



**Herziening bestemmingsplan
Buitengebied, Wegelaar 7
Gemeente Wijchen**

**buro
WAAL
BRUG**

Gemeente Wijchen

Herziening bestemmingsplan Buitengebied, Wegelaar 7

Inhoud:

Toelichting

Regels

Plankaart



Vestigingsadres: Schoenaker 10, 6641 SZ Beuningen **Postadres** Postbus 165, 6640 AD Beuningen

Telefoonnummer 024 - 675 23 56 **Emailadres** info@burowaalbrug.nl **Website** www.burowaalbrug.nl

Rekeningnr. IBAN NL98 RABO 0302 2351 59 **KvK Nummer** 58365524 **BTW Nummer** NL8530.06.453.B01

1. INLEIDING.....	2
1.1. Aanleiding	2
1.2. Ligging plangebied	2
1.3. Geldend bestemmingsplan	3
1.4. Leeswijzer	3
2. HUIDIGE SITUATIE.....	4
3. WETTELIJKE EN BELEIDSKADERS	6
3.1. Nationaal	6
3.2. Provinciaal beleid.....	7
3.3. Gemeentelijk beleid.....	7
4. MILIEU-ASPECTEN EN RUIMTELIJKE AANVAARDBAARHEID.....	9
5. JURIDISCHE REGELING.....	12
5.1. Planopzet	12
5.2. Partiële herziening.....	12
6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	13
7. OVERLEG & ZIENSWIJZEN	14
7.1. Overleg.....	14
7.2. Zienswijzen	14

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

Per brief van 26 augustus 2012 en 7 januari 2013 hebben de heer en mevrouw Jacobs een aanvraag tot partiële herziening van het bestemmingsplan buitengebied ingediend. Deze aanvraag zag op het toevoegen van de aanduiding plattelandswoning aan het perceel Wegelaar 7. Hoewel de woning al 31 jaar in gebruik is als burgerwoning, betreft de Wegelaar 7 ingevolge het geldende bestemmingsplan buitengebied een bedrijfswoning behorend bij het agrarische bedrijf aan de Wegelaar 9. Met de aanduiding plattelandswoning wordt verwezen naar het gestelde in artikel 1.1a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Dit artikel stelt dat een bedrijfswoning die behoort of ooit behoorde tot een landbouwinrichting en die op grond van een bestemmingsplan door een derde bewoond mag worden, met betrekking tot die landbouwinrichting wordt beschouwd als onderdeel van die inrichting.

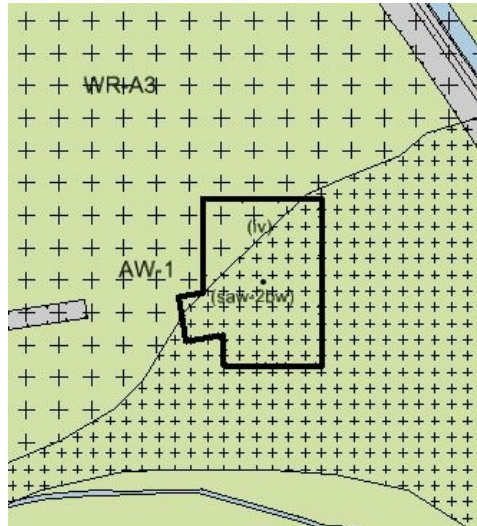
1.2. Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de Gemeente Wijchen, meer specifiek het adres Wegelaar 7. Zie onderstaande afbeeldingen, met de ligging van het plangebied ten opzichte van de kernen Wijchen en Balgoij en de ligging van het plangebied ten opzichte van de landbouwinrichting / het agrarische bedrijf aan de Wegelaar 9.



1.3. Geldend bestemmingsplan

Het geldende bestemmingsplan is het bestemmingsplan Buitengebied Wijchen zoals dat op 31 januari 2013 gewijzigd is vastgesteld. Zie onderstaande afbeelding.



De geldende bestemming is Agrarisch met Waarden – 1. Ter bescherming van de archeologische verwachtingswaarden rust er op een deel van de gronden de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 2 en op het andere deel van de gronden de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 3. De gronden zijn in verband met de aanwezigheid van een agrarisch bedrijf op de Wegelaar 9, aangeduid als ‘intensieve veehouderij’. In verband met de aanwezigheid van twee bedrijfswoningen (Wegelaar 7 en Wegelaar 9) is de aanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch met waarden- 2 bedrijfswoningen’ opgenomen.

1.4. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt een schets gegeven van de huidige situatie van het plangebied en haar omgeving. Hoofdstuk 3 bevat het wettelijke en beleidskader, terwijl in hoofdstuk 4 de milieu-aspecten en ruimtelijke aanvaardbaarheid wordt besproken. In hoofdstuk 5 wordt de opzet van de juridische regeling besproken. In hoofdstuk 6 komt de economische uitvoerbaarheid aan de orde en in hoofdstuk 7 wordt ten slotte verslag gedaan van de procedure.

2. HUIDIGE SITUATIE

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de Gemeente Wijchen en heeft betrekking op de bedrijfswoning met bijbehorende gronden (voor- en achtererf) aan de Wegelaar 7. Deze bedrijfswoning is gekoppeld aan het agrarische bedrijf op de Wegelaar 9.

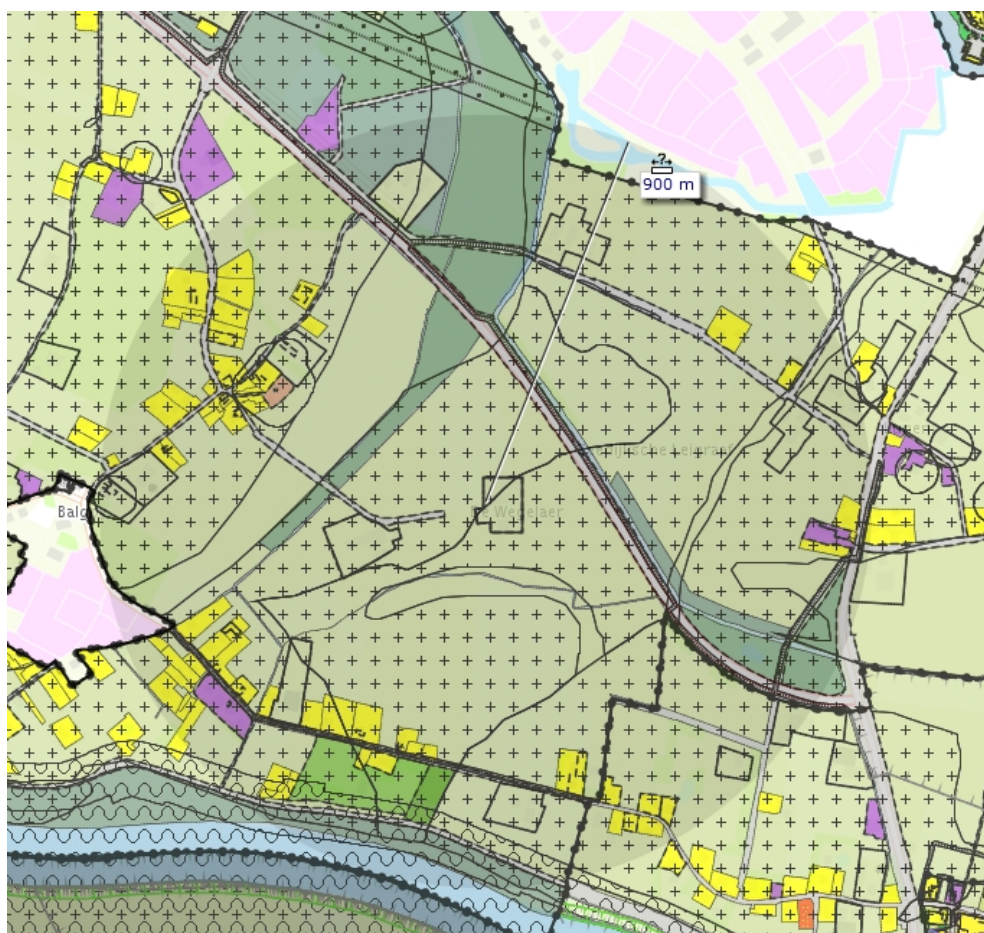
De woning wordt echter niet meer gebruikt als bedrijfswoning en staat op het moment zelfs leeg¹.

In een straal van 900 meter van het plangebied (zie onderstaande afbeelding uit het bestemmingsplan Buitengebied Wijchen), bevinden zich drie intensieve veehouderijen (waaronder Wegelaar 9), 10 overige agrarische bedrijven, twee niet agrarische bedrijven en om en nabij 58 woningen in het buitengebied. Daarnaast liggen de kernen Wijchen en Balgoij aan de rand van die straal van 900 meter.

Uit artikel 4.1.2 onder f van het bestemmingsplan Buitengebied Wijchen volgt dat het beleid voor de gronden in de ruime omgeving van het plangebied gericht is op het behoud en de ontwikkeling van de historische verkavelingsstructuur en de kleinschaligheid van het landschap. Daarnaast dienen de binnen het gebied voorkomende reliëfrijke bodem, kronkelende wegen, het door bos en heide ontstane besloten karakter en voorkomende landschapselementen te worden gehandhaafd.

Verder is het beleid gericht op behoud en bescherming van de historische bebouwing bestaande uit kastelen, landgoederen en boerderijen, de compacte en historische dorpen en de verspreid liggende bebouwing aan de dijk alsmede de openheid en doorzichten die hierdoor ontstaan.

¹ Op het moment van vaststelling van dit bestemmingsplan wordt de woning weer bewoond.



Kaartfragment Bestemmingsplan Buitengebied van www.ruimtelijkeplannen.nl met een straal van 900 meter vanaf het plangebied.

3. WETTELIJKE EN BELEIDSKADERS

3.1. Nationaal

Er is geen nationaal ruimtelijk beleid dat van invloed is op de voorliggende opgave.

‘Wet plattelandswoningen’

De genoemde wet² betreft in feite een wijzigingswet die ziet op de artikelen 1.1a en 2.14 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en artikel 11.1 van de Wet milieubeheer (Wm). De wijziging die op 1 januari 2013 in werking is getreden, had betrekking op de mate van bescherming die een woning op grond van deze wetten toekomt tegen omliggende agrarische bedrijven. Voor het bepalen van de mate van bescherming is per genoemde datum, niet langer het feitelijke gebruik van de woning bepalend maar de planologische status van de woning.

Voorts regelt de wet dat plattelandswoningen, waaronder (voormalige) agrarische bedrijfswoningen worden verstaan die tevens door derden mogen worden bewoond, niet worden beschermd tegen milieugevolgen van het bijbehorende bedrijf. Omdat met name deze laatste wijziging relevant is voor deze opgave wordt hieronder volstaan met het weergeven van artikel 1.1a Wabo.

Artikel 1.1a Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

1. Een bedrijfswoning, behorend tot of voorheen behorend tot een landbouwinrichting, die op grond van het bestemmingsplan, de beheersverordening of, indien met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, van het bestemmingsplan of de beheersverordening is afgeweken, de omgevingsvergunning door een derde bewoond mag worden, wordt met betrekking tot die inrichting voor de toepassing van deze wet en de daarop berustende bepalingen beschouwd als onderdeel van die inrichting, tenzij bij of krachtens deze wet anders is bepaald.
2. Voor de toepassing van het eerste lid wordt onder landbouwinrichting verstaan: inrichting waar uitsluitend of in hoofdzaak agrarische activiteiten, zijnde het telen of kweken van landbouwgewassen of het fokken, mesten, houden of verhandelen van landbouwhuisdieren, dan wel activiteiten die daarmee verband houden worden verricht.

² Tweede Kamer, vergaderjaar 2011-2012, 33 078.

3.2. Provinciaal beleid

Er is geen provinciaal beleid of provinciale regelgeving (verordening ruimte) die van invloed is op of betrekking heeft op de voorliggende opgave.

3.3. Gemeentelijk beleid

Beleidsnota plattelandswoning

Op 21 maart 2013 heeft de gemeenteraad van Wijchen de beleidsnota plattelandswoningen vastgesteld. Deze beleidsnota is vastgesteld om op een goede wijze uitvoering te geven aan de in paragraaf 3.1 beschreven 'Wet plattelandswoningen'. Uitgangspunt van het beleid is dat de plattelandswoningen dezelfde bescherming verdienen als reguliere burgerwoningen.

De beleidsregel die volgt uit de beleidsnota luidt als volgt:

De gemeenteraad kan ten behoeve van de aanwijzing van een plattelandswoning het bestemmingsplan wijzigen, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Er dient sprake te zijn van een goed woon- en leefmilieu. Deze dient in ieder geval niet minderwaardig te zijn dan die van reguliere burgerwoningen in het buitengebied. Van een goed woon- en leefklimaat is in ieder geval sprake indien:
 - I. De geurbelasting lager is dan 8 odeureenheden in geval van intensieve agrarische bedrijven;
 - II. De afstand tot de agrarische bedrijfsactiviteiten groter is dan 50 m in geval van niet overige agrarische bedrijven;
 - III. Een maximale geluidbelasting van 50 dB(A) (etmaalwaarde) van bedrijfslawaai;
- b. Het achterblijvende bedrijf dient een economisch levensvatbaar bedrijf te zijn, hetzij zelfstandig, hetzij als onderdeel van een ander agrarisch bedrijf;
- c. Er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing van zowel de plattelandswoning als van het bedrijfsperceel;
- d. De aanwijzing mag niet leiden tot aanvraag van nieuwe 1^e, 2^e of 3^e bedrijfswoning op enige termijn. De plattelandswoning behoudt zijn agrarische bestemming;
- e. Indien bedrijfsbeëindiging meer voor de hand ligt dan aanwijzing van een plattelandswoning, moet er gebruik gemaakt worden van de wijzigingsbevoegdheid in de bestemming Wonen.

Beslisnota plattelandswoning Wegelaar 7 Wijchen

Op 19 september 2013 heeft de gemeenteraad van Wijchen besloten om in principe medewerking te verlenen aan een bestemmingsplanherziening teneinde de (bedrijfs)woning aan de Wegelaar 7 te Wijchen aan te wijzen als 'plattelandswoning'.

Met dit besluit wordt afgeweken van het beleid zoals dat in de beleidsnota plattelandswoning is vastgelegd. Argumenten voor deze afwijking zijn:

1. De familie die de woning al jaren heeft bewoond kan de woning weer betrekken.

Door de woning te bestemmen als plattelandswoning is burgerbewoning niet langer strijdig met het bestemmingsplan. De familie die de woning jaren heeft bewoond, en de woning een aantal jaren geleden noodgedwongen heeft moeten verlaten, kan de woning weer betrekken.

2. De aanvraag om de woning aan de Wegelaar 7 te bestemmen als plattelandswoning dateert van voor de datum van het vaststellen van het beleid "plattelandswoningen".

De aanvraag om aanwijzing als plattelandswoning dateert van voor de inwerkingtreding van de beleidsregel plattelandswoningen. Het is niet legitiem om deze beleidsregel aan de aanvragers tegen te werpen.

3. Het is mogelijk om gemotiveerd van beleid af te wijken.

In beginsel is het beleid "plattelandswoningen" richtinggevend bij het beslissen op een aanvraag om aanwijzing als plattelandswoning. Het is mogelijk om gemotiveerd af te wijken. Terughoudendheid is geboden omdat er precedentenwerking vanuit gaat. De motivering om af te wijken dient daarom voldoende onderscheidend vermogen te hebben.

4. Door de woning als plattelandswoning te bestemmen kan de dwangsom, die nog op de woning rust, worden opgeheven.

In de handavingszaak die heeft gespeeld in de periode 2006-2011 is geprobeerd naar een oplossing te zoeken zodat de familie Jacobs haar woning waar zij al lange tijd woonde niet hoefde te verlaten. Dit bleek niet mogelijk. De wet "plattelandswoning" biedt de mogelijkheid om de bewoning door de familie Jacobs wel mogelijk te maken.

5. De agrarische bedrijfsvoering van het bedrijf aan de Wegelaar 9 wordt niet beperkt door het herbestemmen van de woning aan de Wegelaar 7.

Een "plattelandswoning" wordt niet beschermd tegen de milieuhinder van het bedrijf waartoe deze woning heeft behoord. Dit betekent dat het herbestemmen van de woning aan de Wegelaar 7 geen gevolgen heeft voor de bedrijfsvoering en de uitbreidingsmogelijkheden van het agrarisch bedrijf aan de Wegelaar 9.

4. MILIEU-ASPECTEN EN RUIMTELIJKE AANVAARDBAARHEID

Algemeen

Het bepaalde in artikel 1.1a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht stelt dat een plattelandswoning een bedrijfswoning is die door een derde (burger) mag worden bewoond. De plattelandswoning die met voorliggende partiële herziening mogelijk wordt gemaakt, wordt ingevolge deze bepaling beschouwd als bedrijfswoning behorend bij het agrarische bedrijf aan de Wegelaar 9. De woning wordt dan ook niet beschermd tegen de milieuhinder die afkomstig is van het bedrijf aan de Wegelaar 9³. Omgekeerd wordt het agrarische bedrijf aan de Wegelaar 9 niet in zijn (toekomstige) exploitatiemogelijkheden beperkt door de plattelandswoning⁴.

Ook 'derde' (agrarische) bedrijven worden niet in hun exploitatiemogelijkheden beperkt omdat het niveau van milieubescherming ten aanzien van deze 'derde' bedrijven niet wijzigt bij het gebruik van de (voormalige) bedrijfswoning als plattelandswoning. Onder de huidige wetgeving worden bedrijfswoningen op grotendeels dezelfde wijze beschermd tegen hinder van geluid, fijn stof en geur van omliggende 'derde' bedrijven als burgerwoningen. Het gebruik als plattelandswoning leidt derhalve onder de huidige wetgeving niet tot een gewijzigd beschermingsniveau⁵.

Omdat voorliggende partiële herziening, gelet op het vorenstaande, geen consequenties voor de van toepassing zijnde wet- en regelgeving heeft, kan volstaan worden met deze constatering en is verder onderzoek niet noodzakelijk.

Naast de van toepassing zijnde (milieu)wet- en regelgeving is het bij het vaststellen van een bestemmingsplan van belang om te onderbouwen dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In het geval van een woning gaat het bij een goede ruimtelijke ordening om het kunnen garanderen van een goed woon- en leefklimaat. Bij deze beoordeling kan worden verwezen naar de van toepassing zijnde (milieu)wet- en regelgeving (zie hiervoor) maar met deze wijziging kan niet worden volstaan. Bij het motiveren dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening komt de gemeenteraad, gelet op alle omstandigheden van het geval, een grote mate van beoordelingsvrijheid toe.

³ Dit volgt ook uit de uitspraak ABRS 201109822/1/R3. In deze uitspraak stelt de ABRS dat de geluidsbelasting van het agrarisch bedrijf onvoldoende onderzocht is. Zij vernietigt het bestemmingsplan dan ook op dit punt maar laat de rechtsgevolgen instand omdat door de inwerkingtreding van de Wet Plattelandswoning de plattelandswoning geen bescherming geniet tegen de hinder van het agrarische bedrijf.

⁴ TK 2011-2012, 33 078, nr. 3, pag. 8 en 9.

⁵ TK 2011-2012, 33 078, nr. 3, pag. 9 en paragraaf 3.

In de memorie van toelichting behorende bij de Wet plattelandswoning (zie paragraaf 3.1) wordt aangegeven dat in het kader van een goede ruimtelijke ordening in relatie tot het toekennen van het predicaat 'plattelandswoning', twee aspecten van belang zijn. Dit betreffen:

- Het karakter van de omgeving van het plangebied;
- De ontwikkelmogelijkheden van het aangrenzende bedrijf;

Met betrekking tot het karakter van het gebied kan verwezen worden naar het gestelde in hoofdstuk 2 van deze toelichting. In dit hoofdstuk is gebleken dat de omgeving van het plangebied (een straal van 900 meter) een gemengd karakter kent met zowel agrarische bedrijven, woningen in het buitengebied, niet-agrarische bedrijven en twee woonkernen. Verder is het landschappelijke beleid gericht op het behouden van het kleinschalige karakter van het gebied en de historische verkavelingsstructuur. Het gemengde karakter van de omgeving van het plangebied en de beleidsintenties zoals die in het bestemmingsplan Buitengebied Wijchen zijn uitgesproken, zijn niet van dien aard dat geconcludeerd moet worden dat het mogelijk maken van een plattelandswoning in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Het bedrijf waar de plattelandswoning (als bedrijfswoning) aan verbonden is, betreft een volwaardige intensieve veehouderij met rundvee, vleeskalveren/stieren en varkens (zeugen, biggen en vleesvarkens). Het is niet aannemelijk dat het (voor de bedrijfsvoering) noodzakelijk wordt om een extra bedrijfswoning te realiseren. In dit verband kan worden opgemerkt dat het met deze herziening niet uitgesloten is dat de plattelandswoning in de toekomst nog gebruikt gaat worden als bedrijfswoning. Daarnaast heeft de ondernemer van het agrarische bedrijf aan de Wegelaar 9 de afgelopen jaren geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid om de woning aan de Wegelaar 7 te kopen. Zoals hiervoor reeds is opgemerkt wordt het bedrijf niet in haar exploitatiemogelijkheden beperkt doordat de plattelandswoning (in juridisch-planologische zin) wordt aangemerkt als bedrijfswoning en ook kan worden gebruikt als bedrijfswoning behorende bij het bedrijf.

Met betrekking tot de milieuhinder afkomstig van andere (agrarische) bedrijven wordt opgemerkt dat het vaste jurisprudentie is dat een bedrijfswoning in zijn algemeenheid een mindere bescherming tegen hinder geniet dan een burgerwoning. Dit is ook vanzelfsprekend daar de situeringseisen van een bedrijfswoning (en dus ook een plattelandswoning) fundamenteel anders zijn dan de situeringseisen van een burgerwoning. Een bedrijfswoning ligt immers in de directe nabijheid van een bedrijf (en vaak meerdere bedrijven) terwijl het uitgangspunt is dat tussen bedrijven en burgerwoningen een bepaalde afstand⁶ in acht moet worden genomen.

⁶ Afhankelijk van de milieu-uitstraling van het bedrijf en de aard van het gebied waarin de woning gelegen is.

In voorliggende situatie bevindt zich binnen een straal van 490 meter alleen een intensieve veehouderij. Dit betreft het bedrijf aan de Wegelaar 1.

De plattelandswoning bevindt zich op een afstand van 210 meter van de bedrijfsgebouwen van dit bedrijf. Omdat de toepasselijke afstandsnorm 50 meter bedraagt (norm uit artikel 3, tweede lid van de Wet geurhinder en veehouderij in de vorm van een aan te houden afstand tussen de gevel van de bedrijfswoning / plattelandswoning en het perceel van het agrarische bedrijf) en hier ruimschoots aan voldaan wordt, is er vanuit het oogpunt van geurhinder sprake van een goede ruimtelijke ordening⁷.

De milieu-aspecten zoals hiervoor beschreven, vormen gelet op de geldende wet- en regelgeving, geen belemmering voor voorliggende partiële herziening. Daarnaast is er vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening, kijkend naar het karakter van de omgeving en de aard van de woning (bedrijfswoning), sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Waterhuishouding

Voorliggend bestemmingsplan heeft niet tot gevolg dat de oppervlakte aan verharding toeneemt. Ook heeft het bestemmingsplan geen consequenties voor de waterkwaliteit. Het onderdeel waterhuishouding hoeft dan ook niet verder beschreven te worden in deze toelichting.

⁷ ABRS 19 september 2012, 201012080/1/R4, in de uitspraak overwoog de ABRS dat indien er voldaan wordt aan de afstandsnorm uit de Wet geurhinder en veehouderij, er ook aangenomen moet worden dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

5. JURIDISCHE REGELING

5.1. Planopzet

Voorliggend bestemmingsplan betreft een partiële (gedeeltelijke) herziening van het bestemmingsplan Buitengebied Wijchen. Dit betekent dat het bestemmingsplan voor het planologisch-juridisch kader dat op het plangebied van toepassing is, voor een belangrijk deel verwijst naar het bestemmingsplan Buitengebied Wijchen. Het bestemmingsplan Buitengebied Wijchen blijft dan ook van toepassing op de gronden binnen het plangebied.

5.2. Partiële herziening

Het enige doel van deze partiële herziening is om met de aanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch met waarden-plattelandswoning’, binnen het plangebied een plattelandswoning toe te staan. Een plattelandswoning is een bedrijfswoning die behoort of behoorde tot een landbouwinrichting en bewoond mag worden door derden wiens huisvesting daar gelet op de bedrijfsvoering niet noodzakelijk moet worden geacht. Dit betekent dat de bedrijfswoning die ingevolge het bestemmingsplan Buitengebied Wijchen binnen het plangebied aanwezig mag zijn, gebruikt mag worden ten behoeve van burgerbewoning.

Op deze plek wordt nadrukkelijk opgemerkt dat het bepaalde in artikel 4.5.1 onder f van het bestemmingsplan Buitengebied Wijchen (zie hieronder), niet hoeft te worden betrokken in voorliggende partiële herziening. Een plattelandswoning wordt volgens de definitie⁸ immers aangemerkt als bedrijfswoning en ingevolge het bepaalde in artikel 4.5.1 onder f wordt het bewonen van bedrijfswoningen niet als strijdig gebruik aangemerkt.

4.5.1 Strijdig gebruik

In aanvulling op het bepaalde van artikel 2.1 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt onder gebruik strijdig met de bestemming in ieder geval begrepen het gebruiken en/of het laten gebruiken van gronden en/of opstallen voor:

f. woondoeleinden, met uitzondering van de toegestane bedrijfswoningen;

Naast het voorstaande is van belang om op deze plek te benadrukken dat de aanduidingen en (dubbel)bestemmingen zoals opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied Wijchen, gewoon van toepassing blijven (zie afbeelding in paragraaf 1.3).

⁸ Zie artikel 1.4 van voorliggend bestemmingsplan alsmede het bestemmingsplan

6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De partiële herziening heeft betrekking op een aanvullende gebruiksmogelijkheid voor de bedrijfswoning die reeds aanwezig is op het perceel Wegelaar 7. Aan de uitvoering van de herziening zijn verder geen kosten verbonden, noch wordt met de herziening een bouwplan in de zin van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) mogelijk gemaakt⁹. De economische uitvoerbaarheid behoeft dan ook geen verdere onderbouwing.

⁹ Een bouwplan waarvoor het opstellen van een exploitatieplan noodzakelijk is, artikel 6.2.1 Bro.

7. OVERLEG & ZIENSWIJZEN

7.1. Overleg

In het kader van het bepaalde in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, zal de partiële herziening naar de provincie en het waterschap worden gestuurd. Er zijn geen reacties van de provincie en het waterschap ontvangen.

7.2. Zienswijzen

Gelet op het bepaalde in artikel 3.8 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening, heeft het ontwerpbestemmingsplan gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is één zienswijze ingebracht. De zienswijze en de beantwoording daarvan, zijn opgenomen als bijlage bij en zal gezamenlijk met het bestemmingsplan ter inzage worden gelegd.