

## Ruimtelijke onderbouwing plattelandswoning Hazeldonkse Zandweg 105a

Versie 17 februari 2017

---

### Verzoek

De bewoner van de woning Hazeldonkse Zandweg 105a heeft verzocht om deze voormalige tweede bedrijfswoning aan te merken als plattelandswoning, zodat deze woning ook bewoond mag worden door burgers (iemand zonder binding met het betreffende bedrijf). Het achterliggende bedrijf is verkocht zonder deze woning. Om dit mogelijk te maken is een onderbouwing nodig. Dit document voorziet daarin.

### Plattelandswoningen

De Wet Plattelandswoningen geldt sinds 1 januari 2013. Deze wet biedt een oplossing voor voormalige (tweede) bedrijfswoningen die afgesplitst worden van het agrarische bedrijf. Het agrarische bedrijf wordt overgenomen waarbij vaak de wens ontstaat de woning particulier te bewonen. Het omzetten van de woning naar een woonbestemming zorgt voor door bescherming op het gebied van milieuwetgeving een nadelige invloed op het nog aanwezige bedrijf en is daarom niet mogelijk. Met de wet plattelandswoning wordt het mogelijk gemaakt om een afgesplitste woning particulier te laten bewonen zónder belemmeringen voor het ter plaatse aanwezige bedrijf. De wet biedt een oplossing voor bestaande situaties.

### Visie buitengebied

In de visie is aangegeven dat bestaande, afgesplitste tweede bedrijfswoningen een aanwijzing als plattelandswoning kunnen krijgen, indien gegarandeerd is dat er sprake kan zijn van een goed woon- en leefklimaat. Dat betekent dat er dan iemand mag wonen die niet op het agrarisch bedrijf werkt, en tegelijkertijd die bewoning geen milieubelemmeringen heeft voor het betreffende agrarische bedrijf.

### Situatie Hazeldonkse Zandweg 105a

De betreffende woning heeft in het geldende bestemmingsplan buitengebied de bestemming Agrarisch-glastuinbouw en een bouwvlak.



Uitsnede geldend bestemmingsplan

Rondom de woning zijn bestaande glastuinbouwbedrijven aanwezig, waardoor het niet mogelijk is om een woonbestemming op te nemen, gelet op de aan te houden afstanden tot kassen.

### Gewenste situatie

In de gewenste situatie verandert er niets aan de feitelijke situatie. Het verzoek betreft slechts de aanpassing van de planologische situatie. De wens is dus om de woning de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - plattelandswoning' te geven.

### Omgevingsaspecten

In de Wet plattelandswoning is geregeld dat zo'n woning geen bescherming krijgt ten opzichte van het bedrijf waartoe de woning behoorde. Zo'n woning vormt daarom geen belemmering voor de bedrijfsvoering van het bedrijf waartoe het behoorde. De woning wordt beschouwd als onderdeel van de inrichting, ook al is hij afgesplitst. De milieugevolgen op het gebied van geur en geluid van het bedrijf waartoe de woning behoorde behoeft dus niet te worden beoordeeld. Dit alles wijzigt niets aan de bescherming van de (voormalige) bedrijfswoning tegen milieugevolgen van omliggende bedrijven.

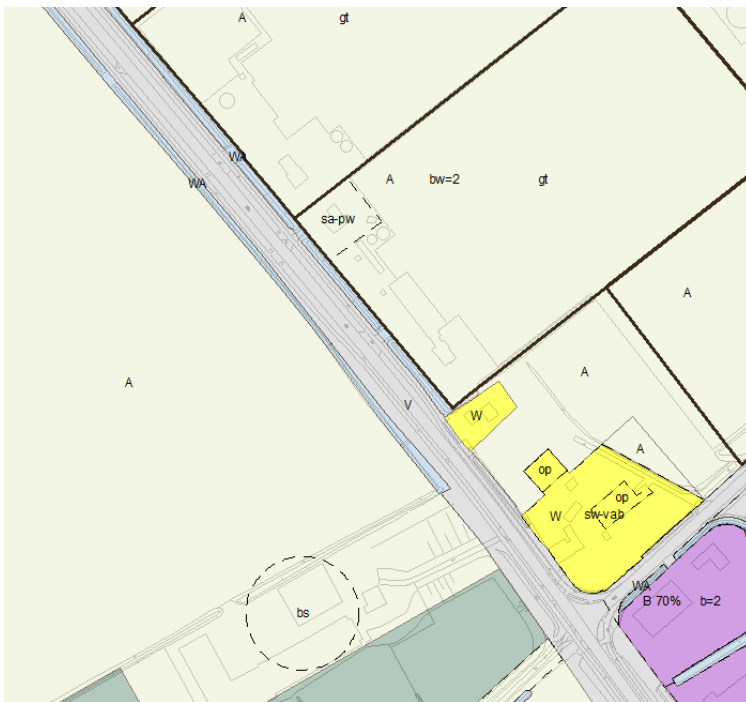
Uitzondering hierop de luchtkwaliteit. De rechter heeft namelijk uitgesproken dat de Wet plattelandswoningen geen uitzondering kan maken op de Europese luchtkwaliteitsregels.

Er moet dus wel onderzocht worden of er in de woning sprake kan zijn van een goed woon- en leefklimaat. Met name luchtkwaliteit is een onderwerp dat hierbij nadere aandacht verdient.

Voor het overige heeft de aanwijzing als plattelandswoning geen consequenties. Omdat in de bestaande situatie niets wordt gewijzigd, is een onderzoek naar de bodemkwaliteit, natuurwaarden, water, archeologie en geluidhinder (wegverkeer) niet nodig.

### Goed woon- en leefklimaat

In de omgeving van de woning Hazeldonkse Zandweg 105a (met aanduiding sa-pw op onderstaande afbeelding) bevinden zich kassen, burgerwoningen en een akkerbouwbedrijf (op Hazeldonkse Zandweg 40, aan de overzijde van de weg).



Deze activiteiten hebben niet of nauwelijks invloed op het leefklimaat ter plaatse van de woning. Voor wat betreft de luchtkwaliteit wordt daarbij nog toegevoegd dat de achtergronddepositie van fijnstof op dit moment ver onder de norm ligt van het jaargemiddelde van  $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ . Dat blijkt uit de raadpleging van de Grootchalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN); zie afbeelding in de bijlage.

De activiteiten in de omgeving zullen niet of nauwelijks leiden tot een verandering van de achtergrondconcentratie.

In de woning is derhalve sprake van een goed woon- en leefklimaat.

**Conclusie:**

Er bestaan geen bezwaren tegen het aanwijzen van de woning Hazeldonkse Zandweg 105a als plattelandswoning.

**Bijlage: Uitsnede Grootchalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland**

