



Zevenaar

Rombou
De heer J.D. Hengeveld
Postbus 240
8000 AE ZWOLLE

Gemeente Zevenaar
Postbus 10
6900 AA Zevenaar

T (0316) 595 111
F (0316) 595 100
E gemeente@zevenaar.nl
www.zevenaar.nl

29 JAN. 2015

datum:

uw brief van: 20 oktober 2014 met kenmerk DH/MJ/971/53.967

ons kenmerk: ONT/RU

registratienr.: U15.000060

behandeld door: A. Sannes,

onderwerp: Conceptaanvraag 'plattelandswoning' Bandijk 33a te Lathum

Beste heer Hengeveld,

Op 20 oktober 2014 hebben wij uw conceptaanvraag ontvangen om de tweede agrarische bedrijfswoning van bedrijf Den Hartog aan de Bandijk 33a te Lathum aan te duiden als zogenoemde 'plattelandswoning'. Uw conceptaanvraag is geregistreerd onder nummer WABO_VO-2014-1582

Reactie op het conceptverzoek

Wij zijn in principe bereid om, onder voorwaarden, planologisch medewerking te verlenen aan het gebruik van de agrarische bedrijfswoning Bandijk 33a als 'plattelandswoning'; het gebruik c.q. bewoning van de agrarische bedrijfswoning door derden (niet aan het bedrijf gebonden personen). Planologische medewerking is uitsluitend mogelijk in de vorm van het vaststellen van een bestemmingsplan. Planologische medewerking is derhalve onder voorbehoud van instemming van de gemeenteraad.

Wij wijzen u er op, dat een positieve reactie op deze conceptaanvraag niet hoeft te leiden tot een positieve beschikking op uw definitieve aanvraag. Hiervoor zullen onder andere de inhoud van en coördinatie met andere wetgeving, het verkrijgen van bestuurlijke medewerking, de maatschappelijke haalbaarheid en het verloop van de procedure bepalend zijn.

Overwegingen

We willen in principe gebruik als plattelandswoning toestaan

Op 17 december 2014 is de Nota van uitgangspunten bestemmingsplan buitengebied door de gemeenteraad vastgesteld. Uitgesproken is dat de uitgangspunten na vaststelling door de gemeenteraad (ook) als leidraad gaan dienen voor het beoordelen van verzoeken in afwijking van het bestemmingsplan. In de nota is opgenomen dat we in principe de mogelijkheid bieden om een tweede agrarische bedrijfswoning als 'plattelandswoning' te gebruiken. Argumenten hiervoor zijn onder andere het voorkomen van leegstand en het tegemoet komen aan vraag naar wonen in het buitengebied.

de situatie voldoet aan geformuleerde randvoorwaarden

Recentelijk hebben we een aanzet gegeven voor hoe we om willen gaan met de aanduiding van een agrarische bedrijfswoning als 'plattelandswoning'. Vanuit de intentie van de wetgever en het perspectief van een goede ruimtelijke ordening zijn een aantal randvoorwaarden geformuleerd:

- Het moet gaan om een bestaande tweede agrarische bedrijfswoning, er mag geen (bedrijfs)woning toegevoegd worden; dus geen nieuwbouw of functiewijziging van bestaande gebouwen;

- Er blijft een bedrijfswoning voor het agrarisch bedrijf op het agrarisch bouwperceel beschikbaar (de 'eerste' agrarische bedrijfswoning);
- De bedrijfsbebouwing van het 'bijbehorende' bedrijf staat op minimaal 10 meter afstand;
- Mestopslag is op tenminste 25 meter afstand van de 'plattelandswoning' gesitueerd;
- Er is aantoonbaar overeenstemming tussen betrokken partijen

In deze situatie kan aan deze voorwaarden worden voldaan.

Er ontstaat een aanvaardbare ruimtelijke situatie

De kortste afstand tussen de beoogde 'plattelandswoning' en de bedrijfsbebouwing van het agrarisch bedrijf bedraagt 18 meter. Dit is de zijgevel van de woning.

Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat

Vanuit het perspectief van een goede ruimtelijke ordening en een aanvaardbaar woon- en leefklimaat hanteren we het uitgangspunt dat een 'plattelandswoning' (bewoning door burgers) niet samen gaat met intensieve veehouderij c.q. niet-grondgebonden agrarische bedrijven. In deze situatie is sprake van intensieve veehouderij (pluimvee). Door middel van onderzoek is echter aangetoond dat, hoewel de woning tot hetzelfde agrarisch bouwperceel behoort, de situering (afstand) zodanig is dat wordt voldaan aan de eisen van geur en fijn stof; zowel ten aanzien van het bijbehorende pluimveebedrijf, als ten aanzien van omliggende bedrijven. In dit opzicht is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Ook bij een forse uitbreiding van het bijbehorende bedrijf en/of een toename van de geuremissie van omliggende bedrijven blijft sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Gezien deze situatie achten we een 'plattelandswoning' in dit geval toch aanvaardbaar, ondanks het feit dat sprake is van intensieve veehouderij.

Voor een goede ruimtelijke ordening is een beperkte planologische regeling wenselijk

Met een beperkte planologische regeling kunnen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat geborgd en ongewenste ontwikkelingen beperkt worden. Bovendien geeft dit duidelijkheid over gebruiks- en bouwmogelijkheden. De kern van de regeling is het zeker stellen van een ruimtelijke scheiding tussen de plattelandswoning en het agrarisch bedrijf. Een en ander kan niet met een afwijkingsprocedure geregeld worden, maar moet vastgelegd worden in de regels van een bestemmingsplan.

Voorwaarden

Wij zijn in principe bereid onder de volgende voorwaarden planologische medewerking te verlenen:

- Er is aantoonbaar overeenstemming tussen betrokken partijen (bewoner van de plattelandswoningen en de agrarisch ondernemer);
- De eigenaar van het perceel tekent een (standaard) planschadeovereenkomst;
- Op het agrarisch bouwperceel zijn, inclusief de 'plattelandswoning', maximaal 2 agrarische bedrijfswoningen toegestaan;
- Gedeeltelijk gebruik van agrarisch bouwperceel voor intensieve veehouderij, waarbij een minimale afstand tot de 'plattelandswoning' wordt geborgd. De afstand tussen pluimveebedrijf en 'plattelandswoning' moet minimaal 100 meter (huidige afstand) bedragen;
- Agrarische bedrijfsbebouwing (incl. sleufsilo's e.a. bouwwerken) dient op tenminste 10 meter afstand van de plattelandswoning te worden gesitueerd;
- Mestopslag dient op tenminste 25 meter afstand van de plattelandswoning te worden gesitueerd;
- In geval van (vervangend) nieuwbouw van de plattelandswoning mag deze niet dichterbij de agrarische bedrijfsbebouwing worden gebouwd;
- Bouwmogelijkheden van de plattelandswoning zijn in overeenstemming met het huidige bestemmingsplan, een inhoud van maximaal 800 m³ en maximaal 150 m² bijbehorende bebouwing;
- Bijbehorende bouwwerken dienen op maximaal 20 meter van de plattelandswoning geplaatst te worden;
- Er blijft een agrarische dienstwoning voor het agrarisch bedrijf op het agrarisch bouwperceel beschikbaar (dus maximaal 1 'plattelandswoning');

- Bij omschakeling mag het woon- en leefklimaat niet verslechteren. In voorkomend geval moet dit door de ondernemer aangetoond worden;
- De 'plattelandswoning' en bijbehorende bouwwerken en gronden blijven planologisch onderdeel van het agrarisch bouwperceel;
- De planologische mogelijkheden van het agrarisch bouwperceel nemen verder niet toe (anti-dubbeltelbepaling; de planologische mogelijkheden die door de agrarische dienstwoning c.q. agrarisch bedrijf worden benut kunnen niet voor de plattelandswoning benut worden en vice versa).

Bovenstaande voorwaarden dienen in de regels van een bestemmingsplan verankerd te worden.

Aandachtspunten

In het onderstaande zetten we voor u, zonder daarbij volledig te willen zijn, een aantal belangrijke aandachtspunten op een rij.

Uitbreiding pluimveebedrijf is geen onderdeel van dit verzoek

Om aan te tonen dat er bij de aan te wijzen 'plattelandswoning' sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat heeft u een aantal onderzoeken bijgevoegd. In het geuronderzoek wordt onder andere een 'worst case scenario' beschreven, om aan te tonen dat zelfs als er sprake is van groei van de pluimveesector feitelijk nog sprake kan zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Dit scenario wordt in dit verband voor kennisgeving aangenomen. De uitbreiding van de pluimveesector ligt nu niet voor; het is geen onderdeel van de aanvraag. Voor de goede orde wijzen wij u er op dat nu dan ook geen uitspraak wordt gedaan over een uitbreidingsmogelijkheid van de pluimveesector nu of in de (nabije) toekomst.

De 'plattelandswoning' blijft onderdeel van het agrarisch bouwperceel

De "plattelandswoning" blijft planologisch onderdeel van het agrarisch bouwperceel. Het eventueel kadastraal splitsen van percelen is planologisch niet relevant. Het gevolg hiervan is dat één planologische regeling geldt voor meerdere eigenaren.

De 'plattelandswoning' blijft agrarische bedrijfswoning

De 'plattelandswoning' blijft planologisch aangemerkt als agrarische bedrijfswoning. Uitsluitend het gebruik door derden wordt planologisch mogelijk gemaakt. Gezien het feit dat op een agrarisch bouwperceel maximaal 2 agrarische bedrijfswoningen zijn toegestaan, behoort voor het agrarisch bedrijf een tweede bedrijfswoning niet meer tot de mogelijkheden – dit betekent immers een derde woning op het agrarisch bouwperceel. Dit geldt dus ook wanneer de 'plattelandswoning' verkocht wordt en het perceel kadastraal wordt gesplitst.

De mogelijkheden van het agrarisch bedrijf worden door de 'plattelandswoning' beperkt

Het gedeelte van het agrarisch bouwperceel dat door bewoners van de 'plattelandswoning' wordt benut (erf, bebouwing), kan niet meer door het agrarisch bedrijf bebouwd c.q. gebruikt worden. Het ruimtegebruik van de plattelandswoning heeft dus rechtstreeks invloed op de bouwmogelijkheden van het agrarisch bedrijf; de omvang van het agrarisch bouwperceel is immers gemaximeerd.

De 'plattelandswoning' (met een andere eigenaar) heeft ook invloed op de gebruiksmogelijkheden. De nevenactiviteiten die op het agrarisch bouwperceel zijn toegestaan zoals beroep aan huis, bed & breakfast, theeschenkerij, etc. zijn gemaximeerd. Deze 'planologische capaciteit' moet dus verdeeld worden. Het is namelijk niet de bedoeling dat een 'plattelandswoning' tot een grotere ruimtelijke impact leidt.

De 'plattelandswoning' is wettelijk niet beschermd tegen milieuhinder

De 'plattelandswoning' heeft geen wettelijke bescherming ten opzichte van het 'bijbehorende' agrarisch bedrijf. Dat wil zeggen dat geen beroep gedaan kan worden op (minimale) normen ten aanzien van bijvoorbeeld geluid, geur en/of fijn stof. De toekomstige bewoner kan zich niet beroepen om extra technische maatregelen te nemen om bijvoorbeeld uitstoot of risico's te beperken.

Aan de bestemmingsplanprocedure zijn kosten verbonden

Voor het volgen van een bestemmingsplanprocedure wordt conform de legesverordening leges in rekening gebracht. Binnen de gegeven uitgangspunten is het echter noodzakelijk om een bestemmingsplan (postzegelplan) vast te stellen.

Vervolg

Opstellen van een bestemmingsplan

Het beoogde gebruik past niet binnen de regels van de Beheersverordening buitengebied. Om het gebruik overeenkomstig de randvoorwaarden planologisch mogelijk te maken moet een bestemmingsplan (uitsluitend voor deze locatie) vastgesteld worden. Het bestemmingsplan bevat een toelichting, ruimtelijke onderbouwing, regels en een verbeelding. Het bestemmingsplan dient door u aangeleverd te worden. In de folder "Eisen aan een bestemmingsplan (2013)" staan de technische eisen waaraan een bestemmingsplan moet voldoen. Deze is bijgevoegd.

Sluiten van een planschade-overeenkomst

Voor de realisatie van deze ontwikkeling wenst de gemeente een planschadeovereenkomst af te sluiten. In deze standaardovereenkomst zijn afspraken over het betalen van planschade opgenomen. Wij zullen u hiervoor te zijner tijd een standaardovereenkomst toesturen.

Start planologische procedure

Zodra de ruimtelijke onderbouwing en het bestemmingsplan akkoord is bevonden en de noodzakelijke overeenkomst met u is gesloten, kan de planologische procedure gestart worden. Voor de bestemmingsplanprocedure bent uw leges verschuldigd zoals in het bovenstaande is vermeld.

Geldigheidsduur

Deze reactie op uw conceptaanvraag heeft een geldigheidsduur van maximaal 6 maanden. Na deze 6 maanden kunt u geen rechten meer ontlenen aan de beantwoording van voorliggend verzoek en zal opnieuw een inhoudelijke afweging gemaakt worden over de wenselijkheid van deze ontwikkeling.

Leges

Voor de behandeling van deze conceptaanvraag bent u € 103 - leges verschuldigd. Voor betaling van dit bedrag sturen wij u binnenkort een factuur toe. Bij deze factuur wordt vermeld op welke manier u eventueel bezwaar kunt aantekenen tegen de hoogte van het legesbedrag en de grondslagen die gehanteerd worden.

Vragen

Mocht u nog vragen hebben dan kunt u contact opnemen met de heer A. Sannes van het team Ruimte. Het telefoonnummer staat boven aan deze brief.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van Zevenaar,

Mw. mr. S.E.G. Wiersma
De secretaris

drs. J.A. de Ruiter
De burgemeester