



GEMEENTE OLDEBROEK

STRUCTUURVISIE

FUNCTIEVERANDERING OLDEBROEK

DEEL 4

BELEIDSNOTITIE PLATTELANDSWONING

Inhoudsopgave

1. Beleidskader
 - 1.1. Aanleiding
 - 1.2. Wet plattelandswoning
 - 1.3. Plattelandswoning in Oldebroek/Pilot
 - 1.4. Beleidsafweging
2. Beleidsregel plattelandswoning
3. Verankering en procedure
 - 3.1. Verankering
 - 3.2. Procedure

Beleidskader

1.1 Aanleiding

Bijna alle agrarische bedrijven in Oldebroek hebben één of soms twee bedrijfswoningen. Deze woningen zijn planologisch mogelijk gemaakt om te voorzien in de behoefte van eigenaren en medewerkers om in de onmiddellijke nabijheid van het agrarisch bedrijf woonachtig te zijn. Door modernisering in de agrarische sector worden bedrijfswoningen (met name tweede bedrijfswoningen) in een aantal gevallen overbodig. Deze woningen worden verkocht aan/bewoond door personen die niet functioneel verbonden zijn aan het agrarisch bedrijf. Ook kan er sprake zijn van zogenaamde “rustende boeren”. Dit zijn voormalige agrariërs die hun bedrijf verkocht hebben, maar zelf nog wel in de bedrijfswoning wonen. In beide gevallen is er binnen het huidige juridische kader sprake van strijdig gebruik. Een burger/derde bewoont een bedrijfswoning die alleen door eigenaren van het agrarisch bedrijf of door werknemers die functioneel verbonden zijn aan het agrarisch bedrijf, mag worden bewoond. In beginsel is de gemeente verplicht hiertegen handhavend op te treden.

In bovenstaande situatie wordt de woning feitelijk als een burgerwoning gebruikt en moet als zodanig worden beschermd.

Dit zou tot gevolg hebben dat het bedrijf waar de bedrijfswoning bij hoort en omliggende bedrijven worden beperkt in de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden. Maar dit geeft in de praktijk problemen evenals illegale burgerbewoning. Illegale bewoning wordt als ongewenst gezien. En leegstand van agrarische bedrijfswoningen draagt niet bij aan de leefbaarheid van het platteland.

Naast andere zaken is deze problematiek door de gemeente Oldebroek reeds verkend in de “Beleidsregel bij beëindiging agrarische bedrijfsvoering in de gemeente Oldebroek 2009”. De beleidsregel maakt onderdeel uit van het Bestemmingsplan Buitengebied 2007. Hierin is aangegeven dat “Gelet op de ruimtelijke bezwaren zal geen planologische medewerking verleend worden aan de omzetting van deze categorie woningen. Zonodig zal handhavend worden opgetreden tegen de illegale bewoning van de bedrijfswoning.”

De wetgever heeft deze problematiek willen oplossen door de invoering van de Wet plattelandswoning.

In de Memorie van Toelichting van de wet wordt aangeraden om een beleidsregel op te stellen als toetsingskader voor verzoeken om aanwijzing van een agrarische bedrijfswoning als plattelandswoning. De wet laat ruimte aan gemeenten om randvoorwaarden te stellen waaronder de omzetting naar een plattelandswoning kan worden toegekend. Uit jurisprudentie blijkt dat een besluit van de gemeenteraad zorgvuldig moet worden voorbereid.

Naast de invoering van de wet heeft de gemeente Oldebroek een concreet verzoek ontvangen om op een perceel de Wet plattelandswoning toe te passen.

1.2 Wet plattelandswoning

De officiële benaming van de wet luidt: "Wijziging van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en enkele andere wetten om de planologische status van gronden en opstallen bepalend te laten zijn voor de mate van milieubescherming alsmede om de positie van agrarische bedrijfswoningen aan te passen (plattelandswoningen)". De wet is op 1 januari 2013 in werking getreden.

De wet bevat twee onderdelen:

1. Een regeling die het planologisch regime bepalend laat zijn voor de bescherming die een gebouw of functie geniet tegen negatieve milieueffecten. Er is een algemene wettelijke regeling getroffen, die de planologische status van gronden en opstallen, zoals voormalige agrarische bedrijfswoningen, bepalend laat zijn voor de mate van milieubescherming ten opzichte van omliggende bedrijven en niet meer het feitelijk gebruik als bijvoorbeeld burgerbewoning. Deze woningen hebben dus een lager be-

schermingsniveau tegen milieugevolgen van het bijbehorende of omliggende bedrijven. Deze regeling geldt van rechtswege.

2. Een regeling voor (voormalige) agrarische bedrijfswoningen die (tevens) door derden mogen worden bewoond; de zogenaamde plattelandswoningen. De gemeente wordt de mogelijkheid gegeven om (voormalige) bedrijfswoningen op het agrarische perceel te laten bewonen door derden (burgerwoning) zonder dat dit tot beperkingen leidt voor het bijbehorende c.q. achterblijvende agrarische bedrijf (de zgn. plattelandswoning). Dit vergt een gemeentelijk planologisch besluit.

Op grond van deze wet kunnen gemeenten (voormalige) agrarische bedrijfswoningen aanduiden als plattelandswoning. Deze woningen krijgen daarmee een speciale status.

Plattelandswoningen zijn woningen die feitelijk als burgerwoning worden gebruikt, maar die voor de wet als bedrijfswoning blijven gelden, waardoor de activiteiten van omliggende agrarische bedrijven niet extra worden belemmerd. Het beschermingsregime van de plattelandswoning is gelijk aan die van bedrijfswoning behorende bij het agrarische bedrijf.

De plattelandswoning kan een oplossing zijn in situaties waar sprake is van meer dan één bedrijfswoning op een perceel van een agrarisch bedrijf dat in werking is of in geval van een agrarisch bedrijf met opstallen dat zonder bedrijfswoning wordt verkocht aan een andere agrariër, en waarbij de huidige agrariër in de bedrijfswoning wil blijven wonen. Met andere woorden: de agrarische bedrijfsvoering wordt voortgezet terwijl er sprake is van burgerbewoning van de bedrijfswoning.

Ter verduidelijking wordt opgemerkt dat de wet niet van toepassing is op de volgende situaties:

- de gehele boerderij, die niet meer bedrijfsmatig wordt geëxploiteerd (gestopt agrarisch bedrijf);
- een burgerwoning in het landelijk gebied, zonder agrarisch bedrijf (bestemming wonen);
- een agrarische bedrijfswoning, waarbij een verzoek om herbestemming anders is dan wonen of agrarisch of
- een bedrijfswoning bij een niet-agrarisch bedrijf.

Gelet op artikel 1.1.a. van deze wet vervalt de optie van "gedogen" voor burgers die illegaal in een agrarische bedrijfswoning wonen. De gemeente kan immers nu kiezen uit "legaliseren" of "handhavend optreden".

De plattelandswoning blijft een agrarische bedrijfswoning en blijft onderdeel van het agrarisch bedrijf waar de woning bij staat. De bestemming in het bestemmingsplan blijft agrarisch. Op de bestemmingsplankaart komt geen woonbestemming te liggen. De herbestemming gaat niet ten koste van het woningbouwcontingent.

1.3 Plattelandswoning in Oldebroek/Pilot Oldebroek

De gemeente Oldebroek heeft een concreet verzoek ontvangen om op een perceel de Wet plattelandswoning toe te passen.

Het concrete verzoek maakt duidelijk dat situaties zoals hierboven omschreven in Oldebroek voorkomen. De exacte omvang is onbekend. Wel zijn enkele situaties vanuit het proces van het bestemmingsplan Buitengebied 2007 bekend waarin de Wet plattelandswoning een goede oplossing zou kunnen zijn.

Hoewel milieuaspecten als geur-, geluidsoverlast en fijnstof worden losgelaten moet er nog wel sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De wet heeft de "juridische" hinder weggenomen, maar niet de feitelijke hinder. Er zal dus gekeken moeten worden naar de directe omgeving van de aan te wijzen plattelandswoning. Criterium is dat de gemeente verantwoordelijk is voor een goede ruimtelijke ordening.

Het is aan de gemeente om te kiezen voor aanpassing van de regels per individuele woning of om (een deel van) alle potentiële plattelandswoningen in een keer te regelen. In de praktijk kan een omge-

vingungsvergunning worden verleend of het bestemmingsplan worden aangepast. Er zijn verschillende mogelijkheden.

Pilot

Het is duidelijk dat een omzetting naar plattelandswoning niet zo maar kan. De gemeente moet kijken naar een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Daarom is er een pilot gestart. Dit project moet indicaties opleveren over de (wenselijkheid van een) beleidskader, de vormgeving van het proces en de gewenste juridische verankering.

Beleidskader

Het platteland van Oldebroek is volop in beweging. De ontwikkelingen die we nu zien, zullen onverminderd doorgaan. Er zullen nog veel agrariërs stoppen. Daarmee komt nog veel vrijkomende agrarische bebouwing (schuren en agrarische bedrijfswoningen) op de markt. Het huidige beleid voor het buitengebied waaronder het functieveranderingsbeleid speelt in op die veranderingen. Dat geldt ook voor de Wet plattelandswoning. De gemeente wil positief omgaan met de mogelijkheden van de wet. Daarbij komt dat de Wet Plattelandswoning een alternatief biedt voor het opheffen van illegale bewoning. Met een beleidskader kan de gemeente/burger dan kiezen uit "legaliseren" of "handhavend optreden". Voornoemde argumenten zijn voldoende aanleiding om een "nieuw" beleidskader op te stellen.

Zoals in de aanleiding reeds opgemerkt heeft de gemeente Oldebroek in 2009 de Beleidsregel bij beëindiging agrarische bedrijfsvoering opgesteld. De beleidsregels bestaan uit twee onderdelen te weten:

- a. vrijkomende agrarische bedrijfswoningen op percelen waar de agrarische functie beëindigd wordt en
- b. vrijkomende agrarische bedrijfswoningen op percelen waar de agrarische functie niet beëindigd wordt.

Onderdeel b gaat over wat nu bekend staat als de plattelandswoning. De Wet Plattelandswoning biedt meer mogelijkheden dan de beleidsregel uit 2009. Het ligt dan ook in de rede dit onderdeel van de beleidsregel te herijken.

In de volgende paragraaf worden de beleidsaspecten behandeld.

1.4. Beleidsafweging

Voor de gemeente Oldebroek is het van belang dat de kwaliteit van het buitengebied behouden blijft en waar mogelijk verder wordt ontwikkeld.

Binnen deze context is het wenselijk dat er een vervolgfunctie komt voor agrarische bedrijfswoningen die niet meer functioneel ten dienste staan van het agrarisch bedrijf. Dit komt de leefbaarheid en het hergebruik ten goede. Een vervolgfunctie als plattelandswoning kan als passend worden beschouwd. Wel moeten door de gebruikswijziging geen beperkingen ontstaan op aangrenzende percelen. Een beleidskader is daarom van belang. De bevindingen uit de pilot zijn hier meegenomen.

De volgende vragen/zaken spelen een rol bij de toepassing van de Wet Plattelandswoning en de afbakening van het beleidskader.

a. Toekenning status plattelandswoningen

De gemeente kan er voor kiezen de toekenning per verzoek of om (een deel van) alle potentiële plattelandswoningen in een keer te regelen. De gemeente moet bepalen of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Niet elke situatie is gelijk. Daarom ligt een toetsing per geval in de rede. Ook uit jurisprudentie blijkt dat een besluit van de gemeenteraad zorgvuldig moet worden voorbereid.

Voor het toekennen van de status plattelandswoning is een (gemeentelijk) besluit nodig. Een verzoek om een dergelijk besluit te nemen kan alleen worden aangevraagd door personen die kunnen beschikken over de betreffende gronden.

b. Buitengebied

Deze notitie heeft betrekking op agrarische bedrijfswoningen binnen de bestemming Agrarisch, waarbij sprake is van een functionerend en volwaardig agrarisch bedrijf. Agrarische bedrijfswoningen komen alleen in het buitengebied voor.

Met betrekking tot het buitengebied wordt geen onderscheid gemaakt naar gebiedstypen (bijvoorbeeld Omgevingsvisie Gelderland: Gelders Natuurnetwerk of Groene Ontwikkelingszone) of deelgebieden (bijvoorbeeld indeling Landschapsontwikkelingsplan: Randmeerkust, polders, middengebied tussen Zuiderzeestraatweg en bos- heidegebieden, Veluwe).

c. Agrarische bestemmingen, diercategorieën en aard bewoning

Er wordt geen onderscheid gemaakt in diercategorieën of in bewoning van de bedrijfswoning door familie of derden.

De wet spreekt over een bedrijfswoning behorende tot een landbouwinrichting. Impliciet wordt daarmee aangegeven dat er sprake moet zijn van een actief (bijbehorende) agrarisch bedrijf. Uit de onderbouwing moet dit blijken.

d. Een goede ruimtelijke ordening

Aanvaardbaar woon- en leefklimaat

Het woon- en leefklimaat van de bewoner van de agrarische bedrijfswoning blijft de basis en wordt beschouwd als aanvaardbaar voor de plattelandswoningen.

Een plattelandswoning wordt op milieugebied op dezelfde wijze beschermd als een bedrijfswoning van het bijbehorende agrarische bedrijf. Dit betekent dat er geen sprake kan zijn van een zwaardere bescherming. Dat is immers niet de bedoeling van de wet. Er is dan ook geen reden om hier voor specifieke ruimtelijke randvoorwaarden op te nemen.

Gesteld kan worden dat de bewoner van een plattelandswoning bewust voor de betreffende locatie (nabij een agrarisch bedrijf) kiest. De bewoner weet dat hij niet wordt beschermd tegen de hinder vanuit het bedrijf, ook als het bedrijf een ontwikkeling doormaakt. De bewoner is bekend met de situatie en kiest daar bewust voor.

Wel dient hier bij te worden opgemerkt dat de eigenaar van het agrarisch bedrijf/de agrarische ondernemer de mate van hinderproductie veelal zelf in de hand heeft. Hij kan sturen in de bedrijfsvoering. De bewoner van de plattelandswoning kan dat niet.

Daarom hanteren sommige gemeenten normen uit de Wet Milieubeheer, het daarop gebaseerde Activiteitenbesluit milieubeheer en de Wet Geurhinder en Veehouderij. Dit zijn normen die gelden bij nieuwbouw of bij uitbreiding. Die normen gelden niet in bestaande situaties. Bij de aanwijzing van een plattelandswoning blijft de situatie ongewijzigd. Voor bestaande situaties kunnen op zich wel voorwaarden worden gesteld bij omzetting naar een plattelandswoning. Het is echter niet de bedoeling van de wet dat voorwaarden/normen worden gehanteerd die kunnen leiden tot beperking in de agrarische bedrijfsvoering.

Wat voorts speelt is de volksgezondheid. Ten aanzien van volksgezondheid in relatie tot agrarische bedrijven zijn geen eenduidige normen te geven. Het kan gaan om gezondheidsaspecten die gerelateerd zijn aan de veehouderij, maar ook aan bijvoorbeeld spuitzones (gebruik bestrijdingsmiddelen). Discussies over risico's gaan met name over de intensieve veehouderij (geitenhouderij in relatie tot Q-koorts) en de rundveehouderij (MKZ). Het stellen van eisen (techniek en ruimtelijke eisen) geeft enerzijds beperkingen in bedrijfsvoering en anderzijds een scala aan maatregelen per te onderscheiden bedrijfstypen. Maar dit is niet de bedoeling van de wet.

Bouwmogelijkheden agrarisch bedrijf/plattelandswoning

Een belangrijk verschil tussen plattelandswoning en een bedrijfswoning is het gegeven dat de bewoner van de agrarische bedrijfswoning/ de agrarische ondernemer invloed kan uitoefenen op de milieubelasting van zijn woning. Het is denkbaar dat er overlast ontstaat bij uitbreiding van het bedrijf of verplaatsing van activiteiten binnen het agrarisch bouwvlak.

Het is niet de bedoeling dat een aanwijzing van een plattelandswoning leidt tot beperkingen in de agrarische bedrijfsvoering. De plattelandswoning belemmert niet het bijbehorende agrarische bedrijf binnen het “eigen” bestemmingsvlak.

De plattelandswoning behoudt overigens dezelfde bouwmogelijkheden als de agrarische bedrijfswoning volgens het bestemmingsplan.

De tuin van de bedrijfswoning maakt onderdeel uit van de plattelandswoning. Er kunnen geen bedrijfsgebouwen ten behoeve van de plattelandswoning worden opgericht.

Landschappelijke uitstraling

De eenheid van erf blijft gehandhaafd. Daarom dient er gebruik te worden gemaakt van bestaande inritten, tenzij er een noodzaak bestaat om de plattelandswoning apart te ontsluiten. Er mag dan geen afbreuk worden gedaan aan de stedenbouwkundige beeldkwaliteit en de verkeersveiligheid.

Omliggende bedrijven en functies/Algemene belangenafweging

Feitelijk is sprake van een bestaande situatie. Desalniettemin betekent de aanwijzing als plattelandswoning wel een nieuwe planologische situatie. Daarom worden de volgende algemene afwegingsvoorwaarden opgenomen:

a. Er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van in de omgeving aanwezige functies en waarden;

b. Er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

Dit biedt de mogelijkheid om te kijken of een plattelandswoning in deze specifieke situatie wel het meest geëigende middel is om het probleem ter plaatse op te lossen. Er zijn situaties denkbaar waarbij het toch de voorkeur heeft om te handhaven. Dit kan bijvoorbeeld samenhangen met externe veiligheid van een in de nabijheid van het plangebied gelegen inrichting met een veiligheidszoning.

Planschade

Het verlenen van medewerking aan de gebruikswijziging van de agrarische bedrijfswoning 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 standaard geldt dat hieraan uitsluitend medewerking wordt verleend onder voorwaarde dat met aanvrager van het verzoek een planschadeovereenkomst wordt afgesloten.

e. Behoeft aan een bedrijfswoning

Eerste bedrijfswoning

Van belang is dat een bedrijfswoning zo lang mogelijk ten dienste blijft van het agrarische bedrijf binnen het “eigen” bestemmingsvlak. Ze zijn immers op die titel vergund. Bovendien moet een agrarische ondernemer een duurzame bedrijfsvoering behouden. Daarom is het in principe niet gewenst een eerste bedrijfswoning af te splitsen van de bedrijfsgebouwen. Maar door de eerste bedrijfswoning aan te merken als plattelandswoning is het mogelijk de bestaande schuren langer voor agrarische doeleinden te benutten. De aanvrager zal goed moeten motiveren dat er sprake blijft van een volwaardig agrarisch bedrijf, waarbij de noodzaak van een bedrijfswoning niet meer aanwezig is.

Aanvrager dient de overige betrokken partijen te informeren over het voornemen. Dit moet blijken uit een door alle betrokken partijen ondertekende verklaring. De verklaring kan als bijlage bij de onderbouwing worden gevoegd. Insteek hierbij is dat alle betrokken partijen kennis hebben van het voornemen (Oldebroek voor Mekaar) en bewust zijn van de voor- en nadelen van de plattelandswoning. Hierbij wordt opgemerkt dat het ondertekenen van deze verklaring geen wettelijke vereiste en geen ruimtelijk relevante voorwaarde is.

Ook kan er sprake zijn van een situatie waarin de (kadastrale) afsplitsing van de agrarische bedrijfswoning voor 1 januari 2013 (voor de invoering van de Wet plattelandswoning) heeft plaatsgevonden. Ook dan kan de status van “plattelandswoning” worden toegekend voor de eerste bedrijfswoning.

De aanvrager informeert eveneens andere betrokken partijen over het voornemen tot aanwijzing van de agrarische bedrijfswoning als plattelandswoning (blijkens een verklaring).

Tweede bedrijfswoning

Ook voor een tweede bedrijfswoning geldt dat deze zo lang mogelijk ten dienst van het agrarisch bedrijf moet blijven. Wanneer het echter een bewuste keuze is geweest om de agrarische bedrijfswoning door een ander te laten bewonen of wanneer het niet langer noodzakelijk is deze te behouden voor het agrarisch bedrijf is het een optie deze te laten bewonen door derden. De aanvrager informeert eveneens andere betrokken partijen over het voornemen tot aanwijzing van de agrarische bedrijfswoning als plattelandswoning (blijkens een verklaring).

Behoeft na aanwijzing

De vraag is wat er gebeurt als er, na aanwijzing als plattelandswoning, in de toekomst op nieuw behoefte aan een eerste of een tweede bedrijfswoning ontstaat.

Gesteld kan worden dat de hoofdfunctie agrarisch ongewijzigd blijft. Indien een bedrijfswoning of extra bedrijfswoning noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering van het agrarisch bedrijf dan dient hiervoor de plattelandswoning te worden gebruikt. Het kan niet zo zijn dat de bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar een plattelandswoning en dat vervolgens een nieuwe bedrijfswoning wordt gerealiseerd. Om oneigenlijk gebruik van de regeling te voorkomen zal er na aanwijzing van de plattelandswoning geen medewerking worden verleend aan het oprichten van een nieuwe bedrijfswoning.

f. Beëindiging agrarisch bedrijf bij plattelandswoning

Indien het bij de plattelandswoning behorende bedrijf wordt beëindigd zal aan de plattelandswoning een woonbestemming moeten worden toegekend. Het is juridisch dan niet mogelijk de aanduiding plattelandswoning te handhaven. Bij het geven van een nieuwe bestemming aan de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing zal rekening moeten worden gehouden met de ligging ten opzichte van deze woning.

Op grond van bovenstaande afweging kan de volgende beleidsregel worden opgesteld waarin voorwaarden worden gesteld aan de aanwijzing van een plattelandswoning.

2. Beleidsregel plattelandswoning

De gemeenteraad kan ten behoeve van de aanwijzing van een plattelandswoning het bestemmingsplan aanpassen. Aan de aanwijzing worden de volgende voorwaarden verbonden.

- a. Aanwijzing als plattelandswoning gebeurt enkel op verzoek.
- b. Er is sprake van een legaal bestaande agrarische bedrijfswoning binnen de agrarische bestemming.
- c. Alle betrokken partijen (bijvoorbeeld agrariër, eigenaar agrarisch bedrijf, bewoner/eigenaar bedrijfswoning) zijn bekend met het voornemen tot aanwijzing van de agrarische bedrijfswoning als plattelandswoning. Dit blijkt uit een door alle betrokken partijen ondertekende verklaring. De verklaring wordt als bijlage bij de onderbouwing gevoegd.
- d. Er wordt aangetoond dat er sprake is van een functionerend agrarisch bedrijf binnen hetzelfde agrarische bouwvlak. Dit kan zijn als een zelfstandig agrarisch bedrijf of als onderdeel van ander agrarisch bedrijf.
- e. Er wordt aangetoond dat het gebruik van de agrarische bedrijfswoning ten behoeve van de bedrijfsvoering van het bijbehorende agrarische bedrijf niet meer nodig is.
- f. De aanwijzing als plattelandswoning kan niet leiden tot een nieuwe bedrijfswoning binnen hetzelfde agrarische bouwvlak. De plattelandswoning blijft onderdeel van het agrarische bouwvlak en behoudt zijn agrarische bestemming.
- g. De tuin van de agrarische bedrijfswoning is de tuin van de plattelandswoning.
- h. Er moet sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.
- i. Er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan:
 - het bebouwingsbeeld, waarbij de eenheid van erf gehandhaafd blijft. Daarom dient er gebruik te worden gemaakt van bestaande inritten, tenzij er een noodzaak bestaat om de plattelandswoning apart te ontsluiten. Parkeren dient op eigen erf plaats te vinden;
 - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 - de milieusituatie en

- de verkeersveiligheid.
- j. De bouwregels voor de agrarische bedrijfswoning en de bijbehorende bouwwerken zoals opgenomen in het bestemmingsplan zijn van toepassing op de plattelandswoning. Er kunnen geen bedrijfsgebouwen worden opgericht (geen nieuw bedrijf).
- k. De bestemming blijft Agrarisch. De (huidige) agrarische bedrijfswoning wordt aangeduid op de verbeelding middels de aanduiding “specifieke vorm van agrarisch-plattelandswoning”. De aanduiding heeft betrekking op een vlak omvattende de plattelandswoning, de bijgebouwen ten behoeve de agrarische bedrijfswoning en de bijbehorende tuin.
- l. Indien het bij de plattelandswoning behorende bedrijf wordt beëindigd zal aan de plattelandswoning een woonbestemming moeten worden toegekend.
- m. Er wordt een planschadeovereenkomst afgesloten met aanvrager.

Deze beleidsregel moet worden verankerd in het bestemmingsplan. Over de wijze waarop dit kan worden vastgelegd, wordt in de volgende paragraaf nader ingegaan.

3. Verankering en procedure

3.1. Verankering

De beleidsregel gaat er vanuit dat per verzoek de situatie en de aanwijzing tot plattelandswoning wordt gezien.

Daarbij kan in ogenschouw worden genomen, dat het met name zal gaan om (legalisering van) veel al lang bestaande burgerbewoning van een agrarische bedrijfswoning.

De beleidsregel voorziet in een eenvoudige toepassing van de wettelijke regeling zonder extra (milieu) voorwaarden. Anderzijds is er de wens procedures zo kort mogelijk te houden.

Gelet op voorgaande is het opnemen van een binnenplanse afwijkingsregeling in het bestemmingsplan een reële optie. Daarmee blijven ook alle bouwregels van de agrarische bestemming gelden. Alleen het bestemmingsplan Buitengebied 2007 kent agrarische bestemmingen waarin een agrarisch bedrijf is bestemd. Een voorstel hoe dit met een herziening van de regels van een bestemmingsplan kan worden geregeld is in de bijlage opgenomen.

Een aanwijzing als plattelandswoning is hiermee voldoende en op juiste wijze verankerd in een bestemmingsplan.

De leges voor een omgevingsvergunning binnenplanse afwijking van de gebruiksregels is lager dan die van een herziening van het bestemming, een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan ex artikel 2.12., eerste lid, sub a onder 3 van de Wabo (projectafwijkingsbesluit) of een wijzigingsbevoegdheid vanuit het bestemmingsplan.

Onherroepelijke omgevingsvergunningen worden in de eerstvolgende herziening meegenomen als recht en worden aangeduid op de verbeelding middels de aanduiding “specifieke vorm van agrarisch-plattelandswoning”.

3.2. Procedure

Iedere procedure start in principe met een principeaanvraag. In geval van een binnenplanse afwijking van de gebruiksregels is de route via een principeverzoek niet noodzakelijk omdat direct getoetst wordt aan de beleidsregel.

Initiatiefnemer dient het plan uit te werken in een ruimtelijke onderbouwing voor een aanvraag omgevingsvergunning binnenplanse afwijking.

Bijlage 1 Voorbeeld regels afwijken van de gebruiksregels

A. Definitie

In artikel 1 van het bestemmingsplan Buitengebied 2007 zal een definitie van het begrip plattelandswoning worden opgenomen.

B. Uitwerking definitie (bestemmingsplan Buitengebied 2007)

Artikel 1 Begrippen

Plattelandswoning:

Een agrarische bedrijfswoning die is gelegen binnen een agrarisch bouwvlak en die gebruikt mag worden door derden die geen binding hebben met het agrarisch bedrijf.

C. Afwijking gebruiksregels bestemmingsplan Buitengebied 2007

De plattelandswoning dient als afwijking van de gebruiksregels te worden opgenomen in de volgende artikelen van het bestemmingsplan Buitengebied 2007:

Artikel 5 Agrarisch-3

Artikel 6 Agrarisch-4

Artikel 7 Agrarisch-5

Artikel 8 Agrarisch-6

Artikel 9 Agrarisch-7

Artikel 10 Agrarisch-8

Artikel 11 Agrarisch -9

Artikel 12 Agrarisch-10

Artikel 13 Agrarisch-11

D. Voorbeelduitwerking Artikel 5 Agrarisch-3 (bestemmingsplan Buitengebied 2007)

Artikel 5.6. Afwijken van de gebruiksregels (idem 7.6; 9.6; 10.6; 11.6; 12.6)

4. Het college kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5/7/9/10/11/12/13, lid 5 onder c en toestaan dat een bedrijfswoning behorende bij een landbouwinrichting door een derde bewoond mag worden (plattelandswoning) mits:
 - a. er sprake is van een legaal bestaande agrarische bedrijfswoning binnen de agrarische bestemming;
 - b. alle betrokken bekend zijn met het voornemen tot aanwijzing van de agrarische bedrijfswoning als plattelandswoning blijktens een door alle betrokken partijen ondertekende verklaring;
 - c. er wordt aangetoond dat er sprake is van een functionerend en volwaardig agrarisch bedrijf binnen hetzelfde agrarische bouwvlak. Dit kan zijn als een zelfstandig agrarisch bedrijf of als onderdeel van een ander agrarisch bedrijf;
 - d. er wordt aangetoond dat het gebruik van de agrarische bedrijfswoning ten behoeve van de bedrijfsvoering van het bijbehorende agrarische bedrijf niet meer nodig is;
 - e. de aanwijzing als plattelandswoning niet kan leiden tot een nieuwe bedrijfswoning binnen hetzelfde agrarische bouwvlak. De plattelandswoning blijft onderdeel van het agrarische bouwvlak en behoudt zijn agrarische bestemming;
 - f. de tuin van de agrarische bedrijfswoning wordt de tuin van de plattelandswoning;
 - g. er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;

- h. parkeren dient op eigen erf plaats te vinden;
- i. bij voorkeur wordt er gebruik gemaakt van de bestaande inritten, tenzij er een noodzaak bestaat om de plattelandswoning apart te ontsluiten.
- j. er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan:
 - het bebouwingsbeeld, waarbij de eenheid van erf gehandhaafd blijft
 - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 - de milieusituatie en
 - de verkeersveiligheid.

Artikel 5.6 lid 4 wordt 5.6. lid 5

E. Overige artikelen

Bovenstaande uitwerking dient per artikel te worden herhaald.

Artikel 7.1. Bestemmingsomschrijving

c. het toestaan van burgerbewoning ter plaatse van de aanduiding “specifieke vorm van agrarisch-plattelandswoning”.