

Verklaring

In verband met wijziging agrarische bedrijfswoning tot status plattelandswoning

De ondergetekende:

Dhr. H. Michels, wonende Lemmenweg 14 te 5812 AC Heide (Venray), hierna te noemen: Michels.

In aanmerking nemende:

dat Michels de woning Lemmenweg 7 te 5812 AC te Heide (Venray), welke behoort tot een agrarisch bedrijf, van functie wenst te laten veranderen tot een plattelandswoning, zijnde een bedrijfswoning behorende tot of voorheen behorende tot een agrarisch bedrijf zoals een akkerbouw-of veehouderijbedrijf;

dat het planvoornemen strijdig is met het vigerende bestemmingsplan, waarin het gebruik van de woning als “burgerwoning” in de huidige situatie niet is toegestaan;

dat daartoe derhalve door Michels een verzoek tot wijziging van het bestemmingsplan, waarin de planologische afwijking mogelijk wordt gemaakt, zal worden ingediend;

dat daarin de bestaande bedrijfswoning Lemmenweg 7 te Heide zal worden herbestemd tot plattelandswoning, waarbij geen nieuwbouw zal plaats vinden op deze locatie, en er enkel sprake is van een verandering van functie;

dat in gevolge de Wet Plattelandswoningen (“wet 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 milieu bescherming alsmede de positie van agrarische bedrijfsgebouwen aan te passen,(“Wet plattelandswoningen”) niet het feitelijk gebruik maar de planologische status leidend is voor de milieu hygiënische toetsing;

dat voormelde wet het tevens mogelijk maakt om planologisch toe te staan dat agrarische bedrijfswoningen in het buitengebied tevens bewoond mogen worden door niet agrariërs (burgers / derden), zonder dat de omliggende bedrijven hierdoor in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;

dat bij de toepassing van de wet dient te worden onderbouwd dat in het kader van een goede ruimtelijke ordening ter plaatse van de woning nu, maar ook in de toekomst, een goed woon-en leefklimaat geboden kan worden;

dat op 17 december 2013 de raad van de gemeente Venray heeft ingestemd met de Beleidsnota “Plattelandswoningen gemeente Venray”, waardoor het voor de gemeente mogelijk is om het gebruik van een agrarische bedrijfswoning door een burger middels een (wijziging van) het bestemmingsplan te regelen;

dat de plattelandswoning op grond van de Wabo(artikel 1.1a) van rechtswege wordt beschouwd als een onderdeel van de inrichting en niet als een burgerwoning die wordt beschermd tegen de milieugevolgen;

dat De Gemeente Venray het huidige woon- en leefklimaat als uitgangspunt neemt omdat de bewoner of de toekomstige bewoner bewust heeft gekozen of kiest voor de betrokken woonsituatie , welk conform de wet ook voor de toekomst moet worden geborgd;

dat de bewoner of de toekomstige bewoner van de woning heeft gekozen of bewust voor kiest om dicht bij het agrarisch bedrijf te wonen, zodat er van mag worden uitgegaan dat het woon- en leefklimaat ten tijde van de koop door een burger wordt geaccepteerd en dus als aanvaardbaar wordt beschouwd;

dat bekend is dat het uitgangspunt van de Wet Plattelandswoningen is dat de burgerbewoning van een plattelandswoning niet mag resulteren in een onnodige belemmering van de bedrijfsontwikkeling en dat de burgerwoning voor de milieuwetgeving gelijk is gesteld met een bedrijfswoning bij een agrarisch bedrijf;

dat de plattelandswoning onderdeel blijft van het agrarisch bouwvlak en zijn agrarische bestemming derhalve behoudt, zodat deze voor de milieu hygiënische toets wordt beoordeeld als een agrarische bedrijfswoning en er geen beoordeling plaatsvindt van het woon- en leefklimaat.;

dat met de status “Plattelandswoning” derhalve een beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden van het bijbehorende bedrijf en omliggende bedrijven wordt voorkomen, de strijdigheid met het bestemmingsplan wordt opgeheven , maar dat ook de bewoner van een plattelandswoning te maken kan krijgen met een hogere mate van milieuhinder dan bij een reguliere burger woning het geval is.

VERKLAART

1. kennis te hebben van bovenstaande overwegingen, voortvloeiend uit de Wet Plattelandswoningen en de Beleidsnota Plattelandswoningen van de gemeente Venray;

2. dat hij zich op grond van het bovenstaande bewust is van de gevolgen van het herbestemmen van de agrarische bedrijfswoning tot plattelandswoning;

3. dat het toekennen van de status plattelandswoning aan een agrarische bedrijfswoning volgens de beleidsnota mogelijk is als wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a) Er is sprake van een aanduidingsvlak 'agrarische bedrijfswoning' binnen het agrarisch bouwvlak, waarbij sprake is van een daadwerkelijk functionerend agrarisch bedrijf; Het bedrijfsgedeelte is volwaardig of maakt onderdeel uit van een ander volwaardig bedrijf.**

Hiervan is sprake. De melkveehouderij mag in de omvang als bestaand, volwaardig worden genoemd.

- b) De bedrijfswoning moet minimaal voor 17 december 2010 zijn opgericht. Het toestaan van burgerbewoning bij een agrarische bedrijfswoning die na die peildatum is opgericht, is strijdig met de voorwaarden voor het toekennen van een bedrijfswoning, namelijk de randvoorwaarde “dat de noodzaak is aangetoond”. Peildatum is de gereedmelding van de bouwvergunning voor het realiseren van de woning.**

Gelet op het feit dat betreffende woning als zodanig in het bestemmingsplan van 14 december 2010 is aangeduid, is er geen discussie mogelijk over het bestaan van de woning op de peildatum van 17 december 2010.

- c) De toekenning van de status plattelandswoning kan niet leiden tot een nieuwe bedrijfswoning binnen het agrarisch bouwvlak. De plattelandswoning blijft onderdeel van het agrarisch bouwvlak en behoud daarmee zijn agrarische bestemming;**

Michels is op de hoogte van deze planologische regeling; de woning blijft gelegen binnen het agrarisch bouwvlak binnen de bestemming 'agrarisch', maar krijgt een aanduiding 'plattelandswoning - PW'.

- d) De direct betrokken partij bij de plattelandswoning dient een schriftelijke verklaring te ondertekenen dat men de voormalige agrarische bedrijfswoning van de status plattelandswoning wensen te voorzien.**

In casu ligt zowel de eigendom van de melkveehouderij als de eigendom van de woning bij Michels. Een potentiële koper zal op de hoogte worden gesteld van het (in voorbereiding zijnde) planologische regime.

Bij nieuwbouw van bedrijfsgebouwen dient een ruimtelijke scheiding ten opzichte van de plattelandswoning in acht te worden genomen van ten minste 25 meter. Dit vervangt de 15 meter die bij een agrarische bedrijfswoning van

toepassing is en sluit aan bij de afstand die van toepassing is bij burgerwoningen.

Michels verklaart dat ingeval van nieuwbouw van bedrijfsgebouwen een afstand van ten minste 25 meter tot de plattelandswoning in acht zal worden genomen. Er wordt op dit moment geen nieuwbouw van bedrijfsgebouwen voorzien, mocht dit in de toekomst toch gebeuren dan wordt de 25 meter gerespecteerd.

f) Voor bedrijfsmatige activiteiten buiten de bedrijfsgebouwen dient een ruimtelijke scheiding ten opzichte van de plattelandswoning in acht te worden genomen van ten minste 25 meter. Dit betreft bedrijfsactiviteiten zoals opslag kadavers, rangeren en parkeren van bedrijfsmaterieel of afspuiten van machines.

Michels verklaart dat bij bedrijfsmatige activiteiten buiten de bedrijfsgebouwen een afstand van ten minste 25 meter tot de plattelandswoning in acht zal worden genomen.

g) De plattelandswoning behoudt dezelfde bouwmogelijkheden als de bedrijfswoning conform het bestemmingsplan tenzij hierdoor de bovenstaande afstand van 25 meter wordt overschreden. Het bestemmingsplan staat de mogelijkheid toe om buiten het aanduidingsvlak wonen te bouwen. Bij herbouw van een plattelandswoning of nieuwbouw van aan- en bijgebouwen is het echter niet mogelijk om dicht bij het bedrijf te bouwen.

Bij verkoop van de plattelandswoning zal deze beperking worden vermeld in de koopovereenkomst.

4. dat hij dus aan bovenstaande voorwaarden voldoet c.q. zal gaan voldoen, dan wel hiermee akkoord gaat.

5. dat hij momenteel nog eigenaar is van de woning en er momenteel nog geen toekomstige bewoner van de woning bekend is, maar (naar aanleiding van de voorwaarde als vermeld onder 3) zal hij een mogelijke koper of huurder van de woning van deze verklaring dan wel van de gewijzigde bestemming zodra die is gewijzigd, op de hoogte stellen, indien en zolang hij eigenaar is.

Heide, d.d 24 november 2014

H. Michels

