

Beleidskader afsplitsen bedrijfswoningen buitengebied gemeente Cranendonck

1. Aanleiding

Bij de gemeente worden diverse verzoeken ingediend om een (agrarische) bedrijfswoning in het buitengebied van het bedrijfsgebied af te splitsen. De motieven hiervoor zijn uiteenlopend: economisch belang, privaatrechtelijke splitsing heeft al plaatsgevonden, familie omstandigheden of bijvoorbeeld de wens te blijven wonen in de bedrijfswoning na bedrijfsbeëindiging. Hierdoor worden steeds meer (agrarische) bedrijfswoningen bewoond door derden. In feite ontstaat daarmee strijdig gebruik met het bestemmingsplan omdat er geen (functionele) binding meer is tussen bewoning en bedrijfsactiviteiten.

Om een besluit te kunnen nemen over de ingediende initiatieven en sturing te geven aan toekomstige vragen, is dit beleidskader opgesteld.

2. Achtergrond

In het buitengebied zijn in het verleden agrarische bedrijfswoningen planologisch toegestaan zodat de agrariër of eventuele medewerkers dichtbij het bedrijf kunnen wonen. Bijna alle agrarische bedrijven in ons buitengebied beschikken daardoor over één en soms twee bedrijfswoningen. Doordat agrarische bedrijven stoppen, uitbreiden en/of moderniseren worden bedrijfswoningen steeds vaker overbodig. Tegelijkertijd bestaat bij de agrarische sector wel de behoefte aan plekken waar schaalvergroting mogelijk is. Dit houdt de sector in moeilijke omstandigheden op de been.

Ook bij niet agrarische bedrijven zijn bedrijfswoningen aanwezig. Deze locaties hebben vaak een agrarische oorsprong. Ook bij deze bedrijven is de noodzaak van een bedrijfswoning niet altijd (meer) aanwezig.

In de praktijk ontstaan verschillende situaties waar om afsplitsing van de bedrijfswoning wordt verzocht.

3. Intentie beleidskader

Het Ontwikkelperspectief voor het buitengebied is op 17 december 2019 vastgesteld. Hierin zijn de ambities beschreven om de transitie in het buitengebied van Cranendonck zo goed mogelijk te begeleiden. Deze transitie grijpen we aan om de kwaliteit van ons buitengebied te versterken en zo te komen tot een optimale omgevingskwaliteit. We bieden ondernemers in het buitengebied kansen om daarmee de leefbaarheid van ons buitengebied te behouden en te beschermen. In het Ontwikkelperspectief is bovendien opgenomen dat afsplitsing van functies en bebouwing in principe moet worden voorkomen. Uitgangspunt is namelijk dat oorspronkelijk bij elkaar horende functies en bebouwing (via één bestemming geregeld in het geldende bestemmingsplan) niet planologisch worden afgesplitst.

Het is echter van belang om gelijktijdig met het faciliteren van de transitie in het buitengebied ook zorg te dragen voor het behoud van een gezonde agrarische sector op locaties in de gemeente waar hiervoor goede mogelijkheden zijn. De gemeente is daarom in principe terughoudend met het afsplitsen van agrarische bedrijfswoningen, maar kijkt dit vraagstuk wel met een positieve grondhouding. Blijft agrarisch hergebruik op een locatie niet mogelijk dan wordt transitie van het gehele agrarische perceel voorgestaan mits wordt voldaan aan het afwegingskader van het Ontwikkelperspectief en een aantal specifieke randvoorwaarden (zoals beschreven onder 5).

4. Uitgangspunten beleidskader afsplitsing (zie schema in bijlage)

Het beleidskader voor afsplitsing maakt onderscheid in locaties met de wens tot afsplitsing van: bedrijfswoningen bij agrarische bedrijven en bedrijfswoningen bij andere functies/ niet agrarische bedrijven. Uitgangspunt hiervoor is de actuele planologische situatie van de locatie, dus de woning en de bedrijfsactiviteiten zijn opgenomen binnen hetzelfde bestemmingsvlak.

Bedrijfswoningen bij andere functies/ niet agrarische bedrijven

Bij het afsplitsen van bedrijfswoningen bij niet agrarische bedrijven is het belang van het behoud van de primaire (agrarische) sector niet direct aan de orde. Veel van deze locaties zijn voormalige agrarische bedrijfslocaties waar de transitie, soms in het verre verleden, al heeft plaatsgevonden. De noodzaak van een bedrijfswoning voor de bedrijfsvoering is in veel gevallen niet (meer) aan de orde. Voor deze locaties geldt een 'ja-mits', als de afsplitsing voldoende bijdraagt aan de kwaliteit van ons buitengebied. Om dit te beoordelen wordt het afwegingskader van het Ontwikkelperspectief gebruikt. Tevens moet aan de randvoorwaarden worden voldaan zoals beschreven onder 5.

Bedrijfswoningen bij agrarische bedrijven

De gemeente heeft een positieve grondhouding bij het beoordelen van vraagstukken voor de afsplitsing van bedrijfswoningen bij agrarische locaties. Daarbij wordt de mogelijkheid voor het afsplitsen van de bedrijfswoning afgewogen tegen het belang van het behoud van een agrarische locatie (als geheel) voor de sector.

Tweede bedrijfswoning:

Op locaties waar een agrarisch bedrijf actief is kan de bedrijfswoning in principe alleen worden afgesplitst als dit een tweede bedrijfswoning is. Het afsplitsen van de tweede bedrijfswoning heeft namelijk geen consequenties voor het voortbestaan van de agrarische locatie. Afsplitsing kan, als dit ook milieuhygiënisch mogelijk is, worden toegestaan, mits wordt voldaan aan de randvoorwaarden zoals beschreven onder 5. Indien de afsplitsing van de tweede bedrijfswoning milieuhygiënisch niet mogelijk is, kan het instrument 'plattelandswoning' worden ingezet. Zie hiervoor 'Inzet instrument plattelandswoning'.

Eerste bedrijfswoning:

Voor het afsplitsen van de eerste agrarische bedrijfswoning is geen eenduidige lijn te trekken. Er zijn per locatie meerdere afwegingen aan de orde die bij een beslissing hierover moeten worden meegewogen.

De belangrijkste afwegingen zijn:

- Is duurzame voortzetting van een agrarisch bedrijf mogelijk: geen medewerking verlenen afsplitsing. Behoud van een dergelijke locatie voor een gezonde sector is van groot belang. Ondanks dat de noodzaak om bij het bedrijf te wonen niet altijd meer aanwezig is, is voor het behoud van een gezonde sector dit wel een noodzakelijk vereiste. We voorkomen daarmee het toevoegen van extra (milieu)gevoelige functies in het buitengebied. Voor de situaties op duurzame agrarische locaties waar splitsing privaatrechtelijk al heeft plaatsgevonden vóór 31-12-2019, wordt éénmalig een uitzondering gemaakt. Als een burgerwoning op een dergelijke locatie vóór deze datum privaatrechtelijk is gerealiseerd of de wens hiertoe vóór deze datum bij de gemeente kenbaar is gemaakt, kan ten behoeve van het oorspronkelijke bedrijfshoofd of burgerbewoning door derden het instrument 'plattelandswoning' worden ingezet.
- Is duurzame voortzetting van een agrarisch bedrijf niet mogelijk: medewerking afsplitsing afweegbaar.

Afsplitsing is mogelijk als:

1. behoud van een dergelijke locatie voor agrarisch gebruik voor de toekomst vanwege wet – en regelgeving niet mogelijk is;
2. de locatie is gelegen in de directe nabijheid van meerdere burgerwoningen en/of Natura 2000 gebied;
3. is meegedaan aan een beëindigingsregeling voor veehouderij.

De transitie van het agrarisch bedrijf is dan onvermijdelijk. Er is dan sprake van een 'transitielocatie'. Het faciliteren van de mogelijkheid tot afsplitsen is dan denkbaar omdat heroverweging van het gebruik van de locatie moet plaatsvinden. Transformatie op deze locaties moet aansluiten bij het Ontwikkelperspectief en voldoen aan de randvoorwaarden zoals beschreven onder 5.

Inzet instrument 'plattelandswoning'

Op 1 januari 2013 is de Wet plattelandswoning in werking getreden. Deze wet, of eigenlijk een wijziging van de Wabo en een aantal aanverwante milieuwetten en regelingen, maakt het mogelijk voormalige agrarische bedrijfswoningen door derden (burgers), zonder binding met het bedrijf, te laten bewonen. Bij het toepassen van de regeling "plattelandswoning" blijft dan ook de voormalige agrarische bedrijfswoning planologisch onderdeel van de agrarische bestemming/agrarisch bouwblok.

Ook regelt de wet dat het planologisch regime en niet langer het feitelijk gebruik bepalend is voor de bescherming van een gebouw of functie tegen negatieve milieueffecten. Hierdoor wordt de woning niet beschermd tegen (negatieve) milieugevolgen van het agrarisch bedrijf dat binnen hetzelfde bouwblok ligt. Aan de andere kant wordt het agrarisch bedrijf of agrarische bedrijven in de directe nabijheid niet belemmerd door de aanwezigheid van de woning.

De Wet plattelandswoning moet daarom gezien worden als een middel om bestaande knelpuntsituaties op te lossen.

Het instrument zetten we daarom in op locaties bij actieve agrarische bedrijven waar sprake is van afsplitsing: van een tweede agrarische bedrijfswoning als omzetting van deze tweede bedrijfswoning naar een reguliere woonbestemming milieuhygiënisch niet mogelijk is.

- op duurzame agrarische locaties waar splitsing privaatrechtelijk al heeft plaatsgevonden vóór 31-12-2019 of waar de wens hiertoe vóór deze datum aan de gemeente kenbaar is gemaakt. Het betreft de locaties waar duurzame voortzetting van een agrarisch bedrijf mogelijk is en het wenselijk is de bedrijfswoning voor de sector te behouden. De plattelandswoning wordt dan toegekend om bewoning van de bedrijfswoning door de 'rustende boer' of door derden (burgers) mogelijk te

maken. Op termijn kan de voormalige bedrijfswoning (de plattelandswoning) dan weer worden gebruikt als reguliere bedrijfswoning.

5. Randvoorwaarden

Indien het afwegingskader (zie bijlage) is doorlopen en wordt voldaan aan de genoemde uitgangspunten voor 'afsplitsing', moet eveneens worden voldaan aan de volgende randvoorwaarden:

1. De af te splitsen woning betreft een bestaande legale bedrijfswoning.
2. Zowel de af te splitsen woning als de bedrijfslocatie zijn zelfstandig bereikbaar en ontsloten via de openbare weg.
3. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat voor de woning.
4. In geval van toepassing van het instrument 'plattelandswoning' geldt dat een minder goed woon- en leefklimaat, m.u.v. luchtkwaliteit (zwaveloxide, lood, koolmonoxide, benzeen, stikstofoxiden en fijn stof), wordt geaccepteerd. Plattelandswoningen worden niet beschermd tegen de milieueffecten van het bijbehorende agrarische bedrijf. Dit kan betekenen dat een hogere geluids- en geurbelasting moet worden aanvaard door de bewoner.
5. Er is door afsplitsing van de woning geen sprake van het ontstaan van milieuhygiënische belemmeringen voor de afgesplitste bedrijfsactiviteiten en de (agrarische) bedrijven in de directe omgeving.
6. Er is sprake van optimale kwaliteitswinst op de gehele locatie en de omgeving. Hierbij wordt het initiatief afgewogen aan het Ontwikkelperspectief en het beleid voor kwaliteitsverbetering van het buitengebied (landschapsinvesteringsregeling). Gedacht kan worden aan sloop overtollige bebouwing, landschappelijke inpassing of bijdrage aan de verbetering van de omgevingskwaliteit (ruimtelijk en/of milieuhygiënisch) op het perceel dan wel in de directe omgeving of een bijdrage aan een fonds.
7. Er is een omgevingsdialoog gevoerd.
8. Voor de locatie wordt een planologische procedure doorlopen waarbij aan de beide perceelsgedeelten het passende planologisch regime wordt toegekend. Daarbij wordt in elk geval geregeld dat:
 - a. op het perceelsgedeelte waarvan de woning wordt afgesplitst in de toekomst geen bedrijfswoning meer is toegestaan;
 - b. indien de bedrijfswoning als plattelandswoning wordt bestemd, deze ook als "plattelandswoning" wordt aangeduid.

6. Tenslotte

Met het vastgestelde Ontwikkelperspectief wordt de met Buitenkans! ingezette koers verder uitgewerkt. Dit beleidskader voor afsplitsing van bedrijfswoningen is weer een stapje verder in deze koers. De 'ja, mits' benadering voor transitielocaties en niet-agrarische bedrijfslocaties vraagt om experimenteerimte hoe deze flexibiliteit vorm te geven. Daarom moeten we ruimte reserveren dit beleid te evalueren en waar noodzakelijk en/of wenselijk bij te stellen. Op deze manier kan steeds beter maatwerk worden geleverd aan de transitie in het buitengebied.

Bijlage: Schema afwegingskader

