

## Ruimtelijke onderbouwing plattelandswoning Pootweg 13 te Langeweg

Versie 17 februari 2017

### Verzoek

De bewoner van de woning Pootweg 13 te Langeweg heeft verzocht om deze voormalige bedrijfswoning aan te merken als plattelandswoning, zodat deze woning ook bewoond mag worden door burgers (iemand zonder binding met het betreffende bedrijf). De bewoner had ter plaatse een agrarische bedrijf, maar hij is daarmee gestopt. Het agrarisch bedrijf (met uitzondering van de woning) is verkocht, aan iemand die het agrarisch bedrijf wil voortzetten als tweede bedrijfslocatie. Deze nieuwe eigenaar woont bij de eerste bedrijfslocatie (buiten de gemeente).

De voormalige agrariër wil zelf in de woning blijven wonen en het stuk grond in het verlengde van de woning en de loodsen achter op het perceel privé blijven gebruiken.

Om de omzetting naar een plattelandswoning mogelijk te maken, is een onderbouwing nodig. Dit document voorziet daarin.

### Plattelandswoningen

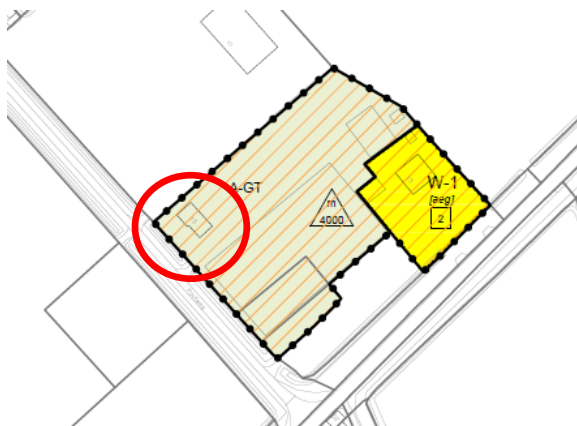
De Wet Plattelandswoningen geldt sinds 1 januari 2013. Deze wet biedt een oplossing voor voormalige (tweede) bedrijfswoningen die afgesplitst worden van het agrarische bedrijf. Het agrarische bedrijf wordt overgenomen waarbij vaak de wens ontstaat de woning particulier te bewonen. Het omzetten van de 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 Pootweg 13

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



Uitsnede geldend bestemmingsplan

Het omzetten naar een woonbestemming is niet mogelijk, doordat de agrarische bedrijfsactiviteiten worden voortgezet en er voldoende afstand tussen een woonbestemming en agrarisch bedrijf aanwezig moet zijn.

### **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 hoeft 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.

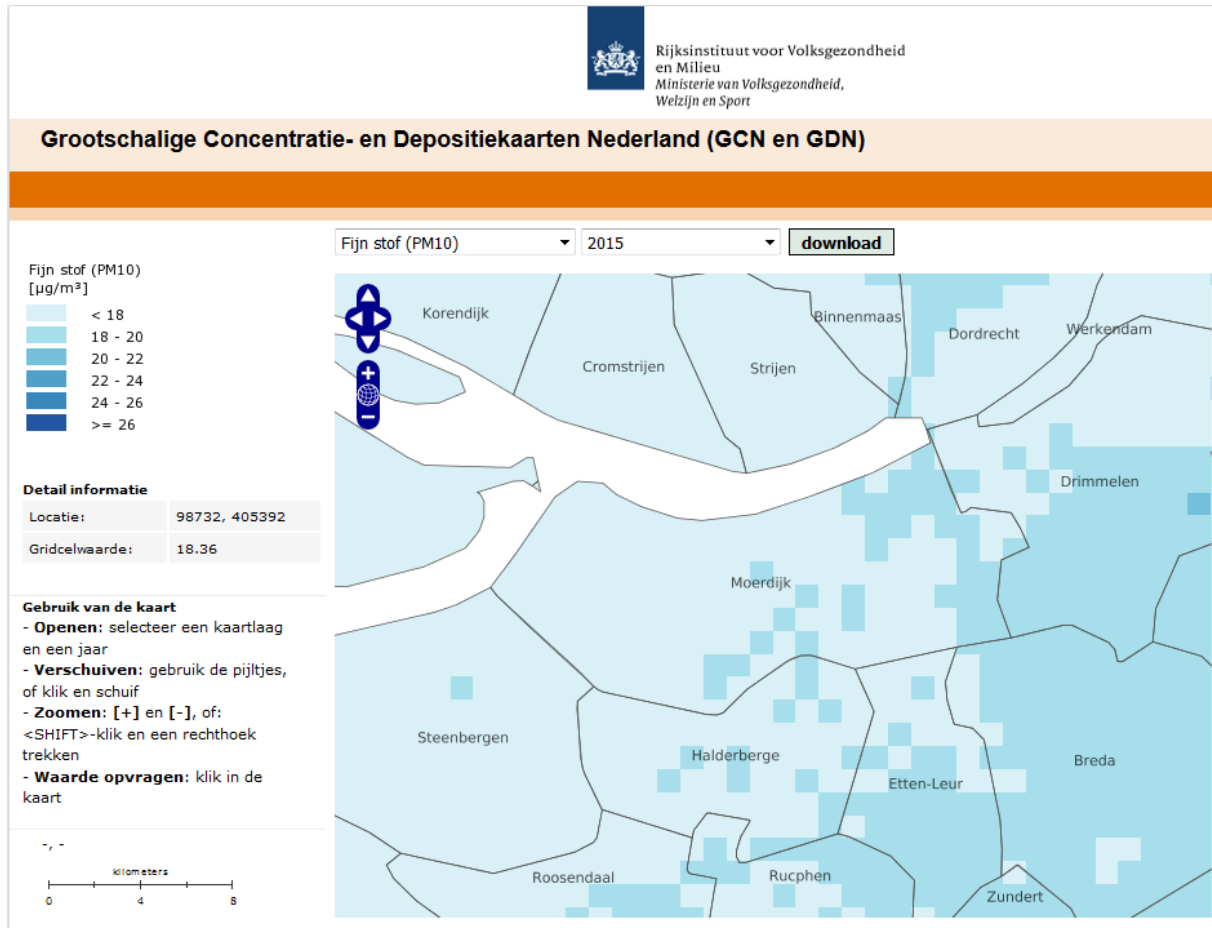
Voor het overige heeft de aanwijzing als plattelandswoning geen consequenties. Omdat in de bestaande situatie niets wordt gewijzigd, is een onderzoek naar de bodemkwaliteit, natuurwaarden, water, archeologie en geluidhinder (wegverkeer) niet nodig.

### **Goed woon- en leefklimaat**

In de omgeving van de woning Pootweg 13 (zie rode ster op onderstaande afbeelding) bevinden zich kassen van het bedrijf waartoe de woning behoorde en burgerwoningen. Op nr. 11 is een voormalig akkerbouwbedrijf aanwezig. Dit bedrijf heeft echter zijn bedrijfsactiviteiten beëindigd.



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 hieronder.



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 Pootweg 13 als plattelandswoning.