

De gemeenteraad van Wijchen

17 1 1962 Ruimte en Milieu

Beslisnota

Bestemmingsplan Plattelandswoning Diepestraat 2

Wijchen, 29 maart 2017

Geachte leden van de raad,

Beslispunt

1. Het bestemmingsplan "Plattelandswoning Diepestraat 2" ongewijzigd vast te stellen.

Inleiding

Wij hebben een ontwerpbestemmingsplan ontvangen voor een functietoevoeging aan een tweede bedrijfswoning naar een plattelandswoning aan de Diepestraat 2 te Hernen.

Het gebruik als plattelandswoning is in strijd met de gebruiksvoorschriften van het bestemmingsplan. In het voorliggende bestemmingsplan wordt de voorgenomen functieverandering juridisch planologisch mogelijk gemaakt en kan de bedrijfswoning worden gewijzigd in een plattelandswoning. Wij adviseren dit bestemmingsplan vast te stellen.

Wat is een plattelandswoning?

De Wet plattelandswoningen bevat een regeling voor woningen die qua gebruik worden afgesplitst van de veehouderij. In de plattelandswoning woont een derde. Een derde is een persoon die niet of niet langer functioneel is verbonden aan de agrarische inrichting. De woning krijgt geen bescherming tegen de milieugevolgen van het bedrijf, bijvoorbeeld geur en geluid. De woning vormt geen belemmering voor de bedrijfsvoering van de eigen veehouderij.

Dit plan is in het kader van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure (UOV) gepubliceerd en er zijn geen zienswijzen ingediend. Op basis van artikel 3.8 lid e Wro kan uw raad beslissen om het plan vast te stellen.



Beoogd effect

Het bestemmingsplan "Plattelandswoning Diepestraat 2" vast te stellen. Na afloop van de beroepstermijn van zes weken treedt het plan in werking en kan de woning in gebruik worden genomen als plattelandswoning.

Argumenten

1.1 *Zowel ruimtelijk als milieutechnisch bestaan er geen bezwaren tegen het plan.*

Het ontwerpbestemmingsplan "Plattelandswoning Diepestraat 2" is door ons beoordeeld en akkoord bevonden. Dat geldt ook voor de overige milieuaspecten die allen in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan zijn beschreven. Hiernaast is er sprake van een zeer geringe wijziging in de bestemmingplanregels omdat uitsluitend het gebruik van de bedrijfswoning wordt gewijzigd in een plattelandswoning. De algehele ruimtelijke impact is zeer minimaal omdat er geen sprake is van bouwactiviteiten en het aantal woningen gelijk blijft. Hiernaast voldoet de aanvraag aan het Toetsingskader plattelandswoning.

1.2 *Omdat het aantal woningen niet wijzigt is de discussie rondom de woningbouwprogrammering niet van toepassing.*

Op het voorliggende perceel zijn reeds bij recht twee bedrijfswoningen toegestaan op het perceel. Het aantal woningen wijzigt niet.

1.3 *Het college heeft reeds ingestemd met het verzoek om de woning in gebruik te nemen als plattelandswoning. Hierop heeft het plan ter inzage gelegen en er zijn geen zienswijzen ingediend.*

Op 10 januari 2017 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten in te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan "Plattelandswoning Diepestraat 2". Dit plan is in het kader van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure (UOV) in de Wegwijs en Staatscourant van 8 februari 2017 gepubliceerd. Op het plan zijn geen zienswijzen ingediend.

1.3 *Mede bestemmen als plattelandswoning maakt bewoning door derden mogelijk.*

De Wet plattelandswoningen maakt het mogelijk dat er geen strijdig gebruik ontstaat als de voormalige agrarische bedrijfswoning door derden wordt bewoond. De wet plattelandswoning en ons beleid is in het vigerende bestemmingplan Buitengebied opgenomen om voormalige agrarische bedrijfswoningen te wijziging naar een plattelandswoning, indien bestemd als agrarisch met waarde 1, 2 of 3.

De vigerende bestemming is bedrijf met functieaanduiding specifieke vorm van bedrijf-2 bedrijfswoningen. In dit specifieke geval is sprake van een bedrijfsbestemming omdat training, opfokstal en pension voor paarden niet onder de bestemming agrarisch valt. In de bestemming bedrijf is deze mogelijkheid voor wijziging naar plattelandswoning niet opgenomen. Echter op grond van jurisprudentie (uitspraak van 21 mei 2014 Afdeling bestuursrechtspraak) is bepaald dat paarden ook zijn aan te merken als landbouwhuisdieren. Training, opfokstal en een pension voor paarden is derhalve aan te merken als een landbouwinrichting als bedoeld in artikel 1.1.a Wabo en de daarbij behorende bedrijfswoning kan worden aangemerkt als plattelandswoning.

1.6 Om de realisatie te borgen en het risico op planschade door te zetten is een realisatie en planschade overeenkomst afgesloten.
Dit is een standaard onderdeel van deze procedure.

Kantttekeningen

1.1 Tegen het vaststellingsbesluit kan er beroep worden ingesteld.
Dit is niet erg waarschijnlijk gezien het feit dat er geen zienswijzen zijn ingebracht.

Financiën

Het plan wordt voor rekening en risico van de aanvrager uitgevoerd. Om de gemeente te beschermen tegen planschadeaanspraken is er voor de definitieve vaststelling een planschade-overeenkomst afgesloten.

Uitvoering

Na de publicatie van het vaststellingsbesluit in de Wegwijs en Staatscourant staat het besluit voor zes weken voor beroep open. Na afloop van de beroepstermijn treedt het plan in werking en kan de woning in gebruik worden genomen als plattelandswoning.

Burgerparticipatie

Niet van toepassing

Bijlagen

- Bijlage I: Ontwerpbestemmingsplan "Plattelandswoning Diepestraat 2".

Gerelateerde stukken

- Beslisnota Z/16/001962; instemming ontwerpbestemmingsplan.

Burgemeester en wethouders van Wijchen,
De secretaris, De Burgemeester,



De gemeenteraad van Wijchen

17 1 1962 Ruimte en Milieu

Raadsbesluit

Bestemmingsplan Plattelandswoning Diepestraat 2 te Hernen

De raad van de gemeente Wijchen;

Gelet op

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van:
4 april 2017.

besluit:

Het bestemmingsplan "Bestemmingsplan Plattelandswoning Diepestraat 2 te Hernen" ongewijzigd vast te stellen.

Aldus besloten door de gemeenteraad in zijn openbare vergadering van
3 mei 2017

De voorzitter,



De griffier,

