

**Kadernota voor het  
Bestemmingsplan Buitengebied 2016**

**Gemeente Boekel**

**Module plattelandswoning**





Gemeente Boekel

Versie 2.3 – module plattelandswoning  
2 september 2015

AB/016778 Z/025360





## 0 Inhoud

<b>0</b>	<b>INHOUD</b>	<b>1</b>
	<b>MODULE PLATTELANDSWONING</b>	<b>3</b>
<b>1</b>	<b>AANVULLENDE UITGANGSPUNTEN</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>LEESWIJZER</b>	<b>3</b>
	<b>AANVULLING DEEL 4. INHOUDELIJKE UITGANGSPUNTEN</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>UITGANGSPUNTEN PER ASPECT</b>	<b>5</b>
3.1	Oorspronkelijke uitgangspunten	5
3.2	De praktijk	5
3.2.1	Alleen bestaande situaties	6
3.2.2	Goede bureu	6
3.3	Overige wet- en regelgeving	6
3.4	Nieuwe uitgangspunt	7





## Module plattelandswoning

### 1 Aanvullende uitgangspunten

Op 26 februari 2015 heeft de gemeenteraad de Kadernota voor het omgevingsplan Buitengebied besproken. Hierbij heeft de raad onder meer besloten om de kaders voor het mestbeleid nader te laten uitwerken door het college, alvorens een besluit daarover te nemen.

Deze “Module plattelandswoning” is een aanpassing op de behandelde Kadernota door de gemeenteraad als gevolg van gewijzigde inzichten bij het college en in de beleidspraktijk. Ze komt ter vervanging van paragraaf 21.7.4 zoals opgenomen in de oorspronkelijke kadernota, versie 2.2.

### 2 Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk wordt ingegaan op het gemeentelijke beleid ten aanzien van het al dan niet toepassen van de status “plattelandswoning” bij agrarische bedrijven in de gemeente Boekel.

In de kadernota van 13 januari 2015, versie 2.2 welke is besproken door de gemeenteraad in februari 2015, was reeds geformuleerd hoe de gemeente om zal gaan met de status plattelandswoning die verankerd is in de Wabo (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) en de Wgv (Wet geurhinder veehouderij).

Inmiddels is naar aanleiding van een concrete zaak in de gemeente het college van mening dat er toch anders omgegaan kan worden met de mogelijkheden die geboden worden door de wetgever. Hoofdstuk 3 gaat hier op in.





## Aanvulling deel 4. Inhoudelijke uitgangspunten

### 3 Uitgangspunten per aspect

In deel 4 van de “Kadernota voor bestemmingsplan Buitengebied 2016” zijn de inhoudelijke uitgangspunten voor het nieuwe omgevingsplan opgenomen. Hieronder ook de uitgangspunten voor hoe omgegaan wordt met de zogenaamde plattelandswoning in Boekel. Deze uitgangspunten zijn in de oorspronkelijke kadernota opgenomen in paragraaf 21.7.4. Deze paragraaf moet als vervallen worden beschouwd.

#### 3.1 Oorspronkelijke uitgangspunten

In paragraaf 21.7.4 van de oorspronkelijke kadernota is het volgende opgenomen voor wat betreft de toepassing van de plattelandswoning in het nieuwe omgevingsplan:

*Om dezelfde reden [red: het toevoegen van nieuwe woningen in het buitengebied] vindt de gemeente het toekennen van de status ‘plattelandswoning’ als bedoeld in de Wabo onwenselijk. Het primaire uitgangspunt voor de gemeente is en blijft dat de boer bij zijn bedrijf woont: het concept agrarisch gezinsbedrijf.*

*In voorkomend geval kan er op concreet verzoek van de eigenaren van zowel het agrarische bedrijf als de bedrijfswoning een specifieke afweging gemaakt worden. Er wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in het plan om de aanduiding ‘plattelandswoning’ op een object te leggen dat onderdeel uitmaakt van een **Agrarisch bouwvlak**. De aanleiding kan alleen van juridische aard en noodzaak zijn. Financiële waarde van de woning of betere verkoopbaarheid is geen argument om deze aanduiding op te leggen.*

*In het nieuwe bestemmingsplan worden alleen concrete verzoeken, die planologisch onderbouwd zijn, beoordeeld op een mogelijke aanduiding ‘plattelandswoning’. Deze verzoeken worden behandeld als een meelifter en moeten formeel aangevraagd worden door beide partijen: de eigenaar / bewoner(s) van de woning én de agrarisch ondernemer (zie paragraaf **Error! Reference source not found.**).*

#### 3.2 De praktijk

In de huidige praktijk blijkt het echter regelmatig al voor te komen dat op agrarische bedrijfslocaties de boer niet meer ter plaatse woonachtig is. Vaak is ofwel de bedrijfswoning aan derden verkocht, ofwel de stallen zijn verkocht of verhuurd aan een andere agrarische ondernemer die er bijvoorbeeld zijn mestvarkens alleen afmest. Zo zijn er op dit moment al talloze situaties in Boekel aanwezig. Overigens niet alleen in Boekel, maar in heel Nederland.

Op zich niet zo’n probleem als je dit gewoon accepteert, zoals al jaren feitelijk wordt gedaan, maar juridisch mag het niet en de eigenaren lopen ook steeds vaker zelf tegen een probleem aan: de marktwaarde van de locatie! Of dat nu de stallen zijn of de woning.

Hierbij komt in veel gevallen ook nog eens dat de gestopte boer die nog altijd ter plaatse van zijn oude bedrijf woont, een stuk pensioenfinanciering in zijn woning heeft zitten. Hoewel dat niet direct ter zake doet, is dit voor de bruikbaarheid en continuïteit van met name de woning geen goede zaak: de locatie is minder waard dan op voorhand gedacht en hiermee komt ook de onderhoudssituatie en investeringsruimte van zo'n locatie onder nog hogere druk te staan. Zowel voor de eigenaar / ondernemer onwenselijk als voor de landschappelijke kwaliteit in de omgeving niet wenselijk.

In de praktijk komt het er op neer dat eigenaren van de woning en van de stallen hun eigendommen vaak niet of nauwelijks kunnen verkopen omdat de kosten niet met de verkoopwaarde kunnen worden terugverdiend. De hypotheek is simpelweg te hoog.

### 3.2.1 Alleen bestaande situaties

Het gaat in de ogen van het college te ver om nog meer "illegale situaties" te stimuleren. Om die reden is expliciet een toetsingsdatum opgenomen bij de besluitvorming. Deze is gesteld op 1 juli 2015. Alleen situaties waarbij binnen hetzelfde agrarische bouwblok of bestemmingsvlak de bedrijfswoning door een derde wordt bewoond en deze ook aantoonbaar kan maken dat hij of zij ter plaatse woonde op die datum, komen in aanmerking voor de status plattelandswoning. Nieuwe situaties moeten voorkomen worden. Het concept van wonen op je agrarische bedrijf blijft voor Boekel een basisuitgangspunt voor de agrarische sector.

### 3.2.2 Goede burens

Wij gaan er ook van uit dat plattelandswoningen alleen maar goed kunnen werken in die gevallen dat bewoner en ondernemer met elkaar overeenstemming hebben. Niet alleen over de status plattelandswoning, maar over de activiteiten die beiden ter plaatse uitoefenen. Om die reden werkt het college alleen mee als beide partijen gezamenlijk een aanvraag voor de status plattelandswoning doen. In dat geval hebben beiden op zijn minst weet van elkaars plannen en aanwezigheid. Enige mate van goed burenoverleg mag vervolgens in onze ogen dan ook verondersteld worden.

Dit voorkomt vervolgens ook allerlei procedures tussen ondernemer en bewoner onderling.

## 3.3 Overige wet- en regelgeving

Inmiddels heeft de afdeling Bestuursrechtspraak van Raad van State (ABRvS) enkele uitspraken gedaan in zaken over de plattelandswoning. Hieruit is duidelijk geworden dat de wetswijzigingen die zijn doorgevoerd voor de status "plattelandswoning" niet uitsluitend zijn. De regeling regelt bijvoorbeeld alleen dat de betreffende woning voor de eigen inrichting gezien moet worden als een niet voor geur gevoelig object. Dus voor andere inrichtingen kan de woning nog steeds als geur gevoelig moeten worden beschouwd.

Ook regelt de "Wet plattelandswoning" alleen iets ten aanzien van de Wet geurhinder en veehouderij. En dus niet ten aanzien van andere milieuaspecten, zoals geluid en fijnstof. Met name die laatste blijkt vooral bij pluimveehouderijen voor belemmeringen te zorgen.

De minister heeft inmiddels aangegeven dit nader te onderzoeken en te bekijken of er nog wetgeving is die aangepast moet worden. Hierbij wordt door de minister ook aangegeven dat een en



ander wellicht met de Omgevingswet geregeld gaat worden. Het is dus de vraag of er voor die tijd nog een aparte regeling wordt ingevoerd.

Een en ander leidt er toe dat een aanvrager voor de status “plattelandswoning” zelf moet (laten) onderzoeken of een dergelijke status mogelijk is binnen alle geldende wet- en regelgeving. Is dat niet te garanderen, dan zal de gemeente niet meewerken aan het verzoek.

### 3.4 Nieuwe uitgangspunt

Het college heeft een nieuw kader opgesteld voor de plattelandswoning. De onderstaande passage komt ter vervanging van de passage onder paragraaf 21.7.4 van de oorspronkelijke kadernota:

*Om dezelfde reden vindt de gemeente het toekennen van de status ‘plattelandswoning’ als bedoeld in de Wabo geen vanzelfsprekendheid. Het primaire uitgangspunt voor de gemeente is en blijft dat de boer bij zijn bedrijf woont: het concept agrarisch gezinsbedrijf.*

*Onderkend moet worden dat er verschillende bedrijfswoningen (al langer) door burgers worden bewoond. Dit zijn bestaande situaties. Er wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in het plan om de aanduiding ‘plattelandswoning’ op een object te leggen dat onderdeel uitmaakt van een Agrarisch bouwvlak. Als voorwaarde geldt het volgende:*

- *Indien de bewoning van een bedrijfswoning bij een agrarisch bedrijf door een persoon/huishouden die geen relatie heeft met het agrarische bedrijf is **aangevangen vóór 1 juli 2015**, dan kan de gemeente op concreet verzoek overwegen om mee te werken aan de omzetting van een agrarische bedrijfswoning naar een plattelandswoning.*
- *Uit de benodigde onderzoeken moet blijken dat dit ook mogelijk is binnen de geldende wet- en regelgeving (met name op milieuaspecten).*

*In het nieuwe bestemmingsplan worden alleen concrete verzoeken, die planologisch onderbouwd zijn, beoordeeld op een mogelijke aanduiding ‘plattelandswoning’. Deze verzoeken worden behandeld als een meelifter en moeten formeel aangevraagd worden door beide partijen: de eigenaar / bewoner(s) van de woning én de agrarisch ondernemer (zie paragraaf 9).*

Op hoofdlijnen is de strekking het zelfde, maar wordt de strikte juridische noodzaak nu losgelaten. Wel wordt er een toetsingsdatum toegevoegd, om nog meer afsplitsingen van bedrijfswoningen in de toekomst te voorkomen.