

Addendum beleidsregel omgekeerde werking: woon- en leefklimaat, vijfde herziening

Aanleiding

In Nederweert bestaat beleid over het omvormen van agrarische bedrijfswoningen naar plattelandswoningen. Een plattelandswoning is een bedrijfswoning die bewoond mag worden door derden bij een agrarisch bedrijf in werking. Op 22 november 2022 heeft de gemeenteraad een motie aangenomen om nieuw beleid te maken over voormalige bedrijfswoningen. Dit nieuwe beleid moet de transitie van het buitengebied bevorderen. Met dit addendum wordt invulling gegeven aan de motie.

Definitie en problematiek

Een bedrijfswoning is een woning die hoort bij een bedrijf. De milieuhinder van dit eigen bedrijf telt niet mee bij de hinder die de bedrijfswoning mag ervaren. Bedrijfswoningen kunnen daardoor dichtbij hun eigen bedrijf gebouwd worden. Dit is niet toegestaan voor burgerwoningen. Op deze manier kunnen mensen gemakkelijk toezicht houden op hun bedrijf. Een voorwaarde aan een bedrijfswoning is dat deze bewoond wordt door een persoon met een band met het bedrijf. Dat kan de bedrijfsvoerder zijn, maar ook een medewerker. De milieuhinder van het eigen bedrijf is dan wettelijk geregeld via de Arbowet, niet via vergunningen. Die voorwaarde van een band met het bedrijf staat in het bestemmingsplan. Daar staat ook welk bedrijf het eigen bedrijf is. Dat gaat via een bouwvlak. Binnen dat bouwvlak mogen bedrijf en bedrijfswoning gebouwd en gebruikt worden. Het is dus niet zo dat medewerkers van één bedrijfslocatie op een andere bedrijfslocatie mogen wonen. Dit tenzij ze ook een band met die andere bedrijfslocatie hebben.

Door schaalvergroting en modernisering in de landbouw is er een overschot ontstaan aan agrarische bedrijfswoningen. Met name intensieve veehouderijen hebben vaak meerdere bedrijfslocaties. Ook in andere typen agrarische bedrijven is er minder of geen noodzaak meer om bij het bedrijf te wonen. Bestaande bedrijfswoningen vertegenwoordigen een bepaalde waarde, die redelijk wat hoger ligt dan van bedrijfsgebouwen met dezelfde oppervlakte. Er bestaat daardoor een risico dat woningen leeg liggen en/of in verval raken.

Bedrijfswoningen worden soms los verkocht of verhuurd, zodat er een situatie ontstaat die strijdig is met het bestemmingsplan. Dat gebeurt ook in sectoren waar niet per se een overschot aan bedrijfswoningen bestaat. Verkoop vond vaker plaats in het verleden toen banken minder eisen aan de financiering stelden. Tegenwoordig wordt voor een bedrijfswoning vaak geen particuliere hypotheek meer verstrekt. Mensen die al als burger in een bedrijfswoning wonen en die nu willen verkopen, krijgen deze daarom ook vaak moeilijk verkocht.

Gewenste situatie

Door hierboven genoemde ontwikkelingen en de transitie van het buitengebied is het denkbaar dat sommigen bijvoorbeeld willen blijven wonen in hun huidige bedrijfswoning, maar geen behoefte meer hebben aan het zelf voeren van een bedrijf. Het bedrijf wil men dan verkopen of verhuren aan een ander. Om te kunnen blijven wonen op deze plek, is de beleidsregel omgekeerde werking: woon- en leefklimaat, vijfde herziening van toepassing. Het versoepelen van dit beleid betekent dat een vergunning voor een plattelandswoning eerder verleend kan worden. Dit maakt het bewonen van een voormalige bedrijfswoning in het buitengebied eenvoudiger, wat een bijdrage levert aan de transitie van het buitengebied. De vertaling hiervan is opgenomen in dit addendum op de beleidsregel omgekeerde werking: goed woon- en leefklimaat, vijfde herziening.

Wijzigingen

Ter aanvulling en herziening op bijlage 1 van de beleidsregel Omgekeerde werking: woon- en leefklimaat, vijfde herziening geldt het volgende:

Artikel 1. Toetsingskader

Aspect	Afstand/waarde	Type emissie/afstand	Wijze meten/berekenen
Geur	19,3 en 38 ouE/m ³	19,3 max. geur voorgrond dichtstbijzijnde bedrijf, dit kan ook eigen bedrijf zijn en 38 achtergrond incl. eigen bedrijf	Ter plaatse van woning 19,3 aanhouden voorgrond en 38 achtergrond

Geur	25 meter	Min. Afstand van eigen bedrijf tot woning bij dieren met een vaste afstand vanuit geur	Van gevel woning tot emissiepunt stal
Bestrijdingsmiddelen	50 meter	Min. afstand tot spuitzone bestrijdingsmiddelen	Van rand tuin tot spuitzone

Artikel 3. Splitsing bedrijf en bedrijfswoning

Ook splitsingen tussen bedrijf en bedrijfswoning die na 20 juli 2021 zijn aangevraagd/in procedure gebracht zijn/zijn ontstaan worden vergund mits aan alle aspecten in het toetsingskader wordt voldaan.

Artikel 4. Nieuwe oprichting bedrijfswoning

Voor omvorming van nieuw opgerichte bedrijfswoningen na 12 december 2023 dient, conform de aanvullende structuurvisie nieuwe bebouwing in het buitengebied, 2.000 m2 sloopmeters geleverd te worden. Voor de omzetting van bedrijfswoningen, opgericht na 12 december 2023, naar plattelandswoning vervalt 10 jaar na de oprichting van de bedrijfswoning de verplichting voor het leveren van sloopmeters.

Artikel 5. Levensvatbaar bedrijf

Splitsing in gebruik tussen bedrijf en bedrijfswoning is alleen mogelijk als het bedrijf levensvatbaar is. Bij een gestopt, stoppend, of een bedrijf in afbouw wordt geen medewerking verleend.

Artikel 6. Arbeidsmigranten

Voorliggend addendum dient als oplossing voor situaties bij gezinshuishoudens die moeilijk liggen vanwege met name milieubelastende activiteiten. Zij is niet erop gericht arbeidsmigranten te kunnen huisvesten. Voor arbeidsmigranten geldt het vastgesteld beleidskader huisvesting arbeidsmigranten 2020.

Artikel 7. Landschappelijke inpassing

Voor de omzetting van bedrijfswoning naar plattelandswoning is een goede landschappelijke inpassing gewenst.

Artikel 8. Hardheidsclausule

Er kunnen zich gevallen voordoen waarbij strikte toepassing van de beleidsregels leidt tot zeer onredelijke uitkomsten voor de belanghebbenden. Indien de overschrijding slechts aan de orde is bij één aspect en op alle overige aspecten wel wordt voldaan, kan de hantering van een hardheidsclausule op zijn plaats zijn. Een belangrijke voorwaarde hierbij is dat er sprake is van een (minimaal) aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Toepassing van de hardheidsclausule kan ook in beeld komen indien er op meer dan één aspect overschrijdingen van de toetswaarden plaatsvinden maar er concreet zicht bestaat op verbetering. Ook in dat geval moet worden onderbouwd dat er sprake is van een (minimaal) aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Met de hardheidsclausule wordt terughoudend omgegaan.

Toelichting

Artikel 1. Toetsingskader

Geur – geurnormen

Het verruimen van de geurnormen maakt het vergunnen van plattelandswoningen eenvoudiger. Dit draagt bij aan de transitie van het buitengebied. Echter, na de uitspraak door de rechtbank Den Haag op 14 september 2022, is het juridisch advies om de geurnormen niet verder te verhogen dan 19,3 odour units voorgrondbelasting en 38 odour units achtergrondbelasting. Daarom worden deze geurnormen overgenomen in deze beleidsregel.

Geur – afstand eigen bedrijf tot woning

In de geurverordening staat dat de minimale afstand van afstandsdieren (paardenhouderijen en melkveebedrijven) tot bestaande woningen 25 meter is. Hoewel nieuwe stallen een grotere afstand tot deze bestaande woningen dienen aan te houden (50 meter) is de norm in de geurverordening een teken dat een kleinere afstand tot deze bestaande woningen niet onaanvaardbaar wordt geacht. In de praktijk komt het vrijwel niet voor dat een bedrijfswoning op 50 meter van de stallen is gebouwd. Een minimale afstand van 25 meter biedt meer mogelijkheden voor vergunningverlening en sluit aan bij de minimale afstanden bij bestaande situaties uit de Wet Geurhinder en Veehouderij.

Bestrijdingsmiddelen

De indeling in de beleidsregel omgekeerde werking; woon- en leefklimaat, vijfde herziening doet geen recht aan het gamma van teelten waarbij drift kan optreden. De specificatie voor fruitteelt en bometeelt wordt daarom losgelaten.

Artikel 3. Splitsing bedrijf en bedrijfswoning

In de op 20 juli 2021 vastgestelde Omgevingsvisie Buitengebied van de gemeente Nederweert staat het beleidsuitgangspunt dat aan nieuwe splitsingen in gebruik tussen bedrijf en bedrijfswoningen niet wordt meegewerkt. Met dit addendum wordt dit uitgangspunt losgelaten. Het addendum voorziet dus erin dat splitsing van bedrijfswoning en bedrijf waar het feitelijke strijdige gebruik is ontstaan na 20 juli 2021 vanaf vaststelling van het addendum mogelijk is. Hoewel het woon- en leefklimaat bij voormalige bedrijfswoningen nog steeds als belangrijk wordt gezien, is het belang van de transitie van het buitengebied door de nu spelende ontwikkelingen sterker geworden. Door dit belang zwaarder te laten meewegen in de afweging of een voormalige bedrijfswoning al dan niet mogelijk is, komen nieuwe splitsingen in gebruik ook in beeld.

Artikel 4. Nieuwe oprichting bedrijfswoning

Met dit addendum bestaat het risico dat bedrijfswoningen nieuw worden gebouwd na 12 december 2023 met als doel ze als plattelandswoning te verkopen. Er worden dan nieuwe woningen toegevoegd in het buitengebied. Hier werkt gemeente Nederweert alleen terughoudend en tegen sloopopgaves aan mee. Daarom wordt gekozen om 2.000 m2 sloopmeters te vragen bij omzettingen van bedrijfswoning naar plattelandswoning bij bedrijfswoningen die aangevraagd zijn/in procedure gebracht worden na 12 december 2023 Dit is de hoeveelheid sloopmeters die voor een nieuwbouwwoning in het buitengebied wordt aangehouden, zoals ook staat in de aanvullende structuurvisie nieuwe bebouwing in het buitengebied. Voor bedrijfswoningen die aangevraagd zijn na 12 december 2023 vervalt de verplichting voor het leveren van sloopmeters 10 jaar na oprichting.

Artikel 5. Levensvatbaar bedrijf

In de gevallen dat een bedrijf stopt en de woning ervan afgesplitst is, kan het voorkomen dat de bedrijfs-eigenaar plannen heeft die geen doorgang kunnen vinden door de woning. Omschakeling van het bedrijf naar een bedrijfstype anders dan agrarisch of agrarisch verwant is niet mogelijk. De woning kan dan immers geen voormalige bedrijfswoning zijn. De wet voorziet daar niet in. Zo kan splitsing in gebruik tussen bedrijf en bedrijfswoning de transitie van het buitengebied juist in de weg staan en dat is niet wenselijk. Een toets of het bedrijf levensvatbaar is, is daarom nodig. Dit zal dit soort problemen zoveel mogelijk beperken.

Artikel 6. Arbeidsmigranten

Met dit addendum worden nieuwe splitsingen tussen bedrijf en bedrijfswoning mogelijk. Dit maakt het eenvoudiger om arbeidsmigranten te huisvesten, omdat de woning als plattelandswoning ook verhuurd mag worden aan derden. Dit beleid is er nadrukkelijk niet op gericht om meer huisvesting van arbeidsmigranten mogelijk te maken.

Artikel 7. Landschappelijke inpassing

Het omzetten van een bedrijfswoning naar een plattelandswoning verandert niets aan de feitelijke, fysieke situatie. Echter, om een goed woon- en leefklimaat te versterken, is een landschappelijke inpassing wenselijk. Dit draagt ook bij aan de landschappelijke kwaliteiten van het buitengebied.

Artikel 8. Hardheidsclausule

De hardheidsclausule is met name bedoeld om gevallen te kunnen oplossen waarbij een onevenredigheid ontstaat tussen baten en lasten. Kortom, wanneer een omzetting van bedrijfswoning naar plattelandswoning zeer wenselijk is, maar niet volledig aan de eisen kan worden voldaan, kan het college van B&W de hardheidsclausule toepassen om een specifieke omzetting tóch mogelijk te maken.

Inwerktreding, citeertitel en duur

1. Dit addendum voorziet enkel in de aanpassing en aanvulling van bijlage 1 uit de beleidsregel omgekeerde werking: woon- en leefklimaat, vijfde herziening. Alle andere zaken uit de beleidsregel blijven onverminderd en onveranderd van toepassing.
2. Dit addendum wordt aangehaald als 'Addendum op de beleidsregel omgekeerde werking: woon- en leefklimaat, vijfde herziening'.
3. Dit addendum treedt de dag na vaststelling door de gemeenteraad van Nederweert in werking.