

Beleidsregels Bopa tweede agrarische bedrijfswoning gemeente Aa en Hunze

Gelet op Artikel 1.3 lid 4 en Titel 4.3 van de Algemene wet bestuursrecht en artikel 5.8 Omgevingswet waarin het college van burgemeester en wethouders primair als bevoegd gezag voor het verlenen van een omgevingsvergunning is aangewezen;

Gelet op het feit dat het bestemmingsplan Buitengebied, vastgesteld op 29-09-2016 en bijgesteld op 09-05-2018, dat deel uitmaakt van het tijdelijk omgevingsplan, geen mogelijkheden biedt om een tweede bedrijfswoning te bouwen bij agrarische bedrijven;

Gelet op de door de gemeenteraad aangenomen motie d.d. 19 september 2024, waarin het college wordt verzocht beleidsregels op te stellen voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplan activiteit (BOPA) ten behoeve van de realisatie van een tweede agrarische bedrijfswoning en daarbij een aantal met name genoemde randvoorwaarden als uitgangspunt te nemen;

Besluit:

het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Aa en Hunze de volgende beleidsregels vast te stellen met als doel meer duidelijkheid te geven over de voorwaarden waaronder een buitenplanse omgevingsvergunning kan worden verleend voor bouwen en gebruiken van een tweede agrarische bedrijfswoning;

In afwijking van de regels van het tijdelijk omgevingsplan kan met een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplan activiteit (BOPA) worden meegewerkt aan de bouw van een tweede agrarische bedrijfswoning bij de volgende agrarische bestemmingen: Agrarisch-Esdorpenlandschap, Agrarisch-Paardenhouderij, Agrarisch-Paardenhouderij 1, Agrarisch-Veenontginningslandschap, onder de volgende voorwaarden:

1. Met een bedrijfs-(ontwikkelings-) plan moet worden aangetoond dat er voor de langere termijn (continuïteit voor 5-10 jaar) sprake is van een duurzaam volwaardig agrarisch meermansbedrijf waar de noodzaak van meerdere personen in verband met toezicht en bedrijfsvoering wordt aangetoond;
 - a. In het bedrijfs-(ontwikkelings-)plan moeten in ieder geval de volgende aspecten worden toegelicht:
 - Opzet en omvang van het bedrijf en werkzaamheden,
 - Leeftijd van de ondernemer,
 - Vakkennis van de ondernemer,
 - Opleiding van de ondernemer,
 - Ervaring van de ondernemer,
 - Beschikbaarheid van een opvolger.
 - b. Het bedrijfs-(ontwikkelings-)plan moet aangevuld worden met de rekenmodule van Wageningen Universiteit (Wageningen University en Research – WUR), waarmee inzicht wordt verkregen in de Standaard Verdien Capaciteit (SVC). Uit de SVC-berekening kan een indicatie worden verkregen van de arbeidsjaareenheden van het bedrijf (note: de SVC wordt niet 'uitgedrukt' in arbeidsjaareenheden).
 - c. De rekenmodule van Wageningen Universiteit (WUR) is niet geschikt om een indicatie te krijgen in de Standaard Verdien Capaciteit (SVC) voor paardenhouderijen/-fokkerijen, gelet op de grote diversiteit binnen deze bedrijfsvorm. Het bedrijfs-(ontwikkelings-)plan moet voor deze bedrijven voorzien in een toereikende onderbouwing voor de Verdien Capaciteit en arbeidsjaareenheden;
 - d. Er moet sprake zijn van een volwaardig duurzaam meermansbedrijf, waar in ieder geval gedurende twee jaar direct voorafgaande aan de aanvraag sprake van is geweest en waarbij de agrarische bedrijfsomvang ten minste voorziet in 2x 1,00 arbeidsjaareenheden, met een continuïteit voor de komende 5-10 jaren;
2. Voor de omgevingsvergunning gelden de volgende randvoorwaarden:
 - a. De tweede agrarische bedrijfswoning wordt gesitueerd binnen het bouwvlak of, als dit ruimtelijk niet mogelijk is gelet op de bestaande situatie, direct aansluitend aan het een agrarisch bouwvlak bij vorengenoemde agrarische bestemmingen;

- b. Het bedrijfsontwikkelingsplan moet aangevuld worden met een erfinrichtingsplan waarin de totale bedrijfssituatie, inclusief aansluiting op openbare weg, en de landschappelijke inpassing inzichtelijk wordt gemaakt;
 - c. Wanneer de gronden van vorengenoemde agrarische bestemmingen zijn voorzien van een aanduiding Waarde Cultuurhistorie of Waarde Landschap, moet met het erfinrichtingsplan ook worden aangetoond dat de bouw van een tweede agrarische bedrijfswoning aansluitend aan een agrarische bouwvlak inpasbaar is binnen de aanwezige Cultuurhistorische- en/of Landschappelijke waarden;
 - d. De tweede agrarische bedrijfswoning moet worden geclusterd met de aanwezige bebouwing met een maximale onderlinge afstand van 10 meter;
 - e. De afstand genoemd onder d. mag worden vergroot naar 25 meter wanneer er sprake is van een kwaliteitsverbetering ten opzichte van de bestaande ruimtelijke situatie;
 - f. Er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gevoelige objecten en/of (agrarische) bedrijven (de bouw mag niet leiden tot milieubelemmeringen, ernstige privacy verlies of schaduwwerking voor omliggende agrarische bedrijven);
 - g. De bouw van een nieuwe bedrijfswoning valt onder de regeling voor het verplichte kostenverhaal, dat betekent dat er een anterieure overeenkomst moet worden opgesteld;
 - h. Er wordt niet meegewerkt aan een tweede agrarische bedrijfswoning als op het bouwperceel al een tweede (bedrijfs-)woning aanwezig is (bijvoorbeeld een voormalige bedrijfswoning), tenzij er een garantie is op sloop daarvan;
 - i. Er moet worden voldaan aan de instructies van het Rijk, zoals die zijn opgenomen in hoofdstuk 5, afdeling 5.1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Dit betekent dat er, net zoals bij andere buitenplanse omgevingsplan activiteiten (BOPA), een motivering moet worden opgesteld, waarin de duurzaamheid van de noodzaak wordt onderbouwd op basis van bedrijfs-(ontwikkelings-)plan. Daarbij moeten de van toepassing zijnde (voor)onderzoeken voor de omgevingsaspecten worden meegenomen. Dit alles moet leiden tot een onderbouwing van een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' de zgn. EFTAL;
 - j. Er is geen strijdigheid met de (landschappelijke) kernkwaliteiten van de Provinciale Omgevingsverordening Drenthe;
 - k. De bouw- en gebruiksregels uit het (tijdelijk) omgevingsplan voor agrarische bedrijfswoningen zijn onverkort van toepassing.
3. Aanvraagvereisten buitenplanse omgevingsplan activiteit (BOPA) Tweede agrarische bedrijfswoning:
- Bij de indiening van de aanvraag voor een BOPA moeten, naast de aanvraagvereisten die worden genoemd in Hoofdstuk 7 van de Omgevingsregeling en Hoofdstuk 21 van het (tijdelijk) omgevingsplan, ook de stukken onder lid 3, a worden aangeleverd. Daarnaast moet de aanvraag voorzien in de onderbouwing van de 'evenwichtige toedeling van deze functie aan de locatie' waarvoor het vastgestelde 'Format motivering omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit' kan worden gebruikt (https://www.aaenhunze.nl/Alle_onderwerpen/Bouwen_en_Vergunningen/Alle_onderwerpen_bouwen_en_vergunningen/BOPA_indienen) en moet voorzien in de onderbouwing van de randvoorwaarden genoemd in lid 2, sub a. t/m k door middel van:
- a. Een bedrijfs-(ontwikkelings-) plan waarin het gestelde onder lid 1, sub a. wordt toegelicht, in die zin dat er voor de langere termijn (5-10 jaar) sprake is van een volwaardig duurzaam agrarisch meermansbedrijf met het oog op toezicht en bedrijfsvoering, zoals omschreven onder lid 1, sub d. En aangevuld met de rekenmodule van de WUR, zoals genoemd onder lid 1, sub. b., met uitzondering van de bedrijfssituaties genoemd onder 1.c.

Aldus vastgesteld in de collegevergadering van 11 november 2025

R.L.H. Schoonderbeek
Secretaris

A.W. Hiemstra
burgemeester

Begripsbepalingen:
- Tweede agrarische bedrijfswoning

Een tweede woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de agrarische bestemming (zie lid 1 aanhef van deze beleidsregels) van het gebouw of het terrein gedurende langere termijn nodig is voor de bedrijfsvoering;

- Bedrijfs-(ontwikkelings-)plan

Dit betreft een combinatie van bedrijfsplan en bedrijfsontwikkelingsplan, het geeft aan waar het bedrijf naartoe wil (analyse van bedrijfsmissie, doelstellingen, markt en management) en hoe het een duurzame toekomst gaat ontwikkelen voor het bedrijf en medewerkers. Welke kennis, vaardigheden en functies hiervoor nodig zijn, en hoe de ontwikkeling van medewerkers gekoppeld is aan de groei en de verandering van het bedrijf;

- Ruimtelijke kwaliteit

Ruimtelijke kwaliteit gaat over de balans tussen functionaliteit, esthetiek en duurzaamheid in de inrichting van onze leefomgeving.

- Rekenmodule van de WUR

Rekenmodule van de Wageningen University & Research waarmee Standaardverdien capaciteit (SVC) van een agrarisch bedrijf inzichtelijk gemaakt kan worden. Hiermee zijn bedrijven op basis van normen en standaarden te vergelijken op basis van toegevoegde waarde en arbeidsbehoefte.