

Ruimtelijke onderbouwing plattelandswoning Groeneweg 2

Versie 17 februari 2017

Verzoek

De eigenaar van het agrarisch bedrijf Groeneweg 4 te Heijningen heeft verzocht om de voormalige tweede bedrijfswoning Groeneweg 2 aan te merken als plattelandswoning, zodat deze woning ook bewoond mag worden door burgers (iemand zonder binding met het betreffende bedrijf). De woning aan de Groeneweg 2 is geen onderdeel meer van het agrarisch bedrijf. Deze wordt particulier gebruikt.

Om een aanwijzing als plattelandswoning mogelijk te maken is een onderbouwing nodig. Dit document voorziet daarin.

Plattelandswoningen

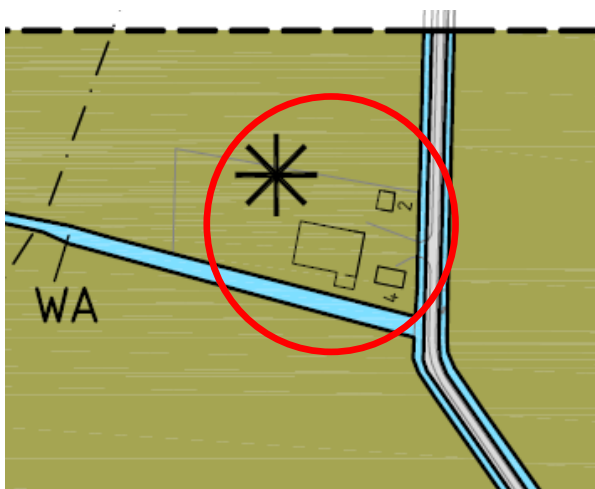
De Wet Plattelandswoningen geldt sinds 1 januari 2013. Deze wet biedt een oplossing voor voormalige (tweede) bedrijfswoningen die afgesplitst worden van het agrarische bedrijf. Het agrarische bedrijf wordt overgenomen waarbij vaak de wens ontstaat de woning particulier te bewonen. Het omzetten van de 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 Groeneweg 2

De betreffende woning heeft in het geldende bestemmingsplan buitengebied de bestemming Agrarische doeleinden met een bouwstede. In de planregels is opgenomen dat het bestaande aantal bedrijfswoningen is toegestaan. In dit geval dus: 2.



Uitsnede geldend bestemmingsplan

Aangezien de achterliggende bedrijfsgebouwen hun agrarische functie blijven behouden, is het niet mogelijk om een woonbestemming op te nemen, gelet op de aan te houden afstanden tot een agrarisch bedrijf.

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.

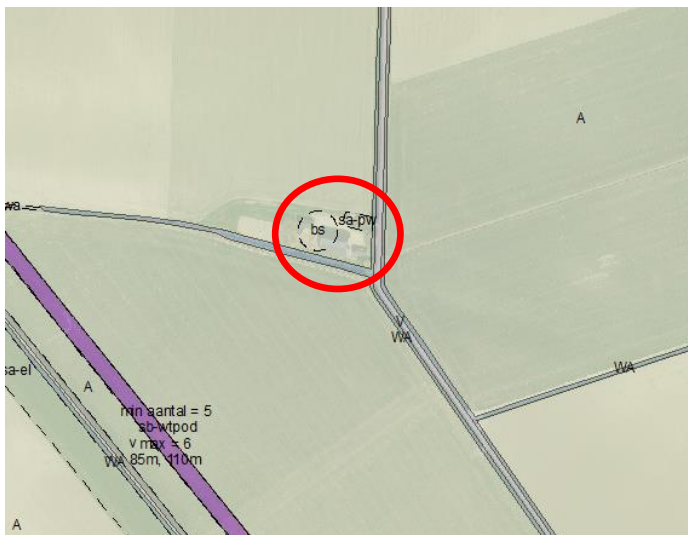
Uitzondering hierop de luchtkwaliteit. De rechter heeft namelijk uitgesproken dat de Wet plattelandswoningen geen uitzondering kan maken op de Europese luchtkwaliteitsregels.

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 Groeneweg 2 (met aanduiding sa-pw op onderstaande afbeelding) bevinden zich geen andere bedrijven of woningen.



Er zijn dus geen omliggende activiteiten, die invloed op het leefklimaat ter plaatse van de woning zouden kunnen hebben. 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 µg/m³. Dat blijkt uit de raadpleging van de Grootchalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN); zie afbeelding in de bijlage.

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

Conclusie:

Er bestaan geen bezwaren tegen het aanwijzen van de woning Groeneweg 2 als plattelandswoning.

Bijlage: Uitsnede Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland

