

## Beleidskader voor de herbouw van een bedrijfswoning

### De gemeenteraad van Haaksbergen;

Voorstel van het college van: 27 juni 2023

### Wettelijke basis:

Bepaling[en] van het bestemmingsplan 'Buitengebied Haaksbergen (vastgesteld op 2 juli 2013), Buitengebied Haaksbergen, partiële herziening veegplan 1 (vastgesteld op 1 november 2017), de Gemeentewet en de Algemene wet bestuursrecht.

### Besluit:

Vast te stellen het Beleidskader voor de herbouw van een bedrijfswoning.

### [Hoofdstuk 1]

#### Artikel 1 Begripsbepalingen

Dit beleidskader voor de herbouw van een bestaande bedrijfswoning bij een agrarische bedrijf verstaat onder:

- a. **Bedrijfswoning:**  
een gebouw met woning op een terrein, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van (het huishouden van) een persoon die (dat) werkgerelateerd is met dat bedrijf. In geval de woning bij een gebouw of op een terrein wordt gebouwd, maken alle aangebouwde bijbehorende bouwwerken onderdeel uit van de bedrijfswoning.

Voor de overige begripsbepalingen wordt voor deze nadere uitwerking aangesloten bij de begrippen (artikel 1) zoals opgenomen in het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Haaksbergen, partiële herziening veegplan 1 (vastgesteld op 1 november 2017).

#### Artikel 2 Doel beleidskader

Voorliggende nadere uitwerking maakt het mogelijk bestaande én vergunde bedrijfswoningen bij agrarische bedrijven in het buitengebied van Haaksbergen te kunnen herbouwen. Recentelijk zijn er een aantal verzoeken ingediend voor de herbouw van bestaande en vergunde bedrijfswoningen. Deze verzoeken zijn tot nu toe altijd afgewezen, als zijnde niet passend binnen het geldende bestemmingsplan en het vigerende beleid.

De percelen waar deze bedrijfswoningen staan hebben in het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Haaksbergen partiële herziening veegplan 1' de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf'. Op basis van deze bestemming is het toegestaan om een bedrijfswoning op te richten ten dienste van een agrarisch bedrijf. Volgens de definitie is een bedrijfswoning slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is.

Het bestemmingsplan 'Buitengebied Haaksbergen, partiële herziening veegplan 1' biedt dus de mogelijkheid om onder voorwaarden (artikel 4.4 onder j, afwijkingsregels) een bedrijfswoning te bouwen. Ook wanneer men voornemens is om een bestaande bedrijfswoning te herbouwen, wordt getoetst aan deze voorwaarden. Als een bedrijfswoning wordt afgebroken en herbouwd, wordt er immers een nieuwe (tweede) bedrijfswoning gebouwd en dient de noodzaak voor deze woning (opnieuw) te worden aangetoond.

Om te kunnen bepalen of er een noodzaak is voor de tweede bedrijfswoning schakelt de gemeente bij twijfel de Agrarische beoordelingscommissie (AB-Commissie) in. Deze commissie beoordeelt op een onafhankelijke wijze of een (tweede) bedrijfswoning noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering en/of constant toezicht op vee. Door onder andere automatiseringstoepassingen is een tweede bedrijfswoning vaak niet meer noodzakelijk voor de bedrijfsvoering. De AB-Commissie adviseert daarom veelal negatief. Verzoeken voor het herbouwen van (tweede) bedrijfswoningen stranden door dit advies.

Als gemeente willen we, ondanks dat er geen echte noodzaak meer is, toch meewerken aan de herbouw bestaande (tweede) bedrijfswoningen. Het gaat immers om een legaal opgerichte bedrijfswoning die al vele jaren wordt bewoond door een persoon die werkzaam is binnen het bedrijf en waar nu door de technologische vooruitgang en digitalisering de noodzaak van de huisvesting van deze persoon niet meer aangetoond kan worden. Dit betekent dat bijvoorbeeld de beoogde bedrijfsopvolger die de wens

heeft om de tweede bedrijfswoning te herbouwen, maar de noodzaak niet kan aantonen, in de huidige woning moet blijven wonen of elders een woning zou moeten vinden.

Op dit moment is de druk op de woningmarkt groot. Tot en met 2030 moeten er 900.000 woningen bij komen. Elke woning telt. De herbouw van (tweede) agrarische bedrijfswoningen draagt ook bij aan het volkshuisvestelijk belang. De bewoners van de betreffende bedrijfswoning kunnen na herbouw blijven wonen op het erf en hoeven niet elders een woning te zoeken. De herbouw sluit ook aan op de (ontwerp) woonvisie "Goed wonen in Haaksbergen". Als gemeente staan we open voor vernieuwende woonvormen op bestaande erven in het buitengebied. De leefbaarheid op het platteland wordt vergoot en bovendien kan een beoogd bedrijfsopvolger of medewerker/compagnon bij het bedrijf blijven wonen. Sociaal maatschappelijk gezien is dit ook wenselijk doordat mensen naar elkaar kunnen omkijken en eventueel voor elkaar kunnen zorgen indien nodig (ook al is er niet direct sprake van mantelzorg). Het is hierbij dan wel van belang dat de woningen geclusterd op het erf worden gebouwd.

Het doel van deze nadere uitwerking is om voorwaarden te kunnen stellen aan het herbouwen van bestaande bedrijfswoningen bij agrarische bedrijven in het buitengebied. Dit aanvullende beleidskader gaat nadrukkelijk niet in op de bouw van nieuwe, nog niet bestaande, (tweede) bedrijfswoningen. Voor die situaties blijft, vooralsnog, het vigerende beleid van kracht. De nota ziet ook nadrukkelijk niet toe op het bestemmen van agrarische bedrijfswoningen tot plattelandswoning.

### **Artikel 3 Voorwaarden voor de herbouw van een bestaande bedrijfswoning**

De hieronder benoemde voorwaarden voor het kunnen herbouwen van een bestaande bedrijfswoning bij een agrarisch bedrijf zijn een aanvulling op de bestemmingsplanregels (specifiek artikel 4.4 onder lid j) uit het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Haaksbergen, partiële herziening veegplan 1'. De bestemmingsplanregels zien toe op de noodzaak van een tweede bedrijfswoning voor onder andere constant toezicht op vee, toezicht en onderhoud van apparatuur en onregelmatige werktijden. Aan deze noodzaak kan vaak niet (meer) worden voldaan. Met onderstaande voorwaarden wordt hier van afgeweken voor het kunnen herbouwen van een reeds bestaande bedrijfswoning. Er dient bij de volgende voorwaarden te worden aangesloten:

1. herbouw dient (bij voorkeur) plaats te vinden op de bestaande fundering;
2. indien herbouw op de bestaande fundering niet mogelijk is dient de te herbouwen woning binnen het bestaande bouwvlak te worden opgericht, mits:
  - a. de herbouw buiten de bestaande fundering en/of voorgevelelijn stedenbouwkundig aanvaardbaar is en
  - b. door de herbouw buiten de bestaande fundering en/of voorgevelelijn het landelijk karakter van het gebied niet onevenredig wordt aangetast;
  - c. de te herbouwen bedrijfswoning een duidelijke ruimtelijke relatie heeft met het agrarisch bedrijf, waarvan geen sprake is bij een afstand van meer dan 25 m tussen de locatie van de bestaande fundering en de gewenste locatie van de te herbouwen bedrijfswoning;
  - d. de locatie (het erf) landschappelijk wordt ingepast wanneer de bedrijfswoning op een afstand van niet meer dan 25 m van de bestaande fundering wordt herbouwd;
3. herbouw vanuit verkeerskundig, milieukundig en archeologisch oogpunt aanvaardbaar is;
4. er moet worden aangesloten bij de bouwregels zoals die nu ook gelden voor het bouwen van een bedrijfswoning. Zie hiervoor het vigerende bestemmingsplan.
5. de woning dient op een legale manier tot stand te zijn gekomen;
6. er dient te worden geparticipeerd met de directe omgeving. Hierbij moet worden aangesloten bij het vastgestelde participatiebeleid;
7. er dient sprake te zijn van (zekerheids)stelling omtrent de sloop van de bestaande woning;
8. er een werkrelatie is tussen de bewoner van de woning en het agrarische bedrijf, die is aangetoond als zijnde een rechtspersoon of personenvennootschap door middel van een uittreksel van de Kamer van Koophandel.

### **Artikel 4 Maatwerk mogelijk**

Met de voorwaarden in dit beleidskader zijn er mogelijkheden voor het herbouwen van een bestaande (tweede) bedrijfswoning. Als een aanvraag voor de herbouw niet past binnen de voorwaarden, dan is bij uitzondering afwijken ervan mogelijk. Wel moet de initiatiefnemer daarvoor overtuigende argumenten hebben, en mag het niet ten koste gaan van de uitgangspunten van het beleid. Een goede onderbouwing moet voorkomen dat maatwerk de indruk wekt van willekeur en leidt tot precedentwerking.

### **Artikel 5 Slotbepalingen**

1. Dit beleidskader wordt aangehaald als: Beleidskader voor de herbouw van een bedrijfswoning.
2. Dit beleidskader treedt in werking op de dag na bekendmaking.

*Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 1 november 2023.*

*mr. G. Raaben  
griffier*

*mr. drs. R.G. Welten  
burgemeester*