

College van Burgemeester en wethouders
Van de gemeente Loon op Zand
Postbus 7
5170 AA KAATSHEUVEL

Anthonie Fokkerstraat 1a
3772 MP Barneveld
T: (0342) 47 42 55
F: (0342) 47 42 81
E: info@vanwestreenen.nl

Varsseveldseweg 65d
7131 JA Lichtenvoorde
T: (0544) 37 97 37
F: (0544) 37 83 64
E: info@vanwestreenen.nl

Uw kenmerk :
Ons kenmerk : GN/Ve-0000
Inzake : Bergstraat 55 te Loon op Zand
Betreft : Verzoek om aanduiding plattelandswoning

Lichtenvoorde, 19 september 2013

Geachte leden van het college,

Op de locatie Bergstraat 55 te Loon op Zand bevindt zich een agrarische veehouderij. Op het perceel bevinden zich onder meer een woning en agrarische opstallen welke worden gebruikt voor het houden van nertsen. De woning is in gebruik van cliënt en initiatiefnemer, en mevrouw De agrarische opstallen zijn eveneens in eigendom, maar worden tijdelijk verpacht aan een derde. De woning wordt gebruikt als plattelandswoning.

Namens cliënt verzoek ik u om de planologische situatie in overeenstemming met de feitelijke situatie te brengen, waarbij we van mening zijn dat wet- en regelgeving hier zich niet tegen verzet. In deze brief licht ik dit graag aan u toe.

Bedrijfssituatie

Het perceel Bergstraat 55 te Loon op Zand (kadastraal: gemeente Loon op Zand, sectie K en nummer 2559), hierna te noemen "het perceel", is eigendom van J. Veenhuis Nertsenfarm B.V.. De bedrijfsgebouwen zijn tijdelijk verpacht aan de besloten vennootschap E.P.F. Achterlo B.V., die tevens in hoofdzaak verantwoordelijk is voor de bedrijfsvoering ter plaatse. Voorafgaand aan deze pacht, was cliënt verantwoordelijk voor de bedrijfsvoering. De bedrijfswoning en de bijgebouwen zijn niet verpacht.

Bewoning van de bedrijfswoning dient noodzakelijk te zijn voor de bedrijfsvoering. Er kan worden getwijfeld of dat onder de bestaande omstandigheden ook daadwerkelijk noodzakelijk is. In de nieuwe situatie kan dan sprake zijn van strijdigheid met het bestemmingsplan.



Met de recentelijk inwerking getreden Wet plattelandswoningen, biedt de wet de mogelijkheid om een (voormalige) bedrijfswoning aan te merken als plattelandswoning. In artikel 1.1a, van de Wabo is bepaald:

“(...) Een bedrijfswoning, behorend tot of voorheen behorend tot een landbouwinrichting, die op grond van het bestemmingsplan, de beheersverordening of, indien met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, van het bestemmingsplan of de beheersverordening is afgeweken, de omgevingsvergunning door een derde bewoond mag worden, wordt met betrekking tot die inrichting voor de toepassing van deze wet en de daarop berustende bepalingen beschouwd als onderdeel van die inrichting, tenzij bij of krachtens deze wet anders is bepaald.(...)”

Dit verzoek is er op gericht de bedrijfswoning op het perceel als plattelandswoning aan te merken. Het verzoek dient vergezeld te gaan van een ruimtelijke onderbouwing, waarin wordt onderbouwd dat de ruimtelijke ontwikkeling niet in strijd is met ‘een goede ruimtelijke ordening’.

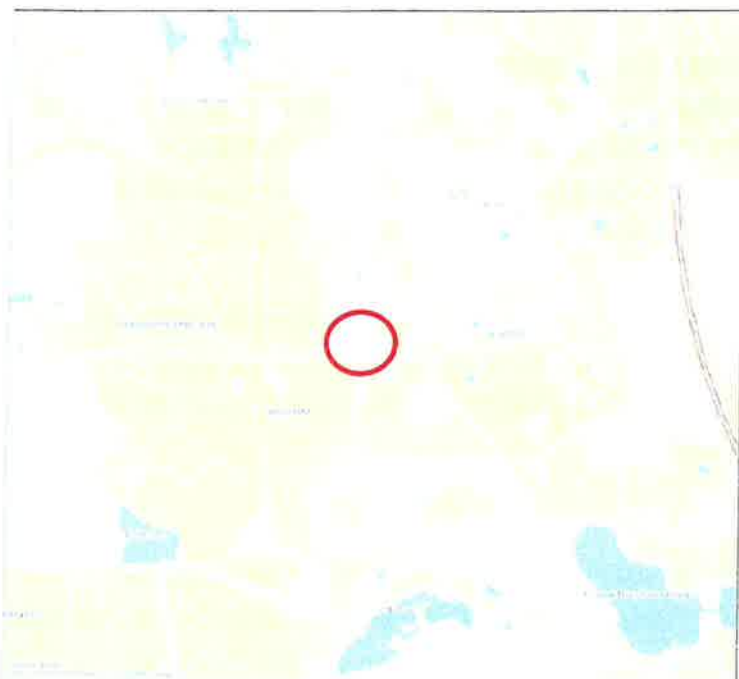
In navolgend schrijven onderbouw ik ons verzoek.

Gebiedsbeschrijving

Het perceel is gelegen ten noorden van de Bergstraat en ten westen van de bebouwde kom van Loon op Zand in een bosrijk gebied. Op ongeveer 1.100 meter begint, lang de Bergstraat aangegeven, de bebouwde kom van Loon op Zand, de dichtstbijzijnde woonwijk van Loon op Zand begint op ongeveer 1.500 meter.

Ten noordoosten van het perceel bevindt zich het bosgebied ‘de Loonse Duinen’, dat onderdeel is van het nationaal park ‘De Loonse en Drunense Duinen’. Ten westen van het perceel ligt het landgoed ‘Huis ter Heide’. Ten oosten van het perceel bevindt zich eerst een enkele burgerwoning en vervolgens een tweetal intensieve veehouderijen.





Afbeelding: topografische kaart het perceel en omgeving

De inwerkingtreding van de Wet plattelandswoningen heeft geleid tot wijziging van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en enkele andere wetten om de planologische status van gronden en opstallen bepalend te laten zijn voor de mate van milieubescherming alsmede om de positie van agrarische bedrijfswoningen aan te passen (Zie Stb. 493 en Stb. 571.).

Deze wet bevat een tweetal onderdelen. In de eerste plaats wordt geregeld dat bij verschillende wetten zoals bij de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: de Wabo) het planologisch regime, en niet langer het feitelijk gebruik, bepalend wordt voor de bescherming die een gebouw of functie geniet tegen negatieve milieueffecten.

Het tweede element van de wet heeft specifiek betrekking op zogenoemde plattelandswoningen. Dat zijn (voormalige) agrarische bedrijfswoningen die (tevens) door derden mogen worden bewoond. De wet regelt dat deze woningen niet worden beschermd tegen milieugevolgen van het bijbehorende bedrijf.

Planbeschrijving

Het plan bestaat uit het voornemen om de bedrijfswoning te voorzien van de aanduiding 'plattelandswoning', oftewel om deze als zodanig te mogen gebruiken. Er vinden verder geen (bouwkundige) wijzigingen plaats aan de woning of in het feitelijke gebruik. De initiatiefnemer is de huidige gebruiker van de woning en zal dit gebruik ook in de toekomst voorzetten. Wellicht ten overvloede merk ik hierbij op dat de initiatiefnemer eigenaar is van het perceel met alle bijbehorende opstallen. Het perceel wordt actief gebruikt voor het houden van nertsen, waarbij de bedrijfsvoering in handen is van een derde, E.P.F. Achterlo B.V., die de gebouwen tijdelijk heeft



gepacht. Weliswaar zijn de bedrijfsgebouwen dus verpacht, maar met betrekking tot deze pachtovereenkomst is reeds een beëindigingsovereenkomst opgesteld, die bepaalt dat de pacht definitief eindigt per 31 december 2017. Tot slot kan het van belang zijn dat het een nertsenhouderij betreft. Met de inwerkingtreding van de Wet verbod pelsdierhouderij per 15 januari 2013, is het een feit dat vanaf 2024 ter plaatse geen nertsenhouderij meer aanwezig zal zijn.

Vooralsnog zijn er geen concrete plannen voor een alternatief gebruik op korte termijn. Mede wordt dit ingegeven door de ligging van het perceel in het extensiveringsgebied als onderdeel van het reconstructiebeleid. Voor de hand liggend is dat het huidige gebruik van de opstallen tot 2024 wordt voortgezet, vanaf 2018 weer door initiatiefnemer.

Beleidsaspecten

Vanwege de inwerkingtreding van Wet plattelandswoningen heeft het bevoegd gezag de bevoegdheid om te bepalen dat een voormalige agrarische bedrijfswoning door een niet - agrariër mag worden bewoond. Plattelandswoningen zijn daarmee woningen die voor de wet als bedrijfswoning blijven gelden, waardoor de activiteiten van omliggende agrarische bedrijven niet worden belemmerd. Een dergelijk gebruiksmogelijkheid moet duidelijk blijken uit de bestemmingsregels of uit de omgevingsvergunning waarmee van het bestemmingsplan wordt afgeweken. Hiermee wordt de plattelandswoning van rechtswege beschouwd als onderdeel van de nabijgelegen inrichting, zodat de woning niet wordt beschermd tegen de milieugevolgen van de inrichting waar het eerder deel van uit maakte (i.c. gelegen op hetzelfde bouwperceel). De wet geeft geen gevallen, waarin de toepassing van artikel 1.1a, van de Wabo is aangewezen. De memorie van toelichting bij artikel 1.1a, van de Wabo (Kamerstukken II, 2011/12, 33 078, nr. 3, p. 10-11) stelt dat dit aan de beoordeling van het gemeentebestuur is.

Het vigerende bestemmingsplan Buitengebied 2011 is niet voorzien van een planologische mogelijkheid om de bedrijfswoning van de aanduiding plattelandswoning te voorzien. Voor situaties die zich desondanks lenen voor toepassing van de Wet plattelandswoningen kan een procedure ex artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3° Wabo worden opgestart. Een aanvraag om omgevingsvergunning dient daarbij te worden voorzien van een ruimtelijke onderbouwing, waaruit blijkt dat het plan niet in strijd is met een goed ruimtelijke ordening. Uit een door ons uitgevoerde toetsing is van strijdigheid met andere beleidsaspecten niet gebleken. Bij deze doe ik verslag van de uitgevoerde toetsing.

Toetsing

Een ruimtelijke ontwikkeling mag niet in strijd zijn met een 'goede ruimtelijke ordening'. Hierbij geldt dat bestaande waarden en rechten moeten worden gerespecteerd en bij een woning geldt evenzo dat een goed woon- en leefklimaat moet zijn gewaarborgd.



Bodem- en grondwaterkwaliteit

In een ruimtelijke procedure dient te worden beoordeeld of de gronden geschikt zijn voor de toekomstige functie. Er is bij onderhavig initiatief sprake van een bestaande woning en daarbij wordt de woning niet vergroot. Geacht mag worden dat ten tijde van het afgeven van de bouwvergunning voor de (bedrijfs)woning, de bodem geschikt was voor het oprichten hiervan. Tevens hebben binnen de woning geen processen plaatsgevonden die hebben kunnen leiden tot een bodemverontreiniging en evenmin is er geen aanleiding te vermoeden dat op andere wijze de bodem ongeschikt is voor het beoogde doel. Aanvullend (bodem)onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Milieuzonering

Een wijziging van het toegestane gebruik dient passend te zijn in de omgeving en niet in strijd te zijn met wet en regelgeving. Tevens mogen in beginsel bestaande rechten niet worden aangetast. Er is in onderhavige situatie geen aanleidingen te vermoeden dat er in de huidige situatie sprake is van een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het bedrijf beschikt over de nodige vergunningen en ten aanzien van geur, stof, geluid en verkeer is er geen sprake van verontrustende en overbelaste situatie. Vanwege de ligging in het extensiveringsgebied is de maximale bedrijfsomvang begrensd. Een verdere toename van milieuhinder is dan ook niet aan de orde.

Bij het toepassing geven aan artikel 1.1a van de Wabo blijft het beschermingsregime gelijk. Bedrijven in de omgeving worden dan ook niet beperkt in hun bedrijfsontwikkeling.

Belangen veehouderijen

De Wet plattelandswoningen regelt enerzijds dat de milieunormen die van toepassing zijn op een bedrijfswoning bij een veehouderij ook (blijven) gelden wanneer deze agrarische woning wordt afgesplitst van de boerderij. Voor nabijgelegen bedrijven vindt dus geen aanscherping van de milieueisen plaats, zoals normaal gesproken wel geschiedt bij burgerwoningen. Voor de door burgers bewoonde plattelandswoningen gelden dus dezelfde eisen voor luchtkwaliteit en geluid als voor bedrijfswoningen.

Uitbreiding van het pachtbedrijf is vanwege de Natuurbeschermingswet, de reconstructiewet en de wet milieubeheer niet meer toegestaan. Van een inbreuk op ontwikkelingsrechten van het pachtbedrijf is dan ook geen sprake.

Gelet het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat er geen belemmeringen zijn in het kader van de geurbelasting van omliggende veehouderijen.

Natuurbescherming

Bij ruimtelijke planvorming is een toetsing aan de natuurwetgeving verplicht. Hierdoor wordt duidelijk of het plan in overeenstemming is met de natuurwetgeving en natuurbeleid in Nederland. De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in resp. de Natuurbeschermingswet en de



Flora- en faunawet. Deze wetten vormen een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), die is geïntroduceerd in het 'Natuurbeleidsplan' (1990) van het Rijk.

Natuurbeschermingswet

De Natuurbeschermingswet heeft betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden en de Beschermde natuurmonumenten. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er n.a.v. projecten, plannen en activiteiten mogelijkere significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied (of Beschermde Natuurmonument) zijn vergunningplichtig.

Flora- en faunawet

De Flora- en faunawet heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten (uit de groepen kevers, mieren, schelp- en schaaldieren) en op een honderdtal vaatplanten. Voor alle soorten, dus ook voor de soorten die zijn vrijgesteld van de ontheffingsplicht, geldt wel een zogenaamde 'algemene zorgplicht' (art. 2 Flora- en faunawet). Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan aanwezige soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen. De zorgplicht geldt altijd en voor alle planten en dieren, of ze beschermd zijn of niet, en in het geval dat ze beschermd zijn ook als er ontheffing of vrijstelling is verleend. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet naast de zorgplicht ook rekening gehouden worden met de juridisch zwaarder beschermde soorten uit 'tabel 2', de bijlage 1 soorten van het besluit vrijstelling beschermde diersoorten, de soorten uit Bijlage IV van de Habitatrichtlijn (tezamen tabel 3) en met alle vogels.

Voor het bedrijf en woning in de bestaande vorm, is in 2013 door bevoegd gezag een verklaring van geen bedenkingen afgegeven. De beoogde ruimtelijke ontwikkeling heeft betrekking op slechts het formeel wijzigingen van het gebruik. Het feitelijke gebruik blijft gelijk. Er is daarbij geen sprake van een bouwactiviteit.

Een woning biedt mede vanwege het intensieve gebruik, nauwelijks ruimte aan te beschermen flora en fauna. Het is ook niet gebleken dat deze wel aanwezig is. Mocht zich binnen het gebouw toch verscholen flora en fauna bevinden, dan zal deze ongestoord ter plaatse kunnen blijven. Overigens



blijft vanuit de 'algemene zorgplicht' te allen tijde de meldingsplicht van toepassing bij het aantreffen van beschermde Flora en Fauna.

Verkeer en parkeren

De ontsluiting van de plattelandswoning blijft ongewijzigd op de Bergstraat 55. Door de ruimtelijke ontwikkeling is er geen sprake van wijziging van de verkeerssituatie, als ook van de parkeerbehoefte. Het parkeren zal plaatsvinden op het eigen terrein. Gezien de omvang van het perceel kan worden voorzien in minimaal 2 parkeerplaatsen op het eigen terrein. Hiermee wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen.

Gezien het bovenstaande is de ruimtelijke ontwikkeling op het bedrijfsperceel niet bezwaarlijk in het kader van de aspecten 'verkeer' en 'parkeren'.

Water

De ruimtelijke ontwikkeling dient niet in strijd te zijn met beleidsdoelstellingen ten aanzien van de waterhuishouding. Er vinden bij onderhavig initiatief geen wijzigingen plaats in (de hoeveelheid) bebouwing of in water(afvoer)stromen. De huidige bebouwing blijft bestaan en het feitelijke gebruik wordt ongewijzigd voortgezet. Van strijdigheid met beleidsdoelstellingen is dan ook geen sprake.

Resume

In de uitgevoerde toetsing is nadrukkelijk naar voren gekomen dat zich er niets tegen verzet om de bestaande bedrijfswoning te gebruiken als plattelandswoning. Van strijdigheid met een goede ruimtelijke ordening is dan ook geen sprake.

Graag verneem ik van u op welke wijze u vervolg geeft aan ons verzoek en middels welke procedure ons verzoek zal worden geformaliseerd.

Ik verzoek u om de ontvangst van ons verzoek schriftelijk te bevestigen. Daarnaast verzoek ik u om ondergetekende schriftelijk op de hoogte te houden van de ontwikkelingen in deze procedure.

Vertrouwende erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Heeft u vragen of opmerkingen, dan kunt u natuurlijk altijd contact opnemen (0544-379737).

Met vriendelijke groet,
VanWestreenen B.V.

B.H. (Barry) Wopereis

