

Rijnen Melkvee B.V.
t.a.v. de heer A. Rijnen
Heikant 4
5066 CR MOERGESTEL

behandeld door Theo Kortsmit
uw kenmerk
uw aanvraag van 19 december 2017
bijlagen
onderwerp Reactie op principeverzoek

afdeling Dienstverlening
ons kenmerk 2017-1003



Geachte heer Rijnen,

Op 19 december 2017 heeft u een principeverzoek ingediend om op basis van de Wet Plattelandswoningen de agrarische bedrijfswoning op het perceel Heikant 2 in Moergestel te herbestemmen tot plattelandswoning. Dit met als doel dat de bedrijfswoning behorend bij het agrarisch bedrijf ook door derden mag worden bewoond.

Bestemmingsplan

Het perceel Heikant 2 te Moergestel ligt in het bestemmingsplan "Buitengebied geconsolideerd" en heeft daarin de bestemming "Agrarisch met waarden -LNC-1".

Er zijn binnen het bouwvlak twee bedrijfswoningen toegestaan. Die zijn ook aanwezig. U wilt de bedrijfswoning op het perceel Heikant 2 tevens aanduiden als "plattelandswoning".

Het vigerend bestemmingsplan kent alleen een onderscheid tussen een bedrijfswoning en een burgerwoning. Het plan is daarom in strijd met de bestemmingsplanvoorschriften.

Besluit college

Op 24 april 2018 heeft het college van B&W besloten om in principe medewerking te verlenen aan de aanwijzing van de agrarische bedrijfswoning tot plattelandswoning. Omdat het vigerend bestemmingsplan alleen een onderscheid kent tussen een bedrijfswoning en een burgerwoning is een herziening van het bestemmingsplan nodig om een passend planologisch kader te creëren.

Wet plattelandswoning

De Wet plattelandswoningen is op 1 januari 2013 in werking getreden en maakt het mogelijk om een agrarische bedrijfswoning te bewonen als burgerwoning. De Wet plattelandswoning:

- regelt dat het planologisch regime en niet langer het feitelijk gebruik bepalend is voor de bescherming van een gebouw of functie tegen negatieve milieueffecten;

- voorziet erin dat een bedrijfswoning behorend bij een agrarisch bedrijf door derden bewoond mag worden.

Door het feitelijke gebruik (als burgerwoning) niet langer als leidend te beschouwen, maar door uit te gaan van de planologische status (plattelandswoning), wordt de woning als onderdeel van de inrichting gezien. Daardoor wordt de plattelandswoning niet beschermd tegen (negatieve) milieugevolgen van deze inrichting en wordt aan de andere kant de inrichting niet belemmerd door de aanwezigheid van de woning. Uiteraard blijft de plattelandswoning, net als een agrarische bedrijfswoning, wel beschermd tegen de omliggende bedrijven.

Randvoorwaarden

Van belang is dat een woning zo lang mogelijk ten dienste moet staan aan het agrarisch bedrijf. De bedrijfswoningen zijn immers als zodanig vergund en de woningen zijn van belang in het kader van de duurzame agrarische bedrijfsvoering. Wanneer dit niet meer het geval is en de bedrijfswoning en het bedrijf afzonderlijk van elkaar verhuurd en/of verkocht worden, is de plattelandswoning een mogelijkheid. Omdat het om een uitzonderingssituatie gaat, is het wel zaak om randvoorwaarden te koppelen aan het toekennen van de aanduiding 'plattelandswoning'. Dit is ook van belang om gelijke gevallen op een gelijke manier te kunnen behandelen.

Op basis van de huidige inzichten hanteren we daarbij de volgende voorwaarden:

1. Er moet sprake zijn van een in werking zijnde agrarisch bedrijf, waarbij de vergunning of melding aanwezig moet zijn op het moment van toekennen van de aanduiding.
De inrichting waartoe de plattelandswoning behoort is nog in bedrijf. Indien dit niet het geval is dient gekeken te worden naar een andere passende herbestemming voor de gehele locatie.
2. De bedrijfswoning moet minimaal 10 jaar in gebruik zijn geweest als bedrijfswoning.
De Wet plattelandswoningen is niet bedoeld voor de oprichting van nieuwe woningen maar enkel ten behoeve van de omzetting van een bestaande bedrijfswoning naar plattelandswoning.
3. Toekenning van de aanduiding plattelandswoning is alleen toegestaan indien sprake is van minimaal twee agrarische bedrijfswoningen.
Een agrarische ondernemer dient een duurzame bedrijfsvoering te kunnen blijven voeren. We achten het daarom onwenselijk om de enige bedrijfswoning af te splitsen van de bedrijfsvoering.
4. Er dient sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.
Voor het bepalen van het woon- en leefklimaat moet worden gekeken naar de plattelandswoning, als ware het een bedrijfswoning. Deze bescherming volgt veelal rechtstreeks uit de betreffende milieuwet- en regelgeving, in combinatie met jurisprudentie over de Wet plattelandswoningen.

5. (Omliggende) bedrijven mogen niet in de ontwikkelingsmogelijkheden worden belemmerd.

Dit hangt samen met de beoordeling van het woon- en leefklimaat. Een plattelandswoning wordt qua bescherming gelijkgesteld met een bedrijfswoning ten opzichte van omliggende bedrijven. Voor de omliggende bedrijven verandert hierdoor in feite niks als er een plattelandswoning wordt toegekend.

Draagvlak en communicatie:

Nu door het college in principe medewerking is verleend zal met u een overleg plaatsvinden. Hierin worden de hiervoor geschetste kaders besproken en nader toegelicht. Als u besluit om door te gaan en de procedure op wil starten dient vooruitlopend op het in behandeling nemen van het ontwerpbestemmingsplan door u een dialoog te worden aangegaan met de omgeving. Als u besluit om door te gaan en de procedure op wil starten is op basis van een indicatieve planning de vaststelling van het bestemmingsplan voorzien halverwege 2019.

Principe-uitspraak

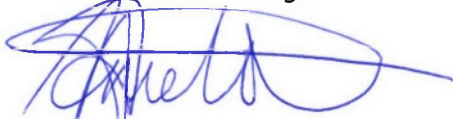
Uw verzoek is behandeld als een principeverzoek. Het is daarom een principe-uitspraak. Tegen een principe-uitspraak is geen bezwaar- en beroep mogelijk. Wilt u een voor bezwaar- en beroep in aanmerking komend besluit ontvangen dan adviseer ik u een complete omgevingsvergunningaanvraag in te dienen.

Let op! Wij wijzen u er op dat het mogelijk is dat er, in de periode tussen deze brief en de indiening van uw definitieve aanvraag, veranderingen kunnen plaatsvinden in het gemeentelijke beleid en de wet- of regelgeving. Deze veranderingen kunnen van invloed zijn op de verleende principemedewerking of op de ruimtelijke procedures die gevolgd moeten worden. Zeker wanneer er enige tijd verstrijkt voordat u een definitieve aanvraag indient, is het raadzaam dat u informeert of er sprake is van een verandering die op uw initiatief van invloed is.

Meer informatie

Als u nog vragen heeft, kunt u ons bellen op telefoonnummer (013) 529 13 11. Wilt u dan vermelden dat het gaat om het dossier met nummer 2017-1003 en vragen naar Theo Kortsmits?

Met vriendelijke groet,
namens het college



Noortje Amelink
Teamleider afdeling Dienstverlening