



Emmeloord, 19 februari 2013.

Onderwerp

Verklaring van geen bedenkingen (VVGB) Wabo inzake plattelandswoningen

Voorgenomen besluit

1. De mogelijkheid opnemen om voormalige agrarische bedrijfswoningen te gebruiken voor niet agrarische bewoning (plattelandswoning).
2. De lijst van gevallen met categorieën waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen zoals bedoeld in artikel 2.27 Wabo, juncto artikel 6.5 lid 3 Besluit omgevingsrecht, uit te breiden met een lid j voor het toestaan van het gebruik van een voormalige agrarische bedrijfswoning voor niet agrarische bewoning (plattelandswoning).

Advies raadscommissie

[Advies]

Aan de raad.

Status: ter besluitvorming

Inleiding

Op 1 januari 2013 is de zgn. Wet Plattelandswoning in werking getreden. Het betreft een wijziging van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en enkele andere wetten die erop zijn gericht om de planologische status van gronden en opstallen bepalend te laten zijn voor de mate van milieubescherming en niet het feitelijk gebruik. Tevens is hiermee de positie van agrarische bedrijfswoningen aangepast.

In de praktijk betekent dit dat het nieuwe artikel 1.1.a Wabo het bevoegd gezag de bevoegdheid geeft om te bepalen dat een voormalige agrarische bedrijfswoning door een niet - agrariër mag worden bewoond. Een dergelijk gebruiksmogelijkheid moet duidelijk blijken uit de bestemmingsregels of uit de omgevingsvergunning waarmee van het bestemmingsplan wordt afgeweken. Hiermee wordt de plattelandswoning van rechtswege beschouwd als onderdeel van de nabijgelegen inrichting, zodat de woning niet wordt beschermd tegen de milieugevolgen van de inrichting waar het eerder deel vanuit maakte (i.c. gelegen op hetzelfde bouwperceel).

Voor de volledigheid dient hierbij opgemerkt te worden dat het "verlies van (milieu)bescherming" uitsluitend geldt ten opzichte van de inrichting waar de woning eerder deel van uit maakte en niet ten opzichte van inrichtingen buiten het perceel waarop de voormalige agrarische bedrijfswoning is gevestigd. Dit is onder andere van belang in verband met mogelijke uitbreidingsmogelijkheden van milieubelastende inrichtingen in de directe omgeving van het perceel waarop de voormalige agrarische bedrijfswoning is gevestigd.

De hiervoor weergegeven wetswijziging voorziet in een behoefte die zich al enkele malen heeft gemanifesteerd in de gemeente Noordoostpolder. Noch het bestemmingsplan noch de Wabo boden voor gevallen als hiervoor weergegeven de mogelijkheid tot wijziging van het gebruik naar een niet agrarische (bedrijfs) woning. Gevolgen hiervan kunnen zijn dat bestaande vrijkomende agrarische bedrijfswoningen verpauperen en daarmee een verlies optreedt van de voor de Noordoostpolder karakteristieke bebouwing alsmede tot onverkoopbaarheid en daarmee kapitaalverlies voor eigenaren van de woningen.

Zoals hiervoor weergegeven heeft de toe te kennen status "plattelandswoning" geen werking buiten het perceel waarvan het (oorspronkelijk) deel uitmaakt. Dit betekent dat bij uitbreiding van milieubelastende inrichtingen, de plattelandswoning geldt als een (milieugevoelige) burgerwoning. Het voorgaande is reden om slechts onder voorwaarden toepassing te geven aan het predicaat plattelandswoning, namelijk uitsluitend ingeval uit een ruimtelijke onderbouwing blijkt dat hieruit geen belemmeringen voor toekomstige ontwikkelingen van aangrenzende functies voortvloeit. Om te voorkomen dat er naderhand toch weer behoefte ontstaat aan een bedrijfswoning ten behoeve van de op het perceel (resterende) bedrijfsbebouwing, zal aangetoond moeten worden dat een ander gebruik dan plattelandswoning is uitgesloten.

Het mogelijk maken van een gebruik van een voormalige agrarische bedrijfswoning als zgn. plattelandswoning kan door middel van regeling door middel van:

- a. het bestemmingsplan;
- b. de beheersverordening;
- c. de omgevingsvergunning waarmee wordt afgeweken van het bestemmingsplan.

Ad a. Aangezien het fenomeen "plattelandswoning" zich vrijwel uitsluitend voordoet binnen het landelijk gebied, zal hierover in het kader van het toekomstige bestemmingsplan 'Landelijk gebied' besluitvorming plaats moeten vinden.

Ad b. Binnen de gemeente is tot op heden nog niet besloten tot het instrumentarium van de beheersverordening.

Ad c. Voor situaties die zich lenen voor toepassing van de Wet plattelandswoning resteert, tot de inwerkingtreding van het nieuwe bestemmingsplan 'Landelijk gebied' derhalve de mogelijkheid voor toepassing van afwijking van het bestemmingsplan 'Landelijk gebied 2004' door middel van toepassing van de uitgebreide voorbereidingsprocedure ex artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3° Wabo.

Doelstelling

Onder voorwaarden de mogelijkheid bieden om voormalige agrarische bedrijfswoningen aan te wenden voor niet agrarische bedrijfsbewoning (zgn. plattelandswoning).

Voorgesteld besluit

1. De mogelijkheid opnemen om voormalige agrarische bedrijfswoningen te gebruiken voor niet agrarische bewoning (plattelandswoning).
2. De lijst van gevallen met categorieën waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen zoals bedoeld in artikel 2.27 Wabo, juncto artikel 6.5 lid 3 Besluit omgevingsrecht, uit te breiden met een lid j voor het toestaan van het gebruik van een voormalige agrarische bedrijfswoning voor niet agrarische bewoning (plattelandswoning).

Argumenten

Ad 1. Toestaan dat vrijgekomen agrarische bedrijfswoningen middels afwijking worden aangewend voor een gebruik als 'plattelandswoning'

Er zijn meerdere verzoeken ingediend om vrijgekomen agrarische bedrijfswoningen, die geen deel meer uitmaken van op hetzelfde bouwperceel aanwezige bedrijfsgebouwen, te mogen gebruiken voor (niet agrarische) bewoning.

De schaalvergroting in de landbouw heeft tot gevolg dat het aantal agrarische bedrijven jaarlijks vermindert. Inherent hieraan is dat daarmee de woningen op een dergelijk aan het agrarisch gebruik onttrokken bouwperceel niet meer overeenkomstig de daaraan toegekende bestemming kunnen worden gebruikt.

In een aantal gevallen leidt dit tot een opdeling van het erf met daarop aanwezige bebouwing, waarbij de voormalige bedrijfsgebouwen worden aangewend ten behoeve van het gebruik door een ander al dan niet agrarisch bedrijf en de woning daar geen deel meer van uitmaakt. Formeel gezien is een gebruik voor bewoning dan niet meer toegestaan.

Dit kan leiden tot verpaupering van de voormalige agrarische bedrijfswoningen en tot een aantasting van de stedenbouwkundige/ landschappelijke karakteristiek van de polder, waarbij een agrarisch erf wordt gekenmerkt door de samenhang van bedrijfsgebouwen met een bedrijfswoning.

Noch het bestemmingsplan 'Landelijk gebied 2004' noch de tot 1 januari 2013 van kracht zijnde milieuwetgeving stonden een dergelijk gebruik voor niet agrarische bewoning toe.

De inwerkingtreding van de zgn. Wet plattelandswoning biedt de mogelijkheid om een voormalige agrarische bedrijfswoning aan te wenden voor niet agrarische bewoning, waarbij de voorwaarden vanuit de milieuwetgeving binnen het bouwperceel niet gelden.

Aangezien het niet van toepassing zijn van de bepalingen vanuit de milieuwetgeving uitsluitend gelden binnen het perceel waarop de woning staat, dienen de consequenties van een dergelijk gebruik voor de omgeving te worden betrokken.

Voor het verlenen van medewerking aan het gebruik als plattelandswoning dienen de navolgende voorwaarden te gelden:

- aangetoond moet worden dat een ander woongebruik dan plattelandswoning is uitgesloten ;
- uit een ruimtelijke onderbouwing blijkt dat hieruit geen belemmeringen voor toekomstige ontwikkelingen van aangrenzende functies voortvloeit;
- dit geen afbreuk doet aan de functionele kenmerken van het gebied;
- hiertegen vanuit een oogpunt van volksgezondheid geen bezwaren bestaan.

Ad. 2. Uitbreiden lijst van gevallen met categorieën waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist.

Het verlenen van medewerking kan door middel van het afwijken van het bestemmingsplan op basis van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3° Wabo. Op grond van artikel 2.27 Wabo juncto artikel 6.5 lid 1 Besluit omgevingsrecht (Bor), moet een verklaring van geen bedenkingen (VVGB) gevraagd worden aan de gemeenteraad. De gemeenteraad kan op grond van artikel 6.5 lid 3 Bor categorieën aanwijzen waarin een verklaring niet vereist is. De duur van een uitgebreide procedure wordt dan korter en de werkbelasting voor de raad, het college en het ambtelijk apparaat wordt teruggedrongen.

Uw gemeenteraad heeft op 16 december 2010 aangevuld bij besluit van 26 januari 2012 een dergelijk lijst vastgesteld met categorieën genoemd van a t/m i. Deze lijst voorziet niet in de realisering van plattelandswoningen. Daarom stel ik voor deze als categorie toe te voegen aan de bestaande lijst. Aangezien de behoefte aan de realisering van plattelandswoningen zich reeds heeft aangediend en de onherroepelijkheid van een nieuw bestemmingsplan Landelijk gebied nog zeker enige jaren zal duren, is besluitvorming hierover op korte termijn gewenst.

Kanttelingen/ planschade

Het verlenen van medewerking aan de gebruikswijziging voor ander dan agrarische bewoning kan leiden tot onvoorziene beperkingen voor rechthebbenden op aangrenzende gronden. Hierdoor kan schade ontstaan. Het is om die reden dat als voorwaarde voor medewerking aan een verzoek om afwijking van het bestemmingsplan geldt dat hieraan uitsluitend, middels een planschadeverhaalovereenkomst, medewerking wordt verleend.

No. 2672-4

Planning/uitvoering

Cie Woonomgeving 14 maart 2013.
Raad 25 maart 2013.

Bijlagen

Geen.

Het college van burgemeester en wethouders,
de secretaris, de burgemeester,

Portefeuillehouder : W.J. Schutte

Steller : dhr. G. Folmer; 32 85; g.folmer@noordoostpolder.nl

De raad van de gemeente Noordoostpolder,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 19 februari 2013, no. 2672-1;

gelet op artikel 2.27 Wabo juncto artikel 6.5, lid 3 Bor;

B E S L U I T:

De lijst van gevallen met categorieën waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen als bedoeld in artikel 2.27 Wabo, juncto artikel 6.5, lid 3 Bor uitbreiden met een lid j betreffende het gebruik van voormalige agrarische bedrijfswoningen voor niet-agrarische bewoning.

- a. Aanvragen om omgevingsvergunning, die hun grondslag vinden in:
 1. een voorontwerp bestemmingsplan, na positieve afronding van het vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro en inspraak of,
 2. een ander ruimtelijk plan (bijvoorbeeld structuurvisie, een ontwikkelingsvisie), na instemming van de gemeenteraad en van andere betrokken overheden en inspraak, dan wel
 3. een sectorale beleidsnota die akkoord is bevonden door betrokken overheden en de gemeenteraad en waarover belanghebbenden hebben kunnen inspreken.
- b. Bouwplannen op locaties in de bebouwde kom (1) voor lokale en regionale voorzieningen (2) die niet in strijd zijn met rijks- of provinciaal beleid;
- c. Bouwplannen voor openbare nutsvoorzieningen, voorzieningen voor het openbaar vervoer of wegverkeer;
- d. Aanleg en/of aanpassing van beperkte weg- en waterinfrastructuur buiten de bebouwde kom die niet in strijd is met het rijks- en provinciaal beleid;
- e. Aanleg van nieuwe en aanpassing van bestaande weg- en waterinfrastructuur en groenvoorzieningen binnen de bebouwde kom, mits deze activiteiten niet samenhangen met realisering van een nieuwe, nog niet via een (ontwerp) bestemmingsplan, geaccordeerde planmatige stads- of dorpsuitbreiding die niet in strijd is met het rijks- en provinciaal beleid;
- f. Woningbouwplannen op locaties in bestaand stedelijk gebied, waarbij als bestaand stedelijk gebied moet worden beschouwd die gebieden die op de omgevingsplankaart als stedelijk gebied staan aangeduid en waarvoor ter realisatie en/of beheer van dat stedelijk gebied een bestemmingsplan is goedgekeurd;
- g. Een (uitbreiding c.q. een verbouwing van een) gebouw voor maatschappelijke-, bedrijfs- en kantoordoeleinden en detailhandel tot maximaal 500 m² op locaties in de bebouwde kom (1);
- h. Een wijziging van gebruik van gronden voor maatschappelijke-, bedrijfs- en kantoordoeleinden en detailhandel tot maximaal 500 m² op locaties in de bebouwde kom (1);
- i. Bouw van een bedrijfswoning ten behoeve van een glastuinbouwbedrijf tot een oppervlakte van 1200 m³, mits:
 - de noodzaak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering door middel van een gekwalificeerd bedrijfsplan wordt aangetoond;
 - in voldoende mate wordt aangetoond dat, gelet op de bedrijfsvoering, permanent toezicht nodig is en zo nodig direct ingegrepen moet worden.

- aangetoond wordt dat het verkrijgen van een (bestaande) bedrijfswoning ontbrak;
- de landschappelijke waarden niet onevenredig worden aangetast.
- het aantal bedrijfswoningen per bedrijf maximaal één bedraagt.

j. het gebruik van voormalige agrarische bedrijfswoningen voor niet-agrarische bewoning (plattelandswoningen)

(1)

Bepalend voor het antwoord op de vraag wanneer sprake is van bebouwde kom is niet de bebouwde kom op grond van de wegen- en verkeerswetgeving, maar het feitelijke karakter van de omgeving.

(2)

Onder voorzieningen wordt verstaan: educatieve, sociaal en/of medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke, sport- en recreatieve voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel ten dienste van deze voorzieningen.

Aldus besloten in de openbare vergadering
van 28 maart 2013.

De griffier,

de voorzitter,