

Beantwoording zienswijzen in het kader van het ontwerp bestemmingsplan "Herziening bestemmingsplan Buitengebied, Wegelaar 7", behorende bij raadsbesluit nr. 16 1356, d.d. 26 januari 2017.

Met ingang van donderdag 13 februari 2014 heeft, gedurende een termijn van 6 weken (tot en met 26 maart 2014), het ontwerp bestemmingsplan "Herziening bestemmingsplan buitengebied, Wegelaar 7" ter inzage gelegen. Binnen deze termijn is één zienswijze ingediend. Deze zienswijze richt zich op diverse onderdelen van de ter visie gelegde stukken en wordt in deze beantwoording puntsgewijs behandeld.

1) Schriftelijke zienswijze Stichting Achmea Rechtsbijstand, [...], namens [...], ontvangen 28 februari 2014.

a. Het bestemmingsplan is in strijd met een goede ruimtelijke ordening omdat een goed woon- en leefklimaat niet is gewaarborgd.

Onze raad heeft kennis genomen van bezwaarschrift van 6 januari 2013 en onze raad is op de hoogte van de geurbelasting ter plaatse van de woning aan de Wegelaar 7 te Balgoij.

De regeling van de plattelandswoning (art. 1.1a Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) is in het leven geroepen voor situaties waarin de functionele relatie tussen agrarisch bedrijf en bijbehorende bedrijfswoning is verbroken, maar de woning eerder nog niet door derden bewoond kon worden zonder nadelige gevolgen voor de bedrijfsvoering omdat de geldende wet- en regelgeving daaraan nog in de weg stond. Dat is precies het geval in de onderhavige situatie. In het verleden is verzocht om de woning aan de Wegelaar 7 te bestemmen als burgerwoning. Dit was echter niet mogelijk gezien het naastgelegen agrarische bedrijf aan de Wegelaar 9. Enerzijds zouden de milieunormen voor een burgerwoning niet kunnen worden gehaald en anderzijds zou het bedrijf aan de Wegelaar 9 in haar uitbreidingsmogelijkheden en bedrijfsvoering worden beperkt. De plattelandswoning blijft in planologische zin een bedrijfswoning die in de toekomst ook als bedrijfswoning kan worden gebruikt. Voor de plattelandswoningen gelden dezelfde eisen als voor een reguliere (tweede) bedrijfswoning. Uit de wet volgt dat aangezien de woning (in juridische zin) is aan te merken als bedrijfswoning behorend bij het bedrijf aan de Wegelaar 9 geen bescherming geniet tegen de geur- en geluidhinder van dit bedrijf.

Bij de belangenafweging hebben wij laten meewegen dat de aanvragers gedurende de periode mei 1980 tot april 2011 woonachtig zijn geweest op het adres Wegelaar 7. Aan de bewoning is een einde gekomen door een verzoek om handhavend op te treden ten aanzien van de bewoning van Wegelaar 7 in strijd met het geldende bestemmingsplan. Het college kon juridisch niet anders dan aan de uitvoering van dit verzoek gehoor te geven. Onze raad was toen reeds op de hoogte de initiatiefnota 'Beter wonen op het platteland; introductie van de "plattelandswoning" in de Wet milieubeheer,' welke op 18 augustus 2009 door voormalig Tweede Kamerlid R. van Heugten (CDA) werd ingediend bij de Tweede Kamer. Onze raad heeft altijd beoogd om medewerking te verlenen aan het aanwijzen als plattelandswoning op het moment dat het voorstel wet zou worden. Anticiperen op nog niet in werking getreden wetgeving is immers niet toegestaan. Legalisering van de bestaande situatie was dus niet mogelijk.

- b. *Het bestemmingsplan is in strijd met het gemeentelijke beleid inzake 'plattelandswoningen'.*

Op 18 mei 2016 (zaaknummer 201406460/3/R4) heeft de Afdeling bestuursrecht-spraak van de Raad van State een uitspraak gedaan. De Raad van State heeft zich in deze uitspraak positief uitgelaten over de "Beleidsnota plattelandswoningen". De Raad van State is van mening dat er in de situatie aan de Wegelaar 7 sprake is van een bijzonder geval dat een beroep op de hardheidsclausule (die in het beleid is opgenomen) rechtvaardigt.

- c. *De belangenafweging welke aan het bestemmingsplan ten grondslag ligt is onvol-doende.*

Anders dan de indiener betoogd wordt er in de adviesnota aan de raad van 2 juli 2013 niet vanuit gegaan dat de woning aan de Wegelaar 7 een burgerwoning betreft. Er staat dat door de aanwijzing als plattelandswoning burgerbewoning (bewoning door een derde) niet langer strijdig is met het bestemmingsplan.

Door te stellen dat illegaal gebruik wordt beloond, wordt er aan de situatie geen recht gedaan. De tweede bedrijfswoning aan de Wegelaar 7 is eind jaren '70 door de indiener van de zienswijze gebouwd en medio jaren '80 overgedragen aan zijn zus, thans aanvrager. De ondergrond van het bedrijf met beide bedrijfswoningen was ouderlijke grond. Het klopt dat de woning te koop staat. Er rust een eerste recht van koop op voor de indiener van de zienswijze. Onze raad heeft indiener en aanvrager meerdere malen opgeroepen een minnelijke oplossing te zoeken voor de situatie. Helaas is dat niet gelukt. Ons gemeentebestuur heeft (zie onder 1a) altijd uitgedragen voor deze casus een oplossing te zien in de 'plattelandswoning'. Nu de plattelandswoning wet is geworden en de bestemmingsplanherziening geen belemmeringen voor het agrarische bedrijf met zich meebrengt, én er overigens ook geen belangen zijn die zich tegen het verlenen van medewerking aan de bestemmingsplanherziening verzetten, ziet onze raad geen belemmeringen om medewerking te verlenen aan het verzoek.

De dwangsom waarnaar wordt verwezen is bij besluit van 20 maart 2014 ingetrokken vanwege concreet zicht op legalisatie. Overigens was deze last onder dwangsom nog gebaseerd op het oude bestemmingsplan "Buitengebied" hetgeen met zich meebracht dat het besluit waarschijnlijk geen werking meer had.

De aanwijzing als plattelandswoning frustreert geenszins de uitbreidingsplannen die het bedrijf aan de Wegelaar 9 voor de toekomst heeft. De woning aan de Wegelaar 7 wordt immers niet tegen milieuhinder van het bedrijf aan de Wegelaar 9 beschermd.

Indiener stelt dat wordt voorbij gegaan aan het belang van de indiener bij een tweede bedrijfswoning. De woning aan de Wegelaar 7 is en blijft, na aanwijzing als plattelandswoning, de tweede bedrijfswoning. De behoefte aan een derde bedrijfswoning zal naar verwachting niet kunnen worden aangetoond. Dat de tweede bedrijfswoning niet meer in dezelfde handen is als de inrichting is een omstandigheid waar de inrichtinghouder zelf aan heeft meegewerkt en geen reden om een derde bedrijfswoning toe te staan. Daarnaast staat de wens voor een tweede bedrijfswoning haaks op de aanvraag om omgevingsvergunning d.d. 31 december 2012 (OV 20120357) waarbij de indiener (mede) heeft verzocht om de woning aan de Wegelaar 7 te bestemmen als dagrecreatie of als eetgelegenheid (nevenfunctie). Hieruit blijkt geenszins de noodzaak voor een tweede bedrijfswoning. Sterker nog door de woning aan de Wegelaar 7 te herbestemmen conform deze aanvraag komt de tweede bedrijfswoning geheel te vervallen.

Indiener geeft aan dat de intentie van het initiatiefvoorstel dat heeft geleid tot de 'wet plattelandswoning' niet zag op de onderhavige situatie. Er werd, volgens indie-



ner, met name gedacht aan overbodig geraakte tweede bedrijfswoningen. Deze be-
weerdelijke intenties zijn niet geland in de wet. En daarnaast heeft men zelf meege-
werkt aan het civielrechtelijk afsplitsen van de tweede bedrijfswoning en daarmee
bewust het risico genomen dat men in de toekomst niet meer over de woning zou
kunnen beschikken.

Wij zien in deze zienswijze geen aanleiding om het bestemmingsplan niet of gewij-
zigd vast te stellen.