

Ruimtelijke onderbouwing omzetting bedrijfswoning in plattelandswoning

Bongardweide 20 te Baarlo

1. Inleiding

Op het adres Bongardweide 20A te Baarlo is een glastuinbouwbedrijf gevestigd. Op nummer 20 staat de bedrijfswoning die oorspronkelijk onderdeel uitmaakte van genoemd bedrijf. Ten gevolge van omstandigheden in de familiesituatie is er geen relatie meer tussen de bedrijfswoning en het achterliggende glastuinbouwbedrijf.

Om leegstand, verpaupering en/of illegale situaties te voorkomen is het wenselijk om aan de woning een passende nieuwe bestemming toe te kennen. Het meest voor de hand liggende is een plattelandswoning, maar eventueel kan ook gedacht worden aan een woonbestemming. Het gaat er uiteindelijk om dat de woning voor bewoning gebruikt mag worden door iemand die geen band heeft met het achterliggend glastuinbouwbedrijf.

2. Situering

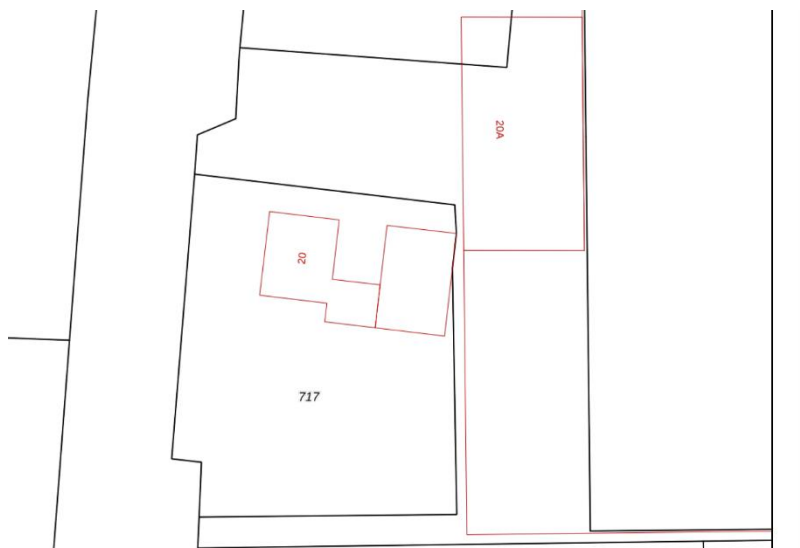
Onderstaand is de situering weergegeven van de woning ten opzichte van de kas. Dit betreft een luchtfoto met daarin weergegeven de kadastrale grenzen.



(uit: kadastralekaart.com; perceel woning in blauw weergegeven)

Relevant is dat tussen de woning en de kas een bijgebouw (schuur) is gesitueerd.

Dit bijgebouw is weergegeven op onderstaande uitsnede van de officiële kadastrale kaart.



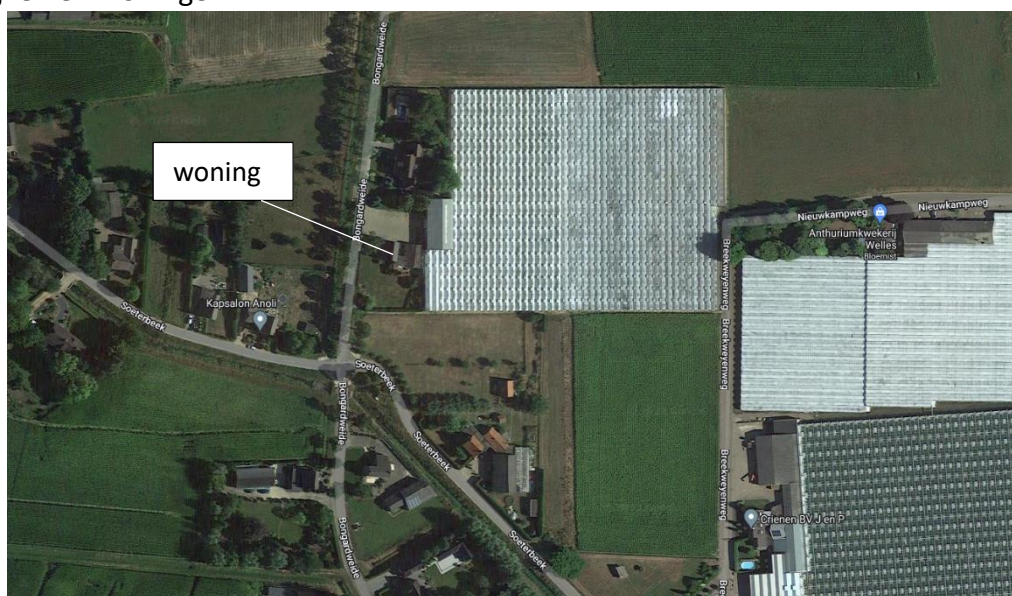
(uitsnede kadastrale kaart Bongardweide 20 en 20A)

Als bijlage is bijgevoegd de betreffende kadastrale kaart met schaal aanduiding. Op de kaart zijn de gebouwen in rood aangegeven, nr. 717 hoort bij het adres Bongardweide 20).

De kleinste afstand tussen de woning en de kas bedraagt 13 m1.

De afstand tussen de woning en de openbare weg is plm. 7,5 m1.

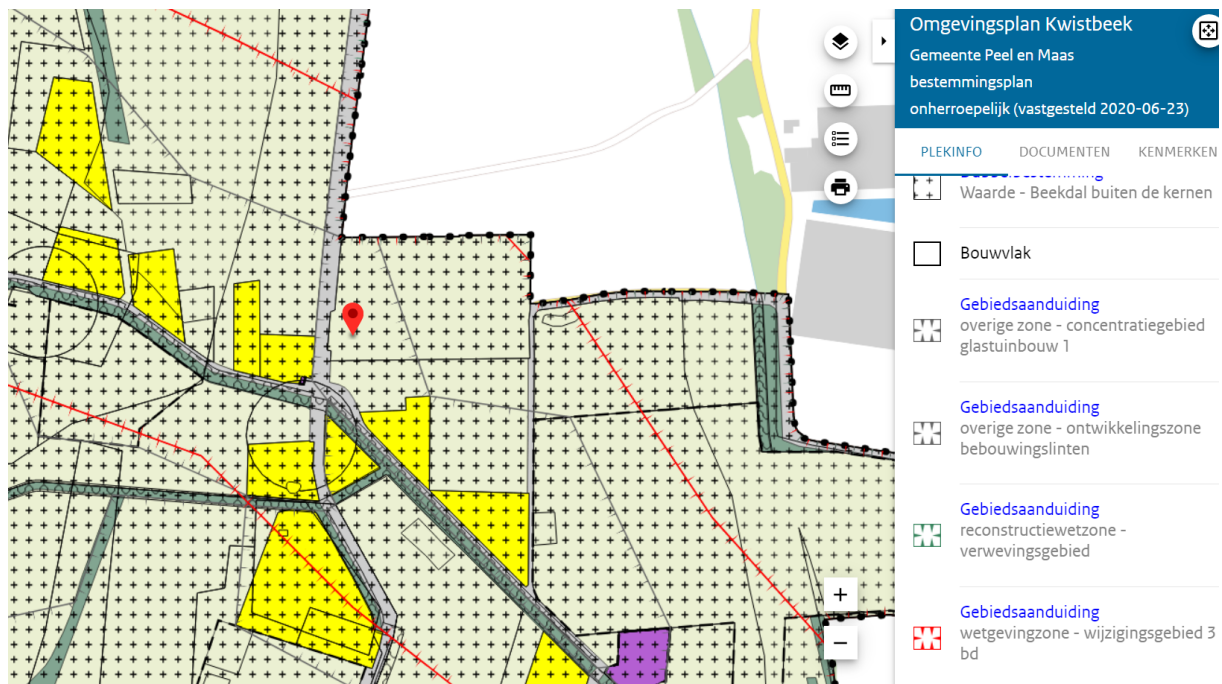
Onderstaande luchtfoto geeft de situering van de woning aan ten opzichte van omliggende bedrijven en woningen:



(uit: googlemaps luchtfoto)

Uit de luchtfoto blijkt al dat omliggende bedrijven op grote afstand zijn gelegen. Deze bedrijven zullen daarom geen gevolgen ondervinden van de gevraagde bestemmingswijziging. Woningen zullen geen gevolgen/hinder ondervinden van de gevraagde bestemmingswijziging.

Een uitsnede uit het vigerende bestemmingsplan geeft het volgende beeld:



(uit: ruimtelijkeplannen.nl; bestemmingsplan Omgevingsplan Kwistbeek)

De rode plaatsaanduider staat op het perceel Bongardweide 20/20A dat in het bestemmingsplan is aangeduid als 'agrarisch-glastuinbouw' met een aanduiding 'bouwvlak'. In dit bouwvlak is de woning gesitueerd.

3. Relevante onderzoeken

Voor onderhavig verzoek is het noodzakelijk om aan te tonen dat er sprake is van een verantwoord woon- en leefklimaat in de woning. Hiertoe is opdracht gegeven voor het uitvoeren van een akoestisch onderzoek dat uitgevoerd is door de HMBgroep te Maasbree. Het desbetreffende onderzoeksrapport geeft aan dat er vanuit de akoestische situatie geen belemmeringen zijn om aan de gevraagde bestemmingswijziging medewerking te verlenen. Het rapport is als bijlage bijgevoegd.

In verband met de aanwezigheid van een kas nabij de woning is het relevant om te bepalen of de afstand tussen de woning en de kas een belemmering voor de bestemmingswijziging zou kunnen opleveren op het gebied van de luchtkwaliteit. Zoals onder 2. aangegeven bedraagt deze afstand 13 meter, hetgeen voldoende wordt geacht om te spreken over een verantwoord woon- en leefklimaat. Hiervoor mag ik verwijzen naar bijgevoegde notitie 'Notitie criteria herbestemming bedrijfswoningen' in de Bommelerwaard in het kader van de reconstructie glastuinbouw is opgesteld en als leidraad dient bij de herbestemming van bedrijfswoningen. Deze notitie maakt onderdeel uit van de bestemmingsregeling zoals neergelegd in het provinciaal inpassingplan Tuinbouw Bommelerwaard en gaat uit van een minimale afstand van 10 meter tussen de kas en een woning.

Overige onderzoeken zijn niet relevant, aangezien we het hier hebben over een bestaande woning.

4. Beleidsstoets

a. Rijk

In de wet op de plattelandswoningen van 12 juli 2012 is een voorziening gecreëerd om bewoning van de bedrijfswoning door mensen die geen relatie hebben met het betreffende bedrijf, mogelijk te maken. Van deze mogelijkheid wordt gebruik gemaakt, waarbij tevens de mogelijkheid moet worden overwogen om te kiezen voor een zuivere bestemming 'wonen'.

b. Provincie

Het provinciaal beleid bevat geen belemmeringen voor het honoreren van onderhavig verzoek. Wel geldt als voorwaarde dat geen nadelige gevolgen voor overige bedrijven mogen ontstaan.

c. Gemeente

Het gemeentelijk beleid voorziet in het toepassen van de bevoegdheid om bestaande bedrijfswoningen her te bestemmen tot plattelandswoning. In de praktijk wordt deze bevoegdheid ook toegepast. Toepassing van het beleid is alleen aan de orde indien er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Tevens mogen andere bedrijven geen nadelige gevolgen ondervinden van de gevraagde bestemmingswijziging. Aan beide voorwaarden wordt voldaan.

5. Conclusie

De herbestemming van de bedrijfswoning Bongardweide 20 te Baarlo tot plattelandswoning is mogelijk binnen de huidige regels en het geldende beleid. Herbestemming biedt de mogelijkheid om de woning ook in de toekomst te blijven bewonen, waarmee leegstand en verpaupering wordt voorkomen. Voor de leefbaarheid van het buitengebied van de gemeente Peel en Maas biedt deze herbestemming daarmee een belangrijke bijdrage.

Bijlagen:

- Kadastrale kaart
- Notitie afstand woning tot kas
- Rapport akoestisch onderzoek HMBgroep, kenmerk 23245401N