door derden moet worden gestaakt of de bedrijfswoning buiten gebruik moet worden gesteld of gesloopt zou moeten worden, omdat deze niet meer ten dienste staat van het bedrijf. In de praktijk zou dit ingrijpende consequenties hebben. Legalisatie behoort in deze gevallen niet tot de mogelijkheden, aangezien geen sprake kan zijn van een goede ruimtelijke ordening omdat er geen goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd en het agrarisch bedrijf in zijn ontwikkelingsmogelijkheden wordt beperkt. De wet plattelandswoning maakt het nu mogelijk in (voormalige) agrarische bedrijfswoningen te wonen, zonder dat sprake is van een (functionele) binding met het bedrijf. De bedrijfswoning houdt hierbij zijn agrarische bestemming. De ruimtelijke afweging om dit al dan niet toe te staan is daarbij bij de gemeenten gelegd.

1. De wet regelt dat het planologische regime en niet langer het feitelijke gebruik bepalend is voor bescherming van een gebouw of een functie tegen negatieve milieueffecten. De wet gaat in op een 3-tal milieuaspecten: geurhinder, geluidhinder en fijn stof (luchtkwaliteit).
2. De wet voorziet erin dat een bedrijfswoning behorend bij een agrarisch bedrijf door derden bewoond mag worden. (artikel 1.1a Wabo).

De Wet plattelandswoning zorgt ervoor dat bestaande agrarische bedrijfswoningen, ook als deze woningen door derden worden bewoond, worden beschouwd als een onderdeel van het betreffende (agrarische) bedrijf waarvoor milieuvergunning wordt gevraagd. Bestaande of voormalige agrarische bedrijfswoningen worden niet langer beschermd tegen milieugevolgen van het bijbehorende agrarische bedrijf. Met de wet is wettelijk vastgelegd dat planologisch regime (de agrarische bestemming) bepalend voor de bescherming van de woning en niet langer het feitelijke gebruik als burgerwoning.

Om dat het vaak onduidelijk is wat de wet wel en niet regelt, wordt hier kort aangegeven waar de wet geen oplossing voor biedt. De wet plattelandswoningen gaat alleen over situaties waarin de agrarische bedrijfsvoering van het eigen bedrijf wordt voortgezet terwijl sprake is van burgerbewoning van de bedrijfswoning. De aanduiding van plattelandswoning in de zin van de wet is dus niet mogelijk in geval van:

1. de (gehele) beëindiging van het agrarisch bedrijf, de voormalig bedrijfswoning (en evt. de gebouwen) moet dan een normale woonbestemming krijgen;
2. bij toepassing van de rood voor rood-regeling, de woningen krijgen dan een woonbestemming krijgen omdat het agrarische bedrijf wordt beëindigd;

3. de omzetting van een agrarische bedrijf naar andere bedrijvigheid op grond van de mogelijkheden van het beleid voor vrijkomende agrarische bebouwing. Ook als sprake is van een omzetting naar buitengebied gebonden bedrijvigheid, zoals een loonwerkbedrijf, is dit beleid niet van toepassing;
4. percelen waarbij reeds sprake is van een (burger) woonbestemming, ook al zijn deze oorspronkelijk voormalige agrarische bedrijfswoningen. Indien er al een bestemming burgerwoning geldt voor een woning, is het opnemen van een status als plattelandswoning niet meer mogelijk, omdat de woning al planologisch niet meer bij het bedrijf hoort. Er is bij burgerbewoning op dat moment geen sprake van strijdig gebruik.

De wet plattelandswoningen biedt ook geen oplossing voor eventuele beperkingen en belemmeringen die een bedrijf van derden heeft van een (voormalige)bedrijfswoning van de bureu. De wet richt zich uitsluitend op het (voormalige) eigen bedrijf. Een (agrarisch) bedrijf van derden komt door het toekennen van de status plattelandswoning milieutechnisch niet in een nadeligere positie te zitten. Bij het beoordelen van een uitbreiding van een bedrijf van derden zal worden gekeken of die uitbreiding onevenredige milieuhinder tot gevolg heeft op basis van wettelijke normen. Deze beoordeling is na toekenning van de status plattelandswoning aan een nabij gelegen agrarische bedrijfswoning niet anders. Zo wordt bijvoorbeeld de beoordeling van het aspect geur, veelal de meest belemmerende factor, niet gewijzigd door de status als plattelandswoning toe te kennen ten opzichte van een gewone bedrijfswoning. Het gebruik als plattelandswoning geeft onder de huidige wetgeving geen gewijzigd beschermingsniveau ten opzichte van bedrijven van derden. Geen extra belemmeringen maar ook geen voordelen voor omliggende bedrijven.

3 Aandachtspunten voor het toepassen van de Wet plattelandswoning

De volgende vragen spelen een rol bij de toepassing van de Wet Plattelandswoning:

- Hoe wordt omgegaan met 'een goede ruimtelijke ordening en het woon- en leefklimaat ter plaatse van de plattelandswoning': Waarbij naast de milieu aspecten geur, geluid en luchtkwaliteit ook bijvoorbeeld gezondheid en externe veiligheid meewegen?
- Moet er onderscheid gemaakt worden in de verschillende ontwikkelingsrichtingen en deelgebieden uit de Structuurvisie Buitengebied?
- Wat zijn de ruimtelijke effecten van het toekennen van de status plattelandswoning?;
- Wordt een plattelandswoning status alleen mogelijk bij een 2^e bedrijfswoning?
- Moeten bedrijf en bewoner het eens zijn over de aanwijzing van een plattelandswoning?
- Hoe gaan we om met bewoning van bedrijfswoningen door familie van de agrarier die functioneel geen directe binding meer heeft met het agrarische bedrijf?

4 Woon- en leefklimaat van de plattelandswoning

De wet plattelandswoningen gaat in principe uit van eigen verantwoordelijkheid. De bewoner van de plattelandswoning weet dat hij bij een agrarisch bedrijf woont en niet beschermd wordt tegen de hinder vanuit dit bedrijf. Tegelijkertijd is er, bijvoorbeeld bij de intensieve veehouderij, volop discussie over het beter scheiden van functies, waarbij met name het volksgezondheidsaspect (zoönosen, Q-koorts, MRSA e.d.) een rol speelt.

De toekenning van de status plattelandswoning biedt geen oplossing voor milieuhinder, nu of in de toekomst. In veel gevallen kan een plattelandswoning niet voldoen aan de normen waaraan een normale woning wordt getoetst. Ook als het (voormalige) eigen bedrijf in de toekomst doorontwikkeld, bestaat er geen recht op milieubescherming. Het leefklimaat van de agrarische ondernemer blijft basis en wordt bij de "plattelandswoning" beschouwd als aanvaardbaar. Een belangrijk verschil is wel dat de bewoner van de plattelandswoning geen invloed heeft op de bedrijfsvoering van het agrarische bedrijf. De bewoner van een "plattelandswoning" is geheel overgeleverd aan de bereidheid van de ondernemer om de milieubelasting op de 'plattelandswoning" binnen de perken te houden. Toekomstige ontwikkelingen van het agrarische bedrijf zijn lastig te voorspellen en kan hiermee nagenoeg geen rekening worden gehouden bij de beoordeling of een plattelandswoning aanvaardbaar is of niet. Er zouden regels gesteld kunnen worden aan de afstand van nieuwe bedrijfsgebouwen ten opzichte van de plattelandswoning. Bijvoorbeeld dat deze niet op minder dan 25 meter mogen komen, of niet dichterbij dan de bestaande schuren nu al staan. Dit geeft wel weer een beperking in de agrarische bedrijfsvoering en kan ruimtelijk gezien juist leiden tot een duidelijke scheiding tussen het agrarische bedrijf en de plattelandswoning, wat vanuit beeldkwaliteit juist weer niet wenselijk is.

Ten aanzien van volksgezondheid in relatie tot agrarische bedrijven zijn geen duidelijke normen te geven. Het kan hierbij gaan om gezondheidsaspecten die relatie houden met veehouderij, maar bijvoorbeeld ook met 'spuitzones' en gebruik van bestrijdingsmiddelen bij akkerbouw en kwekerij bedrijven.

De discussie over risico's ten aanzien van volksgezondheid en veehouderij lijken vooral te liggen bij de intensieve veehouderij en geitenhouderij, maar ook bijvoorbeeld MKZ bij rundvee kan risico's geven. Het stellen van eisen aan technieken (bijv. luchtwater waardoor stof uitstoot beperkt wordt wat positieve effecten heeft) of ruimtelijke eisen (toegang woning niet langs stallen e.d.) kunnen overwogen

worden, maar geven ook weer beperkingen in bedrijfsvoering en een onderscheid in bedrijfstypen en maatregelen die mogelijk zijn.

Ook zonder de status van plattelandswoning wordt er ook gewoond in de bedrijfswoning (alleen niet door derden) en de wetswijziging had nu juist als doel om agrarische bedrijven niet/minder te beperken. Ten aanzien van externe veiligheid dient wel vooraf toetsing plaats te vinden. Een bedrijfswoning wordt immers volgens de besluiten externe veiligheid (inrichtingen, buisleidingen) gezien als een beperkt kwetsbaar object, terwijl een woning een kwetsbaar object is. Deze wetgeving gaat uit van het feitelijk gebruik, in de Wet plattelandswoningen is hiervoor niets geregeld. Deze mogelijke externe werking van de bewoning van een agrarische bedrijfswoning door derden is zeer beperkt omdat verspreid liggende woningen van derden met een dichtheid van maximaal twee woningen per hectare ook aange-merkt worden als beperkt kwetsbaar. Alleen in bebouwingslinten of bij meerdere bedrijven zeer dicht op elkaar kan dit een reden zijn om de regeling plattelandswoning niet toe te staan.

5 Plattelandswoning en ontwikkelingsrichtingen en Structuurvisie Buitengebied

In zijn algemeenheid is het buitengebied steeds minder het domein van de agrarische bedrijven en is steeds meer sprake van een mix van functies. Het gemeentelijke beleid is er op gericht om ontwikkelingsmogelijkheden voor de agrarische sector te behouden. Vooral in het Deelgebied Jonge Heideontginning Noord heeft de landbouw nog ontwikkelingsmogelijkheden. Hier zitten ook in de huidige situatie de meest kansrijke en grote bedrijven. Hier zouden ook nevenlocaties ontwikkeld kunnen worden waarbij bijvoorbeeld alleen het bedrijfsdeel van het agrarische bedrijf wordt aangekocht en de oorspronkelijke bewoner wel in de bedrijfswoning (als burger) blijft wonen. Ook in andere deelgebieden is dit een mogelijkheid om bedrijven te ontwikkelen.

In het deelgebied Jonge heideontginningen (noord) zijn misschien nog wel kansen voor hervestiging van agrarische bedrijven. Bij hervestiging moet er ook met de bestaande bedrijfswoningen al rekening worden gehouden. Het toekennen van plattelandswoningen geeft dus geen extra wettelijke belemmeringen om hervestiging mogelijk te maken. Alleen kan bij hervestiging het woon- en leefklimaat van de plattelandswoning meer onder druk komen te staan wat tot meer maatschappelijke discussie kan leiden.

Er zijn redenen om terughoudender te zijn met plattelandswoningen, om het gebied echt landbouwgericht te houden. Maar er zijn ook redenen om ruimhartig met plattelandswoningen te zijn omdat door de toekenning van de status plattelandswoning milieubelemmeringen opgeheven worden. Juist bestaande agrarische percelen en bebouwing in het gebied kunnen beter benut worden. Schuren kunnen los van de (voormalige) bedrijfswoning gebruikt worden. Dit kan voorkomen dat relatief goede stallen leegstaan, terwijl er elders weer nieuw moet worden gebouwd.

Daarom en omdat de ruimtelijke gevolgen van het toekennen van de status plattelandswoning beperkt zijn wordt geen ruimtelijke differentiatie aangebracht. Een bewoner van een plattelandswoning weet en moet accepteren dat er geen hoger (milieu)beschermingsniveau geldt dan voor een wel aan het bedrijf gebonden bewoner van de bedrijfswoning.

Het toekennen van de status plattelandswoning is dus in het gehele buitengebied van de gemeente Dalfsen mogelijk.

6 Ruimtelijke gevolgen toekennen status plattelandswoning

De ruimtelijke gevolgen van het toekennen van de status plattelandswoning worden ingeschat als beperkt. Er verandert niets aan de bouw- en gebruiksregels (agrarische bestemming blijft van toepassing). Alleen het gebruik van de al aanwezige (voormalige) bedrijfswoning door personen die geen binding hebben met het agrarische bedrijf wordt mogelijk gemaakt.

Wel kan het voor gaan komen dat de voormalige bedrijfswoning zich ruimtelijk gaat afscheiden van de rest van het agrarische bedrijf (door bijvoorbeeld plaatsen schuttingen, eigen oprit e.d.). Sturing hierop zou kunnen met een erfinrichtingsplan en deze dan ook te handhaven. Enige afscheiding tussen twee bedrijfswoningen is vaak ook al aanwezig uit privacy overwegingen en ook vergunningvrij zijn er mogelijkheden om toch, ondanks afspraken in een erfinrichtingsplan, te bouwen. Het verplichten van een erfinrichtingsplan bij deze relatief kleine wijziging in gebruik lijkt daarom niet effectief in relatie tot de kosten en onmogelijkheden die handhaving hiervan met zich mee zullen brengen.

Wel wordt opgenomen dat gebruik moet worden gemaakt van bestaande inrit(ten) en er dus geen nieuwe inrit naar de "plattelandswoning" komt. Daarmee stuur je al dat de "plattelandswoning" zich niet veel verder afsplitst van het agrarische bedrijf.

Daarnaast krijgt men na de toekenning van de status plattelandswoning aan een voormalig agrarische bedrijfswoning geen recht op een nieuwe (2^e of 3^e) bedrijfswoning. Hiervoor is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk en hieraan wordt niet meegewerkt.

7 Alleen bij een tweede bedrijfswoning?

De problematiek dat woningen zijn afgesplitst of worden verhuurd bij agrarische bedrijven is vooral aanwezig bij de tweede bedrijfswoningen. Maar ook is er een aantal gevallen waarbij alleen het bedrijfsdeel van het agrarische bedrijf is aangekocht en de oorspronkelijke bewoner wel in de eerste bedrijfswoning is blijven wonen.

Door ook in deze situaties het mogelijk te maken de eerste bedrijfswoning wordt aangemerkt als "plattelandswoning" worden kansen geven voor ontwikkeling van bedrijven op meerdere locaties. Bestaande schuren kunnen dan langer agrarisch benut worden. Dit is in het kader van duurzaamheid en hergebruik van bestaande gebouwen, met voorrang boven nieuwbouw een voordeel.

Dit is een reden om ook de mogelijkheden om de eerste bedrijfswoning aan te merken als 'plattelandswoning' open houden. Hierbij wordt er wel vanuit gegaan dat het agrarische bedrijf duurzaam wordt voorgezet. Bij gehele beëindiging van het bedrijf is een bestemmingsplan wijziging naar wonen aan de orde.

In het geval van het aanmerken van de eerste bedrijfswoning als plattelandswoning zal goed gemotiveerd moeten worden dat er sprake blijft van een duurzame toekomstgericht agrarisch bedrijf, waarbij de noodzaak van een bedrijfswoning niet meer aanwezig is. Dit kan bijvoorbeeld doordat toezicht op afstand mogelijk is, of omdat de schuren in gebruik worden genomen door een nabij gelegen agrarisch bedrijf bijvoorbeeld voor jongvee opfok.

Om oneigenlijk gebruik te voorkomen is er na aanwijzing van een bedrijfswoning als plattelandswoning nooit de mogelijkheid om nog een extra (2^o of 3^o) bedrijfswoning op te richten. Nu dit alleen nog kan met een herziening van het bestemmingsplan lijkt dit ook niet aan de orde.

8 Moet en bedrijf en bewoner het eens zijn over het aanmerken van een bedrijfswoning als plattelandswoning?

Over het aanmerken van de (voormalige) bedrijfswoning als plattelandswoning is overeenstemming tussen de agrariër en de bewoner van de woning. Dit geldt in ieder geval voor situaties die nu nog ontstaan. Hierbij is vooral de bewustwording een uitgangspunt. De agrariër en de bewoner moeten bewust zijn van de voor- en nadelen van een plattelandswoning.

Bij bestaande situaties is een aantal gevallen denkbaar waar er geen overeenstemming is tussen bedrijf en bewoners van de (voormalige) bedrijfswoning. In die gevallen zal bij duidelijk bewonen door derden van een voormalige vergunde bedrijfswoning toch de plattelandswoning regeling mogelijk zijn. Dit geeft voor het bedrijf ruimte om nog te ontwikkelen en voor de bewoners van de woning duidelijkheid dat zij er mogen wonen. In die gevallen kan het college zonder overeenstemming tussen bedrijf en bewoners besluiten toch de regeling plattelandswoning toe te passen. Dit om een goede actuele planologische situatie vast te leggen.

9 Hoe gaan we om met bewoning van bedrijfswoningen door familie van de agrariër die functioneel geen directe binding meer heeft met het agrarische bedrijf?

Er wordt voor gekozen om alle bewoning door derden, ook door familie van de agrariër, die functioneel geen binding (meer) heeft met het agrarisch bedrijf onder de regeling plattelandswoning te brengen. Dit om een duidelijke regeling te houden. Alle bewoning door functioneel niet aan het agrarisch bedrijf gebonden huishoudens valt daarmee onder dezelfde regeling. Bij vervreemding naar niet familie is er ook geen verandering voor het agrarisch bedrijf.

10 Voorwaarden

Om in te kunnen spelen op (toekomstige) aanvragen, moet planologisch geregeld worden dat een bedrijfswoning door een derde die geen functionele binding heeft met het agrarisch bedrijf in gebruik mag worden genomen.

De voorwaarden die hieraan worden gesteld zijn:

1. Het betreft een legaal tot stand gekomen bestaande of voormalige bedrijfswoning behorende bij een agrarisch bedrijf. De bestemming van de gronden van de bedrijfswoning is 'Agrarisch' (al dan niet met waarden). Illegaal tot stand gekomen situaties zoals tot woning verbouwde schuren worden niet gelegaliseerd door het bestemmen van een plattelandswoning.
2. Er wordt aangetoond dat het gebruik van de bedrijfswoning ten behoeve van de bedrijfsvoering van het bijbehorend agrarisch bedrijf niet meer noodzakelijk is;
3. Er wordt gebruik gemaakt van de bestaande inrit(ten),
4. Er bestaat niet langer recht op een nieuwe (of tweede) bedrijfswoning voor het voormalige agrarische bedrijf, indien deze behoefte ontstaat dient de plattelandswoning zelf weer in gebruik te worden genomen;
5. De 'plattelandswoningen' behouden de agrarische bestemming, met bijbehorende bouw- en gebruiksregels (planologisch blijft sprake van een agrarische bedrijfswoning). Er kunnen ook geen bedrijfsgebouwen worden opgericht bij een plattelandswoning (geen extra bedrijf).
6. Er zijn geen onevenredige nadelige effecten voor omliggende functies of bedrijven (o.a. externe veiligheid.)
7. De agrariër en de (toekomstige) bewoner van de plattelandswoning stemmen in met de aanwijzingen als plattelandswoning. Bij conflictsituaties heeft de gemeente wel de mogelijkheid om de situatie op een goede planologische manier te regelen.

11 Welke procedure ? :

Er zijn verschillende mogelijkheden om een plattelandswoning planologisch te regelen:

1. Herziening bestemmingsplan per geval: Een bestemmingsplanherziening waarbij de aanduiding plattelandswoning wordt opgenomen rond de contouren van de bedrijfswoning. De bestemming van het perceel blijft agrarisch. Het bestemmingsplan wordt zo gewijzigd dat duidelijk blijkt tot welk bedrijf de plattelandswoning 'behoort'. (procedure tijd ca 12 maanden)
2. Omgevingsvergunning per geval: Er kan een omgevingsvergunning met een afwijking van het bestemmingsplan (projectafwijkingsbesluit) worden aangevraagd voor een plattelandswoning. De aanvraag bestaat uit een wijziging van het toegelaten gebruik van de bedrijfswoning voor wonen. De bestemming agrarische bedrijfswoning wijzigt niet door de omgevingsvergunning. Bij publicatie van de omgevingsvergunning wordt de contour rond de plattelandswoning gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl (proceduretijd: circa 6 maanden)
3. Herziening bestemmingsplan, opnemen wijzigingsbevoegdheid: In het bestemmingsplan Buitengebied Gemeente Dalfsen kan met een herziening van het bestemmingsplan een algemene wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen voor plattelandswoningen. Initiatiefnemers kunnen dan gebruik maken van een wijzigingsbevoegdheid, die door de het college kan worden vastgesteld. Voordeel is dat ook daadwerkelijk, ook voor nieuwe situaties digitaal inzichtelijk is dat het gaat om een plattelandswoning.
4. Herziening bestemmingsplan, opnemen binnenplanse afwijkingsmogelijkheid. Met een lichte procedure kan gebruik worden gemaakt om met een reguliere omgevingsvergunning met afwijking van het bestemmingsplan de bewoning door derden van een bedrijfswoning mogelijk te maken. Omdat de hoofdbestemming niet wijzigt is dit mogelijk. Nadeel is dat in deze situaties alleen in de verleende omgevingsvergunning duidelijk wordt dat het gaat om een plattelandswoning (niet op ruimtelijkeplannen.nl). Dit hoeft in het huidige digitale tijdperk echter geen directe belemmering te zijn. Bij vragen zijn recente vergunningen goed te raadplegen.

Keuze voor binnenplanse afwijking bestemmingsplan

Voorstel is om de procedure zo kort mogelijk te houden. Het opnemen van de binnenplanse afwijkingsmogelijkheid ligt daarom het meest voor de hand. Daarmee blijven ook alle bouwregels e.d. van de agrarische bestemming gelden, maar wordt alleen het gebruik door derden geregeld. Een voorstel hoe dit met een herziening van de regels van het bestemmingsplan buitengebied gemeente Dalfsen op kan worden genomen is in bijlage 1 opgenomen. Veel gemeenten regelen de plattelandswoning ook met een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid. Leges voor het in behandeling nemen van een aanvraag voor een dergelijke afwijking van het bestemmingsplan (zonder onderdeel bouwen) is in 2013 volgens de legesverordening € 530,45.

Huidige situaties opnemen in de benodigde herziening bestemmingsplan

In de nota zienswijzen bij het bestemmingsplan buitengebied is voor een aantal percelen aangegeven dat na overweging het misschien mogelijk is om gebruikt te maken van de regeling plattelandswoning. Om de binnenplanse afwijkingsbevoegdheid op te nemen in het bestemmingsplan Buitengebied moet er een herziening van het bestemmingsplan plaatst vinden. In deze herziening kunnen ook al plattelandswoningen die voldoen aan dit beleid opgenomen worden.

Voor deze gevallen wordt het dan ook goed en zichtbaar opgenomen in het bestemmingsplan. Nieuwe gevallen kunnen via de op te nemen afwijkingsbevoegdheid aangevraagd en mogelijk vergund worden. Om hiervoor in aanmerking te komen kan men zich na vaststelling van dit beleid aanmelden om in aanmerking te komen voor een dergelijke regeling. Hiervoor wordt een oproep geplaatst in Kernpunten, op de website en worden ook LTO afdeling Dalfsen en lokale makelaars geïnformeerd. Een aantal gevallen waar al juridische procedures of zienswijzen zijn geweest worden ambtshalve opgenomen. De betreffende personen worden hierover geïnformeerd.

12 Handhaving

Het opnemen van een nieuwe regeling vraagt ook om handhaving van deze regeling. Op dit moment heeft het handhaven van het bewonen van agrarische bedrijfswoningen door derden geen prioriteit. Alleen bij een verzoek om handhaving wordt hier een standpunt over ingenomen.

Dit beleid zal hierin geen directe verandering brengen. Er zal dus geen actieve handhaving of inventarisatie plaatsvinden naar bewoning door derden van bedrijfswoningen of een verplichting tot het aanmelden als plattelandswoning.

De mogelijkheid om het juridisch goed te regelen wordt geboden. Dit geeft aan alle partijen zekerheid. Ook vragen bijvoorbeeld hypotheekverstrekkers steeds vaker een goede planologische regeling voor dat zij een hypotheek verstrekken op een woning. Ook makelaars zullen we actief benaderen over dit beleid. Hierdoor zullen nieuwe gevallen waarschijnlijk wel een beroep gaan doen voor afwijking van het bestemmingsplan.

Indien men de plattelandswoning niet regelt en er wordt een handhavingverzoek ingediend, moet op dat moment worden gekeken of er alsnog gebruik kan worden gemaakt van de afwijking van het bestemmingsplan. Het juridische risico ligt dan geheel bij degene die als derde in de bedrijfswoning woont en de eigenaar van deze woning. De verantwoordelijkheid blijft dus liggen bij de verkoper/verhuurder en gebruiker!

Zoals eerder opgemerkt zal er geen verplichting zijn tot het indienen van een erfinrichtingsplan. Deze hoeven daarom ook niet gecontroleerd te worden. Extra inzet vanuit handhaving Milieu en Bouwen is daarom ook niet noodzakelijk.

Bijlage 1

Mogelijke regels afwijking bestemmingsplan:

Artikel 1 toevoegen:

1.79a plattelandswoning

Een bedrijfswoning behorend tot of voorheen behorend tot een landbouwinrichting, die door een derde bewoond mag worden als bedoeld in artikel 1a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), inclusief aanhuisverbonden beroep;

Artikel 3 toevoegen:.

Artikel 3.6.1 lid g

Lid 3.5.1 sub d en i en toestaan dat een bedrijfswoning behorend bij een landbouwinrichting, door een derde bewoond mag worden (plattelandswoning)

Artikel 3.6.2 lid f

Bij de beoordeling van de afwijking in artikel 3.6.1. lid g wordt mede betrokken dat het gebruik als bedrijfswoning ten dienste van het agrarisch bedrijf niet meer noodzakelijk is en de milieu hinder te plaatse van de door derden te bewonen woning niet onevenredig zal zijn.

Artikel 4 toevoegen:

Artikel 4.6.1 lid d

Lid 4.5.1 sub c en toestaan dat een bedrijfswoning behorend bij een landbouwinrichting, door een derde bewoond mag worden (plattelandswoning)

Artikel 4.6.2 lid f

Bij de beoordeling van de afwijking in artikel 3.6.1. lid g wordt mede betrokken dat het gebruik als bedrijfswoning ten dienste van het agrarisch bedrijf niet meer noodzakelijk is en de milieu hinder te plaatse van de door derden te bewonen woning niet onevenredig zal zijn.

Artikel 5 toevoegen:

Artikel 5.6.1 lid g

Lid 5.5.1 sub d en toestaan dat een bedrijfswoning behorend bij een landbouwinrichting, door een derde bewoond mag worden (plattelandswoning)

Artikel 5.6.2 lid f

Bij de beoordeling van de afwijking in artikel 3.6.1. lid g wordt mede betrokken dat het gebruik als bedrijfswoning ten dienste van het agrarisch bedrijf niet meer noodzakelijk is en de milieu hinder ter plaatse van de door derden te bewonen woning niet onevenredig zal zijn.

NB: artikel 3/4/5.6.2 lid a en e regelen al dat bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid de belangen van gebruikers/ en of eigenaren van de aangrenzende gronden en/of nabij gelegen agrarische bedrijven niet onevenredig mogen worden geschaad en de waarborging van de ruimtelijk uitstraling van het agrarische bedrijf en de landschappelijke inpassing. Dit hoeft dus niet nogmaals in de regels van het bestemmingsplan opgenomen te worden.

Bijlage 2

Paragraaf sturing en meting

1. Doel beleidsnota

Het doel van de beleidsnota is uitvoering en invulling geven aan de wettelijke regeling ‘plattelandswoningen’ waarmee onder voorwaarden het bewonen van bedrijfswoningen bij bestaande en blijvende agrarische bedrijven in het buitengebied van de gemeente Dalfsen door personen zonder binding met dit bedrijf planologisch mogelijk wordt gemaakt. Hierdoor kunnen eventuele overbodige bedrijfswoningen toch in gebruik blijven.

2. Activiteiten

- Begin 2014 wordt een oproep gedaan om gebruik te maken van de regeling (inventarisatie) om een inhaalslag te maken om bestaande situaties goed te regelen
- Medio 2014 start procedure om het bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen aan te passen. (bestemmingsplanprocedure)

3. Resultaten, indicatoren en meten

Het beleidskader leidt tot meerdere resultaten. Het beleidskader wordt in een herziening van het bestemmingsplan verwerkt. Dit vergt eenmalig meer inspanning van de zijde van de gemeente.

Na het opnemen van de regeling in het bestemmingsplan kan er aanspraak gemaakt worden op de regeling door een omgevingsvergunning met afwijking van het gebruik aan te vragen. Het aantal aanvragen kan per jaar sterk verschillen. De inschatting van aantallen is dus indicatief.

| Indicator | Bron | Nulmeting | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 |
|-----------|------|-----------|------|------|------|------|
|-----------|------|-----------|------|------|------|------|

| | | | | | |
|--|---|---|---|---|---|
| Aantal aanvragen omgevingsvergunning met binnenplanse afwijking | Aantal aanvragen omgevingsvergunning met gebruik van deze afwijking | 2 | 5 | 5 | 5 |
|--|---|---|---|---|---|