

## Notitie onderzoek naar aanleiding van tussenuitspraken over 5 beroepen Derde herziening bestemmingsplan Buitengebied

De gemeenteraad heeft op 19 december 2017 de Derde herziening bestemmingsplan Buitengebied vastgesteld. Tegen de vaststelling van dat plan zijn 35 beroepschriften ingediend. De Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State (de Afdeling) heeft over alle beroepen uitspraak gedaan. De Afdeling heeft in 5 zaken gebreken geconstateerd en, met toepassing van de 'bestuurlijke lus', tussenuitspraken gedaan. Dat betekent dat de Afdeling de gemeenteraad de mogelijkheid heeft gegeven de geconstateerde gebreken te herstellen.

Naar aanleiding van de tussenuitspraken heeft ambtelijk onderzoek plaatsgevonden naar de wijze waarop de geconstateerde gebreken hersteld kunnen worden. In deze notitie wordt inzicht gegeven in de uitkomsten van dat onderzoek. Verder worden het voorgestelde herstelbesluit, en de daaraan ten grondslag liggende overwegingen, toegelicht.

### **De tussenuitspraken over de betreffende 5 beroepen**

In die tussenuitspraken heeft de Afdeling bepaald dat de gemeenteraad binnen 26 weken een nieuw besluit moet nemen over 5 beroepen. Het gaat om de volgende aspecten in de beroepen over de navolgende 5 locaties:

1. Koolweg 64: vlondervoorziening in Helenavaart ten behoeve van fietspad (Jaagpad)  
De gemeenteraad moet de aanvaardbaarheid van een fietsvlonder binnen de bestemming 'Water' op deze specifieke plek, en de noodzaak ervan, onderbouwen, en motiveren dat voldaan wordt aan de artikelen 5 en 12 van de (provinciale) Verordening ruimte, dan wel voor dit plandeel een gewijzigd besluit nemen.

2. Trienenbergweg 7: verduidelijken toegelaten opvang- & lozingsvoorziening  
De gemeenteraad moet het besluit wijzigen door een planregel toe te voegen aan artikel 3.2.4. van de regels. Tevens moet aan de plandelen die zien op het perceel Trienenbergweg 7 een aanduiding toegekend worden die ertoe strekt dat ter plaatse opvang- en lozingsvoorzieningen zijn toegestaan.

3. Bosweg 3: verduidelijken toegelaten opvang- & lozingsvoorziening  
Idem als bij 4: op het perceel Bosweg 3 dient een aanduiding toegekend te worden die ertoe strekt dat ter plaatse opvang- en lozingsvoorzieningen zijn toegestaan.

4. Soemeersingel 149: bedrijf aan huis en bed&breakfast  
De eigenaren van de locatie Soemeersingel 149 hebben in de zienswijzefase een verzoek om medewerking ingediend ten behoeve van de realisatie van een consultancy- en coachingspraktijk aan huis en de bed&breakfast in huis/in een bijgebouw. De Afdeling heeft overwogen dat, aangezien de gemeenteraad heeft nagelaten de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het initiatief te beoordelen, de gemeenteraad alsnog toereikend moet motiveren waarom hij de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het initiatief niet heeft beoordeeld, of in plaats daarvan het plan op dit punt gewijzigd vast te stellen.

5. Goorsebergweg 12: planregeling bewoning bedrijfswoning door 'elke derde'  
De gemeenteraad moet de keuze om af te zien van het opnemen van een planregeling die bewoning door elke derde toestaat voor de agrarische bedrijfswoning (de zogeheten plattelandswoning) alsnog toereikend motiveren, of in plaats daarvan voor dit plandeel een gewijzigd besluit nemen.

## Vervolg naar aanleiding van tussenuitspraken

### Ad. 1. Koolweg 64

Uit de tussenuitspraak blijkt dat de gemeenteraad de aanvaardbaarheid van een mogelijke fietsvlonder op deze specifieke plek, en de noodzaak ervan, moet onderbouwen, dan wel voor dit plandeel een gewijzigd besluit moet nemen.

De ruimtelijke aanvaardbaarheid van een vlonder op deze specifieke plaats is (nog) niet aangetoond. Dat heeft tot gevolg dat de toevoeging in lid d van artikel 16.1 Water, die gedaan is bij vaststelling van het plan, geschrapt wordt. Het plan wordt hiermee vastgesteld conform het ontwerp.

#### Voorstel:

In artikel 16.1 van de Derde herziening bestemmingsplan Buitengebied onder d de passage *'en overige voorzieningen ten behoeve van recreatieve fietsverbindingen zoals bijvoorbeeld een vlondervoorziening'* te schrappen.

### Ad. 2. Trienenbergweg 7

Gebleken is dat het raadsbesluit, c.q. het besluit over de daarover ingediende zienswijze niet geheel correct verwerkt is in het plan zoals dat op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) is gepubliceerd. Daarnaast concludeert de Afdeling dat er een noodzaak is om een toevoeging te doen in artikel 3.2.4, omdat de aanwezige voorzieningen bouwwerken zijn en geen verhardingen.

#### *Voorstel:*

- a. aan artikel 3.2.4. van de Derde herziening bestemmingsplan Buitengebied sub f toe te voegen: *de opvang- en lozingsvoorzieningen die als zodanig op de verbeelding zijn aangeduid*
- b. aan artikel 3.5.9 van de regels lid c toe te voegen: *'ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – verharding'*
- c. op de verbeelding op de locatie Trienenbergweg 7 de aanduiding *'opvang en lozingsvoorziening toegestaan'* op te nemen.

### Ad. 3. Bosweg 3

Idem als hiervoor vermeld bij Trienenbergweg 7

#### *Aanvullend hieraan:*

- a. op de verbeelding op de locatie Bosweg 3 de aanduiding *'opvang en lozingsvoorziening toegestaan'* op te nemen.

### Ad. 4. Soemeersingel 149

Uit de tussenuitspraak van de Afdeling blijkt dat wij bij vaststelling van het bestemmingsplan een op 17 augustus 2017 namens appellante ingediende ruimtelijke onderbouwing hadden moeten beoordelen. Deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld ten behoeve van het aangevraagde coachingsbedrijf aan huis en de te realiseren bed & breakfastvoorzieningen in de woning en de bijbehorende bijgebouwen. Met deze stukken beoogde appellante aan te tonen dat aan de voorwaarden van de binnenplanse afwijkingsbevoegdheid zoals vastgelegd in artikel 32.8 (voor het aan huis verbonden bedrijf) en artikel 32.3 (bed & breakfastvoorzieningen) van de Derde herziening bestemmingsplan Buitengebied voldaan werd. Hierdoor zou voor beide activiteiten een aanduiding op de verbeelding toegekend kunnen worden.

### *Beoordeling*

Na beoordeling van deze stukken concluderen wij, dat aan de voorwaarden van de betreffende artikelen voldaan wordt. Ook overigens bestaan, vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening, geen bezwaren tegen het ingediende initiatief. Daarmee voldoet het initiatief aan het criterium van een 'goede ruimtelijke ordening' en hadden wij bij de vaststelling van het bestemmingsplan aan het verzoek om aanduidingen voor het aan huis verbonden bedrijf en voor de bed & breakfastvoorzieningen op de verbeelding te leggen, kunnen voldoen.

### *Voorstel:*

Gelet hierop wordt nu voorgesteld om op de verbeelding aan het perceel Soemeersingel 149 de aanduidingen 'aan huis-verbonden-bedrijf toegestaan (consultancy- en coachingspraktijk)' en 'bed & breakfastvoorzieningen toegestaan' toe te kennen. Dit wordt tevens verwerkt in artikel 17.3.2. Derde herziening bestemmingsplan Buitengebied.

### **Ad. 5. Goorsebergweg 12**

Uit de tussenuitspraak blijkt dat de keuze om af te zien van een planregeling die bewoning door elke derde toestaat voor deze agrarische bedrijfswoning (een zogeheten plattelandswoning) onvoldoende gemotiveerd is.

De keuze om af te zien van het opnemen van een planregeling die bewoning door elke derde toestaat voor de agrarische bedrijfswoning moet alsnog toereikend gemotiveerd worden, of er moet in plaats daarvan een gewijzigd besluit genomen worden.

*In verband met de leesbaarheid zijn hieronder eerst de (1) samenvatting onderzoek en conclusie opgenomen. Daarna wordt inzicht gegeven in het (2) onderzoek en de overwegingen.*

#### 1. Samenvatting onderzoek en conclusie:

In feite wordt hier opgedragen om te onderzoeken of terplaatse een zogeheten plattelandswoning kan worden toegestaan. Daarvoor is een beoordeling gemaakt.

Met name is onderzoek gedaan naar de vraag of een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gewaarborgd kan worden. Dat is niet het geval. De voorgrondgeurbelasting op de woning is extreem hoog, nl. 34 ou/m<sup>3</sup>, daar waar 8 ou/m<sup>3</sup> de norm is. (De voorgrondgeurbelasting is hiermee een van de hoogste binnen heel de gemeente).

Voor deze voorgrondgeurbelasting heeft het RIVM geen beoordeling van de milieukwaliteit. Die is 'meer dan extreem slecht'. In een dergelijke situatie is het niet wenselijk om bewoning door 'elke derde' in de planregels toe te staan.

Hiervoor zijn (uitgebreide) overwegingen opgenomen in bijgevoegde notitie.

Vanwege dit 'meer dan extreem slechte woon- en leefklimaat', is ook een omschakeling naar een woonbestemming (na de gedwongen beëindiging van de nertsenhoudery per 1.1.2024) niet mogelijk. Voor de locatie geldt niet 'de bewoningsregeling van de stoppende boer', omdat de locatie nooit in het Landbouwontwikkelingsgebied gelegen heeft.

Dat zou tot gevolg hebben dat bewoning van de bedrijfswoning Goorsebergweg 12 daags na beëindiging van de nertsenhoudery in strijd met het bestemmingsplan zou zijn. Want het is namelijk goed voorstelbaar (en dat weten

we ook uit gesprekken - o.a. ook door de erfbetreders - met de eigenaren) dat niet op 1.1.2024 een ander agrarisch bedrijf op de locatie in werking is.

Gelet op de zeer specifieke omstandigheden van dit geval, wordt voor de huidige bewoners van de bedrijfswoning en voor de op het perceel vergunde mantelzorgwoning een persoonsgebonden regeling voor bewoning voorgesteld. Deze regeling is gelijk aan de al bestaande regeling voor persoonsgebonden bewoning.

## 2. Onderzoek en overwegingen

De gemeenteraad van Deurne heeft besloten om in de gemeente Deurne in zijn algemeenheid geen plattelandswoningen in de zin van de Wet op de plattelandswoningen toe te staan. Daarvoor heeft de gemeenteraad op 21 april 2015 een besluit genomen. Dat genomen besluit is voorafgaand in twee commissievergaderingen (3 februari en 24 maart 2015) uitgebreid bediscussieerd. De aan de besluitvorming ten grondslag liggende stukken hebben we volledigheidshalve aan dit voorstel toegevoegd.

Gelet op de tussenuitspraak beoordelen wij thans aanvullend de specifieke locatie, om te bezien of er specifieke redenen zijn om van dit algemene uitgangspunt af te wijken, c.q. of er mogelijkheden zijn voor een planregeling voor gebruik door 'elke derde' van deze bedrijfswoning. De resultaten van die beoordeling zijn hieronder opgenomen.

### Onderzoek specifieke locatie Goorsebergweg 12

Gelet op de tussenuitspraak wordt overwogen of de regels van de Derde herziening bestemmingsplan Buitengebied zodanig kunnen worden aangepast dat de woning Goorsebergweg 12 door elke derde bewoond kan worden. Daaraan zou medewerking kunnen worden verleend, indien aan een aantal voorwaarden voldaan wordt. Ten eerste dient sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de plattelandswoning. Als een aanvaardbaar woon- en leefklimaat niet gewaarborgd kan worden, dan staat een goede ruimtelijke ordening eraan in de weg, om dergelijke planregels in het bestemmingsplan op te nemen.

### *Toetsing van het woon- en leefklimaat van de woning Goorsebergweg 121*

Het woon- en leefklimaat is in eerste instantie onderzocht op de aspecten geur en endotoxinen, omdat de ervaring leert dat beoordeling van deze aspecten in Deurne het meest relevant is.

### *Geurbeoordeling Goorsebergweg 12*

De geurbeoordeling vindt in Deurne plaats aan de hand van de gemeentelijke Geurverordening: de 'Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Deurne 2015'. Voor het gebied waarin de woning Goorsebergweg 12 is gelegen, geldt op grond van de Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Deurne 2015 een geurnorm van 8 ou/m<sup>3</sup> voor de voorgrondgeurbelasting.

Om de geurbelasting te kwalificeren wordt gebruik gemaakt van onderstaande tabel:

Tabel 1. Dosis-effectrelatie: de geurbelasting uitgedrukt in odour units gekoppeld aan het hinderpercentage en de milieukwaliteit  
Bron: bijlage 6 en 7 van de handreiking bij de Wet geurhinder en veehouderij.

Milieukwaliteit	% Geurghinderden (hinderpercentage)	Concentratiegebied - veedicht Geurbelasting (odour units)		Niet-concentratiegebied - veearm Geurbelasting (odour units)	
		Voorgrondbelasting	Achtergrondbelasting	Voorgrondbelasting	Achtergrondbelasting
Zeer goed	< 5	< 1,5	< 3	< 1	< 1,5
Goed	5 - 10	1,5 - 3,7	3 - 7	1 - 2	1 - 3,5
Redelijk goed	10 - 15	3,7 - 6,5	7 - 13	2 - 3	3,5 - 6,5
Matig	15 - 20	6,5 - 10	13 - 20	3 - 4	6,5 - 10
Tamelijk slecht	20 - 25	10 - 14	20 - 28	4 - 6,5	10 - 14
Slecht	25 - 30	14 - 19	28 - 38	6,5 - 8,5	14 - 19
Zeer slecht	30 - 35	19 - 25	38 - 50	8,5 - 11	19 - 25
Extreem slecht	35 - 40 **	25 - 32	50 - 65	11 - 15	25 - 32

<sup>\*)</sup> Het RIVM hanteert voor haar rapportages en -toekomstverkenningen voor het aspect geurhinder de hier gehanteerde milieukwaliteitscriteria. Bron: GGD-richtlijn geurhinder (oktober 2002).

<sup>\*\*)</sup> Een hinderpercentage > 40 krijgt in de door het RIVM gehanteerde systematiek geen beoordeling voor de milieukwaliteit mee. De milieukwaliteit is meer dan extreem slecht. Overwogen kan worden om een dergelijk hoge belasting als ontoelaatbaar te beschouwen.

De huidige feitelijke voorgrondgeurbelasting als gevolg van de nabij gelegen varkenshouderij Goorsebergweg 9b is 34ou/m<sup>3</sup>. De kwalificatie van het leefklimaat is als gevolg daarvan 'meer dan extreem slecht'. Het percentage gehinderden bij een voorgrondbelasting van 34 ou/m<sup>3</sup> is meer dan 40%. Het feit dat niet wordt voldaan aan de geldende geurnormen betekent niet automatisch dat geen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat (in het ruimtelijk spoor), maar in dit geval worden de geurnormen dermate overschreden dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat niet (meer) gewaarborgd kan worden.

(Ter illustratie: een hinderpercentage van boven de 40% krijgt in de door de RIVM gehanteerde systematiek geen beoordeling voor de milieukwaliteit mee. De kwaliteit is 'meer dan extreem slecht'. Overwogen kan worden om een dergelijk hoge belasting als ontoelaatbaar te beschouwen).

#### Overweging: bestaande situatie

Ook de bestaande situatie, de huidige bedrijfswoning Goorsebergweg 12 wordt belast door de activiteiten van omliggende veehouderijen en door de eigen activiteiten. In de bestaande situatie is dus ook sprake van bewoning in de vorm van bewoning in een bedrijfswoning.

Vooropgesteld wordt, dat het feit dat sprake is van een historisch gegroeide (dus bestaande) situatie niet betekent dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening ter plaatse van het perceel. Bovendien leidt het toekennen van de aanduiding 'plattelandswoning' tot ruimer 'woongebruik', omdat de plattelandswoning ook door derden bewoond kan worden. Het toekennen van de aanduiding 'plattelandswoning' is, ook al is in de bestaande situatie sprake van een vorm van bewoning', vanuit ruimtelijk oogpunt onaanvaardbaar.

De huidige bewoner van de bedrijfswoning heeft nu ook van zijn eigen veehouderij een milieubelasting en vindt deze acceptabel. Deze bewoner zal normaliter een hogere milieubelasting uit de omgeving acceptabel vinden. Dat is een algemeen bekend gegeven.

Een derde die de bedrijfswoning bewoont, zonder directe binding met de veehouderij Goorsebergweg 12, zal een aanwezige milieubelasting eerder als onacceptabel beleven. Of deze milieubelasting komt van de binnen het eigen bouwblok gelegen veehouderij of van een omliggende veehouderij, zal voor de beleving van 'deze derde' niet anders zijn. Bij 'elke derde' zullen daarom lagere milieubelastingen als uitgangspunt moeten worden gehanteerd, wil er sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

In deze specifieke situatie, waarbij gelet op de bestaande geurbelasting, de milieukwaliteit als 'meer dan extreem slecht' moet worden gekwalificeerd, is het niet wenselijk om de woning door 'elke derde' te laten bewonen.

De conclusie is, dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, gelet op de geurbelasting niet gewaarborgd is.

#### *Endotoxinenbeoordeling Goorsebergweg 12*

De 'volksgezondheid' is een ruimtelijk mee te wegen belang. In de beleidsregel 'Omgaan met fijnstof bij vergunningverlening pluimvee- en varkensbedrijven' is vastgelegd dat aanvragen omgevingsvergunningen voor een veehouderij (varkens- en pluimveehouderij) worden getoetst aan het Endotoxine toetsingskader 1.0. Dit kader is ook gebruikt bij de beoordeling van de endotoxinenbelasting op de woning Goorsebergweg 12. De dichtstbijgelegen veehouderij betreft het varkensbedrijf Goorsebergweg 9b.

Op basis van de huidige vergunning van de varkenshouderij op Goorsebergweg 9b moet in het kader van endotoxinen-belasting een afstand van 174 meter worden aangehouden tussen de woning Goorsebergweg 12 en het varkensbedrijf Goorsebergweg 9b. Uitgaande van de huidige vergunning van de varkenshouderij zal de norm van 30 EU/m<sup>3</sup> niet overschreden worden (advieswaarde van de Gezondheidsraad) op een afstand van minimaal 174 meter. De feitelijke afstand is 135 meter en daarmee te kort. Dat betekent dat de advieswaarde van 30 EU/m<sup>3</sup> overschreden wordt ter plaatse van de woning Goorsebergweg 12.

Hierdoor kan in het kader van endotoxinen geen aanvaardbaar woon- en leefklimaat gewaarborgd worden in de woning Goorsebergweg 12.

Momenteel is een nieuwe aanvraag om een vergunning voor Goorsebergweg 9b in behandeling, waarbij de fijnstofemissie en daarmee ook de minimale afstand voor endotoxinen afneemt. De minimale afstand op basis van de aangevraagde situatie neemt af met 15 meter naar 159 meter. Ook daaraan wordt echter niet voldaan, waardoor de waarde van 30 EU/m<sup>3</sup> nog steeds overschreden wordt ter plaatse van de woning Goorsebergweg 12.

De conclusie is dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de woning Goorsebergweg 12 niet gewaarborgd kan worden voor wat betreft endotoxinenbelasting.

#### *Conclusie toetsing woon- en leefklimaat*

Zowel op basis van de geurbelasting als op basis van de endotoxinenbelasting is een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning Goorsebergweg 12 niet gewaarborgd, waarbij het woon- en leefklimaat ten aanzien van geur gekwalificeerd moet worden als 'meer dan extreem slecht'.

In een dergelijke situatie is het ongewenst om de planregels zodanig aan te passen dat de woning Goorsebergweg 12, die gelegen is op een agrarisch bouwblok, behorende bij een nertsenhouderij, bewoond mag worden door 'elke derde'.

Gelet op de uitkomsten van deze toetsingen is afgezien van verder onderzoek naar andere relevante aspecten.

*Voorstel:*

*De hiervoor opgenomen aanvullende motivering vaststellen en concluderen dat terecht is afgezien van het opnemen van een planregeling die bewoning van de woning Goorsebergweg 12 door 'elke derde' toestaat.*

### **Vervolgonderzoek in verband met bewoningssituatie**

Het perceel Goorsebergweg 12 heeft in de Derde herziening bestemmingsplan Buitengebied de bestemming 'agrarisch met waarden', de dubbelbestemming 'waarde – attentiegebied NNB' en daarnaast functieaanduidingen voor 'intensieve veehouderij' en 'pelsdierhouderij'. Ook is de gebiedsaanduiding 'overige zone - beperkingen veehouderij', vanuit de provinciale verordening van toepassing.

#### Tweede herziening bestemmingsplan Buitengebied: bewoningsregeling

Het perceel had in de Tweede herziening bestemmingsplan Buitengebied vergelijkbare bestemmingen en aanduidingen. Het perceel had niet de aanduiding Landbouwwontwikkelingsgebied (LOG). Dat is verklaarbaar vanuit de bestemmingen en aanduidingen. Dergelijke gebieden behoorden niet tot het LOG, want de doelstellingen van een LOG en deze bestemmingen en aanduidingen zijn tegenstrijdig aan elkaar.

In de Tweede herziening was een bewoningsregeling opgenomen voor stoppende agrariërs waarvan het perceel in het LOG lag (artikel 3.5.3). De achterliggende gedachte hiervoor was het feit dat omschakelen naar een woonbestemming in het LOG uitgesloten was. Om te voorkomen dat de boer, zodra hij zijn agrarische bedrijf zou beëindigen, van de een op de andere dag zijn bedrijfswoning in strijd met het bestemmingsplan zou bewonen, terwijl er geen mogelijkheid was om de woning tot burgerwoning om te vormen, is deze regeling vastgelegd. Met deze regeling kan de 'stoppende boer' zijn bedrijfswoning blijven bewonen, zonder dat hij een verplichting tot omschakeling heeft.

#### Derde herziening bestemmingsplan Buitengebied: bewoningsregeling

In de Derde herziening is een vergelijkbare regeling opgenomen voor de agrariërs in het huidige Primag (artikel 3.5.7) wonen, waar eveneens een omschakelverbod naar wonen geldt. Tevens is de regeling uitgebreid voor de stoppende boer, die een perceel bewoont dat in de Tweede herziening nog wel de aanduiding LOG had, maar in de Derde herziening niet de aanduiding Primag gekregen heeft.

Voor het perceel Goorsebergweg 12 is deze bewoningsregeling dus niet van toepassing. Er is vanuit gegaan dat percelen met de bestemming 'agrarisch met waarden' zouden kunnen omschakelen naar een woonbestemming. We constateren in het onderzoek naar aanleiding van de toegepaste bestuurlijke lus dat het woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning dermate slecht is dat een planregeling "die bewoning van de bedrijfswoning door elke derde mogelijk maakt" niet wenselijk is. Een omschakeling naar de bestemming 'wonen' zal op dezelfde problemen stuiten.

#### Gedwongen beëindiging van het agrarisch bedrijf

Ter plaatse is nu een nertsenhouderij in werking. Vanuit nationale regelgeving zal dit bedrijf uiterlijk 1 januari 2024 beëindigen. Bekend is dat de huidige eigenaren van het perceel / bedrijf diverse mogelijkheden voor een andere exploitatie van het perceel onderzocht hebben. Tot op heden hebben zij geen beslissing over invulling van de locatie na 1.1.2024 genomen.

Gelet op het voorgaande is de kans reëel dat de woning in de planperiode als gevolg van de gedwongen beëindiging van de nertsenhouderij in strijd met het bestemmingsplan

bewoond wordt door de huidige bewoners / eigenaren. Dit terwijl de mogelijkheid om de locatie om te vormen naar 'wonen' gelet op het huidige woon- en leefklimaat niet aanwezig is.

#### Bewoning van de bedrijfswoning na 1-1-2024

Het juridische gevolg hiervan zou dan (moeten) zijn dat bewoning van de agrarische bedrijfswoning door de eigenaren (huidige bewoners) gestaakt moet worden.

Het belang van de bewoners om de woning te mogen blijven bewonen, na de (gedwongen) beëindiging van de nertsenhoudery, is afgewogen tegen het planologische belang dat gediend wordt met beëindiging van de bewoning, nadat het agrarische bedrijf terplaatse gestopt is.

Beëindiging van de bewoning door de huidige bewoners, zou gelet op de specifieke omstandigheden van deze locatie, waarschijnlijk betekenen dat de locatie (voorlopig) niet opnieuw in gebruik genomen zal worden. Daarmee ontstaat een locatie die geen economische waarde meer heeft voor de eigenaren. Dat is onevenredig voor deze eigenaren ten opzichte van het met beëindigen van de bewoning te dienen planologische belang.

Daarbij is van belang, dat er een mogelijkheid is om de bewoningssituatie van de bedrijfswoning voor en door de huidige eigenaren zodanig te reguleren, dat er géén met het bestemmingsplan strijdige bewoningssituatie behoeft te ontstaan.

De zeer specifieke omstandigheden van dit geval, met

- een voorgrondgeurbelasting van 34 ou/m<sup>3</sup> op de woning, waardoor een omschakeling naar 'wonen' niet wenselijk is;
- nationale regelgeving die dwingt tot beëindiging per 31-12-2023 van het ter plaatse geëxploiteerde agrarische bedrijf (de nertsenhoudery);
- het gegeven dat het voorstelbaar is dat niet op 1.1.2024 een ander agrarisch bedrijf op de locatie in werking is;
- als gevolg dat bewoning van de bedrijfswoning per direct daarna een met het bestemmingsplan strijdige situatie oplevert, waardoor deze per direct beëindigd zou moeten worden;
- een bewoning die een sinds 1989 bestaande situatie betreft, waardoor het woon- en leefklimaat door deze bewoners op een andere manier beleefd wordt, dan in het geval het om een (nieuwe) bewoning door 'elke derde' zou gaan;
- dit alles in samenhang bezien;

maakt dat wij voor de huidige eigenaren / bewoners een specifieke bewoningsregeling willen opnemen ter voorkoming van een met het bestemmingsplan strijdige woonsituatie direct na beëindiging van de nertsenhoudery. Het betreft een persoonsgebonden regeling voor de huidige bewoners van de bedrijfswoning op Goorsebergweg 12.

Tevens is op het perceel een mantelzorgwoning aanwezig: ook voor die woning wordt een persoonsgebonden regeling voorgesteld.

Deze bewoningregeling sluit aan bij het persoonsgebonden overgangsrecht, zoals dat in artikel 34.3. van de Derde herziening bestemmingsplan Buitengebied is opgenomen. Het betekent dat op het perceel op twee gebouwen de gebiedsaanduiding 'wetgevingszone – woning met persoonsgebonden overgangsrecht' wordt gelegd, namelijk op de bedrijfswoning en op de vergunde mantelzorgwoning. Aan deze aanduiding zijn, op basis van het bestemmingsplan, de planregels van artikel 34.3 gekoppeld.

*Voorstel:*

1. *Op de bedrijfswoning Goorsebergweg 12 de gebiedsaanduiding wetgevingszone – woning met persoonsgebonden overgangsrecht' leggen;*
2. *Op de vergunde mantelzorgwoning de gebiedsaanduiding wetgevingszone – woning met persoonsgebonden overgangsrecht' leggen.*





Artikelen uit bestemmingsplannen, waarnaar in notitie verwezen wordt

#### Tweede herziening bestemmingsplan Buitengebied

##### Artikel 3.5.3 Gebruik overeenkomstig de bestemming

Onder gebruik overeenkomstig de bestemming wordt beschouwd het gebruik van de bedrijfswoning met bijbehorende bijgebouwen – niet zijnde bedrijfsgebouwen - en gronden binnen het agrarisch bouwvlak voor burgerbewoning, indien deze bewoning plaatsvindt door de voormalige agrariër, door de in de toekomst op deze locatie te stoppen agrariër en door een ieder die op 5 juli 2005 het pand bewoonde. Bouwaanvragen, die betrekking hebben op de woonfunctie op dit perceel worden behandeld alsof het agrarische bedrijf nog aanwezig is

#### Derde herziening bestemmingsplan Buitengebied

##### Artikel 3.5.7 Burgerbewoning van bedrijfswoningen

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - Primag' is het gebruik van de bedrijfswoning met bijbehorende bijgebouwen – niet zijnde bedrijfsgebouwen - en gronden binnen het bouwvlak voor burgerbewoning toegestaan, indien deze bewoning plaatsvindt door:

1. de voormalige agrariër;
2. de in de toekomst op deze locatie te stoppen agrariër;
3. een ieder die op 5 juli 2005 het pand bewoonde;

Bouwaanvragen, die betrekking hebben op de woonfunctie op dit perceel worden getoetst alsof het agrarische bedrijf nog aanwezig is.

- b. Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - woonrechtzone' is het gebruik van de bedrijfswoning met bijbehorende bijgebouwen – niet zijnde bedrijfsgebouwen - en gronden binnen het bouwvlak voor burgerbewoning toegestaan, indien deze bewoning plaatsvindt door:

1. de voormalige agrariër;
2. een ieder die op 5 juli 2005 het pand bewoonde;

Bouwaanvragen, die betrekking hebben op de woonfunctie op dit perceel worden getoetst alsof het agrarische bedrijf nog aanwezig is.

##### Artikel 34.3 Overgangsrecht persoonsgebonden overgangsrecht

- a. Het gebruik als woning ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - woning met persoonsgebonden overgangsrecht' mag worden voortgezet en wel uitsluitend door de persoon/personen die op het moment van het van kracht worden van deze regels volgens de gemeentelijke basisadministratie van de gemeente Deurne als hoofdbewoner en diens partner staan ingeschreven op het betreffende adres. Eventuele inwonende gezinsleden mogen in de woning wonen zolang ze inwonen bij degene, die als hoofdbewoner dan wel als diens partner volgens de gemeentelijke basis-administratie van de gemeente Deurne op het betreffende adres staan ingeschreven op het moment van het van kracht worden van deze voorschriften.
- b. In aanvulling op het bepaalde onder a geldt ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlak (m<sup>2</sup>)' tevens dat de gebruiksoppervlakte niet meer mag bedragen dan aangegeven ter plaatse van deze aanduiding.
- c. Wijziging van het met het plan strijdig gebruik van de gronden en/of opstallen, is verboden tenzij door de wijziging de afwijking van het plan naar de aard niet wordt vergroot

## Discussienotitie Plattelandswoning



# DEURNEBETER BUITENGEBIED

Nummer 1, januari 2015.

**Wethouder Nicole Lemlijn**  
**Beleidsmedewerker plattelandsontwikkeling Wendela de Ridder**

# Inhoudsopgave

	Pagina
<b>1. Uitgangssituatie</b>	<b>3</b>
<u>1.1. Inleiding</u>	3
<u>1.2. Doelstelling</u>	3
<u>1.3. Afkadering</u>	4
<u>1.4. Leeswijzer</u>	4
<b>2. Achtergrond</b>	<b>5</b>
<u>2.1. Aanleiding</u>	5
<u>2.2. Nieuwe wetgeving plattelandswoning</u>	6
<u>2.3. Doel Wet plattelandsontwikkeling</u>	7
<b>3. Beleidsafwegingen</b>	<b>8</b>
<u>3.1. Werking Wet plattelandswoning</u>	9
<u>3.2. Toetsing: duurzame ontwikkeling</u>	8
3.2.1 Profit	8
3.2.2 People	9
3.2.2.1 Gezondheid	9
3.2.2.2 Leefbaarheid	10
3.2.3 Planet	10
<u>3.3. Relevant gemeentelijk beleid</u>	11
3.3.1 'Hoe een VAB kan bijdragen aan een Vitaal platteland'	11
3.3.2 Beleid in ontwikkeling:	
<i>Toekomstvisie Platteland Deurne 2030</i>	11
3.3.3 Herbegrenzing LOG	13
<u>3.4. Een goed woon- en leefklimaat</u>	13
<u>3.5. Theorie en praktijk</u>	
<b>4. Argumenten samengevat en conclusie</b>	<b>14</b>
<u>4.1. Argumenten voor plattelandswoningen</u>	14
<u>4.2. Argumenten tegen plattelandswoningen</u>	14
<u>4.3. Conclusie</u>	14
<b>5. Consequenties</b>	<b>16</b>
<u>5.1. Voor (potentiële) bewoners</u>	16
<u>5.2. Voor agrarische ondernemers</u>	16
<u>5.3. Voor de gemeente</u>	16
<b>6. Aanbevelingen</b>	<b>17</b>

Bijlage 1: Overzicht beleid andere gemeenten

# 1. Uitgangssituatie

## 1.1. Inleiding

Deurne kenmerkt zich door een groot buitengebied met veel agrarische bedrijven. Deze bedrijven hebben vaak één en soms twee bedrijfswoningen. In sommige gevallen is of wordt de bedrijfswoning apart verkocht of verhuurd van het bedrijf, waarmee de eigendommen privaatrechtelijk worden gescheiden. Als de nieuwe bewoner niet betrokken is bij het agrarisch bedrijf, ontstaat op basis van het bestemmingsplan en de milieuwetgeving een strijdige situatie.

Hierin is namelijk opgenomen dat een agrarische bedrijfswoning alleen bewoond mag worden door iemand die ook verbonden is aan het agrarisch bedrijf. Een agrarische bedrijfswoning heeft een lager beschermingsniveau (geur en afstand) dan een burgerwoning, zodat het eigen bedrijf niet in ontwikkeling gehinderd wordt.

In de praktijk blijkt dat de nieuwe bewoners in eerste instantie genoeg nemen met dezelfde milieubescherming als die de woning als bedrijfswoning had. Toch zijn gevallen bekend dat de nieuwe bewoners, na jaren naar volle tevredenheid in de voormalige bedrijfswoning gewoond te hebben, alsnog gebrouilleerd raken met de eigenaar van de stallen of alsnog de strijdige milieusituatie als onwenselijk ervaren.

Het Rijk heeft deze problematiek gesignaleerd en nieuwe wetgeving bedacht. Op 1 januari 2013 is de Wet plattelandswoning in werking getreden. **Een plattelandswoning is een agrarische bedrijfswoning, die is gelegen binnen een agrarisch bouwblok en gebruikt mag worden door derden die geen binding hebben met het agrarisch bedrijf.**

De Wet Plattelandswoningen voegt een nieuw artikel 1.1a toe aan de Wabo en een nieuw derde lid aan artikel 2 Wet geurhinder en veehouderij. Door deze Wet en de toevoegingen aan de Wabo en de Wgv blijft de plattelandswoning gezien worden als onderdeel van het agrarisch bedrijf, ook al wordt deze bewoond door mensen die niet aan het agrarisch bedrijf verbonden zijn.

Hiermee is het mogelijk om als 'burger' in (voormalige) agrarische bedrijfswoningen te wonen, zonder dat dit de bedrijfsvoering van het agrarische bedrijf beperkt. Tot nu toe was dit niet mogelijk. Hiermee wordt feitelijk een nieuw type woning, de 'plattelandswoning' geïntroduceerd. De Wet geeft gemeenten de ruimte om zelf de afweging te maken deze wet al dan niet toe te passen en invulling te geven aan deze wet. Een goed woon- en leefklimaat nu en in de toekomst is hierbij bepalend.

## 1.2. Doel- en vraagstelling notitie

Deze notitie geeft inzicht in de diverse aspecten rondom het al dan niet opnemen van de status plattelandswoning in het bestemmingsplan, zodat de gemeenteraad een weloverwogen keuze kan maken.

De vragen die we in deze discussienotitie gaan beantwoorden zijn:

- Welke problemen levert het bewonen van een agrarische woning door derden op?
- Hoe wordt dit met de Wet plattelandswoning opgelost?
- Is een plattelandswoning een duurzame oplossing?

- Sluit de Wet plattelandswoning aan bij het Deurnes beleid?

Dit doen we door de voor- en nadelen van de Wet plattelandswoning implicaties van de invoering ervan af te wegen.

### 1.3. Afkadering

Deze notitie gaat over (voormalige) agrarische bedrijfswoningen die bestemd zijn binnen het agrarische bouwperceel en waarop een functionerend agrarisch bedrijf aanwezig is.

De bestemming plattelandswoningen heeft géén betrekking op:

1. woningen binnen de bestemming “wonen” of “woondoeleinden”.
2. bedrijfswoningen bij een gestopt agrarisch bedrijf.

### 1.4. Leeswijzer

Allereerst leest u meer over de achtergrond, de aanleiding en het doel van de wetgeving. Aansluitend wordt de Wet plattelandswoning en de mogelijke implicaties van invoering ervan getoetst aan het duurzaamheidsbeginsel en aan relevant gemeentelijk beleid (in ontwikkeling). Dit wordt kort samengevat in een opsomming van de voor- en nadelen met hieraan gekoppeld een conclusie.

Daarna is inzichtelijk gemaakt welke consequenties de conclusie heeft en welke aanbevelingen hierbij gedaan kunnen worden.

## 2. Achtergrond

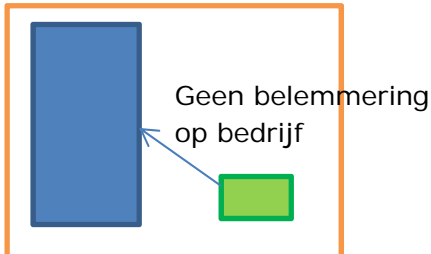
### 2.1. Aanleiding

Door verschillende ontwikkelingen wordt het eigendom van een agrarische bedrijfslocaties opgesplitst:

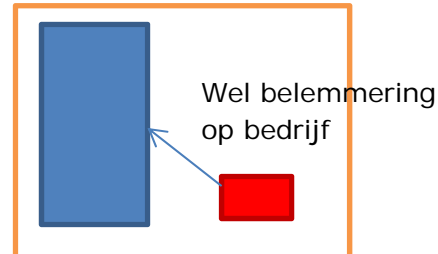
- Bij beëindiging en verkoop van een bedrijf kan de opbrengstwaarde groter zijn als de stallen apart van de woning worden verkocht.
- Koper van een stal heeft geen behoefte aan de woning. Dit komt voor als het de tweede of volgende locatie is. De koper heeft immers doorgaans al een woning bij de andere locatie.
- Een voormalige boer verkoopt de stallen en blijft zelf nog in de woning wonen.
- Er staan bij een bedrijf twee bedrijfswoningen, waarvan een of beide niet meer noodzakelijk zijn bij de bedrijfsvoering. In het verleden heeft men gemotiveerd een verzoek gedaan dat het noodzakelijk was om met twee gezinnen bij het bedrijf te wonen. In de praktijk woonden dan zowel de ouders als de opvolger bij het bedrijf. Inmiddels is de tweede woning niet meer noodzakelijk voor het bedrijf.

Navolgend zijn vier situaties verbeeld mbt wonen bij een werkend agrarisch bedrijf:

1. Agrarisch bouwblok met **bedrijfswoning**: planologisch en privaatrechtelijk één geheel



2. Agrarisch bouwblok met **voormalige bedrijfswoning**: privaatrechtelijk gescheiden -> feitelijk gebruik woning = burgerwoning; strijdig gebruik woning



3. Agrarisch bouwblok met afgesplitste woning: privaatrechtelijk en planologisch gescheiden: bedrijfswoning = **burgerwoning**



4. Agrarisch bouwblok met voormalige bedrijfswoning: privaatrechtelijk gescheiden -> woning planologische status: **plattelandswoning**



### Toelichting:

1. De woning wordt bewoond door de eigenaar van het agrarisch bedrijf, of iemand die daar werkzaam is.
2. De woning wordt bewoond door iemand, die niet bij het agrarisch bedrijf betrokken is. De woning wordt dus oneigenlijk gebruikt als burgerwoning. Vraagt de ondernemer een milieuvergunning aan, dan wordt de woning gezien als burgerwoning. De lagere toegestane geurnorm voor een burgerwoning hindert het agrarisch bedrijf in de ontwikkeling.
3. In het bestemmingsplan zijn agrarisch bedrijf en woning gescheiden. De woning is officieel een burgerwoning en heeft bij toetsing ook deze milieubescherming.
4. De woning wordt bewoond door iemand die niet bij het agrarisch bedrijf betrokken is. De woning heeft in het bestemmingsplan de aanduiding 'plattelandswoning' gekregen. Het milieubeschermingsniveau van de woning is gelijk aan die van een agrarische bedrijfswoning.

Zonder de inwerkingtreding van de Wet plattelandswoning óf persoonlijk overgangsrecht (voor de voormalige eigenaar), is er feitelijk een 'illegale' situatie.

De wetgever heeft dit willen oplossen door de introductie van de Wet plattelandswoning, die per 1 januari 2013 is ingegaan. De eigenaar/bewoner van de woning krijgt hiermee het recht om als niet-betrokkene binnen een agrarisch bouwblok een woning te bewonen. De Wet plattelandswoning beoogt hiermee een oplossing te bieden voor:

- hinder van de woning voor de ontwikkeling van het bedrijf;
- illegale bewoning van de voormalige agrarische bedrijfswoning;
- leegstand en onverkoopbaarheid de (voormalige) agrarische bedrijfswoning.

### 2.2. Nieuwe wetgeving plattelandswoning

Zonder toepassing van de Wet plattelandswoning kunnen de volgende situaties ontstaan:

#### *1. Toetsing aan feitelijk gebruik*

Een voormalige agrarische bedrijfswoning binnen het agrarisch bouwblok, die wordt bewoond door derden (afbeelding 2), wordt getoetst aan feitelijk gebruik (als burgerwoning) en niet aan wat er in het bestemmingsplan staat (bedrijfswoning).

Dat heeft consequenties als de ondernemer binnen hetzelfde bouwblok zijn bedrijf wil veranderen of wil vergroten en een milieuvergunning aanvraagt: de woning wordt dan gezien als burgerwoning, dus een geurgevoelig object met bijbehorende geurnormen.

Daarnaast wordt gekeken naar de afstand tussen agrarische bebouwing en de woning. Bij een woning waar de ondernemer woont is dat niet relevant, bij een woning die als burgerwoning wordt gezien wel. Daarvoor gelden er minimale afstanden die in acht moeten worden genomen. De afstand tussen een agrarische bedrijfswoning en het betreffende bedrijf is vaak kleiner dan de toegestane afstand tussen burgerwoning en het agrarisch bedrijf.

De toetsing aan feitelijk gebruik van een voormalige agrarische woning als burgerwoning aan zowel geur als afstand laat vaak een overschrijding van één of beide normen zien. Dit kan betekenen, dat het bedrijf niet verder kan ontwikkelen.



## 2. *Strijdig gebruik woning volgens bestemmingsplan*

Zonder de aanduiding 'plattelandswoning' is er feitelijk sprake van een illegale situatie: de woning wordt volgens het bestemmingsplan oneigenlijk gebruikt. Er wordt wel gewoond, maar niet door iemand die bij het bedrijf betrokken is. Dat laatste is van belang bij de beoordeling vanuit het bestemmingsplan of het wel of niet toegestaan is.

Zolang niemand klaagt hoeft dit echter niet tot handhaving te leiden. Als er echter een verzoek tot handhaving komt, dan is de bewoner – koper of huurder – de 'illegale' partij en moet deze de woning verlaten. Ook de agrarische ondernemer zelf kan een verzoek tot handhaving indienen.

### 2.3. Doel Wet plattelandsontwikkeling

De Wet plattelandsontwikkeling schept de mogelijkheid om zo'n voormalige agrarische bedrijfswoning te toetsen als agrarische bedrijfswoning. Dit doet de wet door de twee eerder genoemde problemen (toetsing aan feitelijk gebruik en strijdig gebruik woning) weg te nemen:

1. door deze woning in het bestemmingsplan aan te duiden als plattelandswoning. Er wordt dan niet meer getoetst aan feitelijk gebruik (als burgerwoning), maar aan de aanduiding in het bestemmingsplan.

Uitgangspunt van de nieuwe Wet is, dat het planologisch regime leidend wordt. Dat betekent dat via het ruimtelijk spoor beoordeeld wordt of een woning in aanmerking komt voor de status plattelandswoning.

2. door aanpassing in de Wabo, Wet geluidhinder, Wet milieubeheer en de Wet geurhinder het milieubeschermingsniveau van de plattelandswoning gelijk te stellen aan die van een agrarische bedrijfswoning. De bewoners van de plattelandswoning worden niet beschermd tegen de milieugevolgen van het agrarische bedrijf, ook niet als het bedrijf verder ontwikkelt of wordt verkocht.

Het college is het bevoegd gezag om een agrarische bedrijfswoning op te nemen als plattelandswoning. Het gemeentebestuur zal moet hierbij onderbouwen dat bij de plattelandswoning – nu en in de toekomst – sprake is van een 'goed woon- en leefklimaat'.

In het bestemmingsplan kan dit geregeld worden via een wijzigingsbevoegdheid of een binnenplanse afwijking waarbij de status van de woning wijzigt (maar niet het beschermingsniveau).

Bij eventuele ontwikkelingen van het bijbehorende bedrijf en omliggende bedrijven blijft de woning in het kader van de milieuwetgeving getoetst worden als een bedrijfswoning. Hierdoor zorgt een plattelandswoning niet voor extra belemmeringen voor de agrariër die de stallen gebruikt.

### 3. Beleidsafwegingen

Voor het maken van een beleidsafweging kijken we eerst naar de mogelijke werking van de wet en vervolgens toetsen we de wet of deze een zorgt voor een duurzame ontwikkeling.

#### 3.1. Werking Wet plattelandswoning

De Wet plattelandswoning anticipeert op de ontwikkelingen in de agrarische sector. Door met name schaalvergroting en bedrijfsbeëindiging wordt agrarische bebouwing privaatrechtelijk afgesplitst van de agrarische bedrijfswoning, die door iemand wordt bewoond, die niet (langer) bij het bedrijf betrokken is. De wet is ontwikkeld, omdat dit in de praktijk al op verschillende locaties zo wordt gedaan en verwacht wordt, dat genoemde ontwikkelingen zullen doorgaan.

De oplossing van de Wet plattelandswoning is tweeledig:

- Het planologische regime, en niet langer het feitelijk gebruik, wordt bepalend voor de milieubescherming.
- Plattelandswoningen, zijnde (voormalige) agrarische bedrijfswoningen die (tevens) door derden mogen worden bewoond, worden niet beschermd tegen milieugevolgen van het bijbehorende bedrijf.

De Wet beoogt problemen op te lossen van:

- (mogelijke) leegstand en illegale bewoning van agrarische woningen.
- agrarische bedrijven die binnen hetzelfde bouwblok in hun ontwikkeling worden beperkt door het feitelijk gebruik van de agrarische woning door derden, die niet aan het agrarisch bedrijf verbonden zijn.

Met het toepassen van de Wet plattelandsontwikkeling krijgt de agrarisch ondernemer de mogelijkheid, om de agrarische woning te verkopen of verhuren aan iemand die niet aan het bedrijf verbonden is. Een potentiële koper of huurder krijgt met de plattelandswoning de mogelijkheid, om legaal in een vrijstaande woning in het buitengebied te wonen tegen een gunstige prijs.

De agrarisch ondernemer kan de woning op deze manier verzilveren, iets wat niet of nauwelijks mogelijk is zonder de aanduiding 'plattelandswoning'. Het is aan de ondernemer om te zorgen voor een goede relatie met de nieuwe koper of huurder.

Het is vervolgens aan de koper of huurder, om te beoordelen of het woon- en leefklimaat goed genoeg is, voor nu en in de toekomst. De Wet plattelandsontwikkeling geeft een koper of huurder van een plattelandswoning de vrijheid, om zelf te bepalen of het woon- en leefklimaat voor het eigen huishouden goed genoeg is.

Ook in Deurne is er vraag naar de benoeming van plattelandswoningen. Bij de tweede herziening bestemmingsplan buitengebied zijn tien verzoeken naar voren gekomen, waarvan vijf onder de term plattelandswoning kunnen vallen. Van deze vijf woningen is één woning in het LOG gelegen.

### 3.2. Toetsing: duurzame ontwikkeling

Alvorens te kijken hoe de Wet plattelandswoning toe te passen is in Deurne, moeten we beoordelen of het toepassen van deze Wet bijdraagt aan een duurzame ontwikkeling van een beter buitengebied van Deurne.

De Wet speelt in op actuele ontwikkelingen en lost problemen op die nu spelen. Naast de effecten in het hier en nu kijken we echter ook naar de effecten op de lange termijn, om te toetsen of het een duurzame ontwikkeling is. De VN omschrijft een duurzame ontwikkeling als een "ontwikkeling die aansluit op de behoeften van het heden zonder het vermogen van de toekomstige generaties om in hun eigen behoeften te voorzien in gevaar te brengen".

Voor een duurzame ontwikkeling zijn 'People, Planet, Profit' de drie toetsingscriteria.

#### → 3.2.1 Profit

De Wet plattelandswoning voorziet in de behoeften van het heden. Enerzijds is er de behoefte van de agrarische ondernemer om de agrarische woning te kunnen verkopen. Anderzijds is er de behoefte van burgers om tegen een relatief lage prijs een vrijstaande woning in het buitengebied te kunnen kopen. Bovendien wentelt het introduceren van de plattelandswoning op de korte termijn handhavingzaken af. Dit zijn alle drie primair economische motieven (profit).

Een negatieve factor hierbij is, dat een plattelandswoning concurreert met de reguliere woningmarkt en dan met name met de grotere, vrijstaande woningen, die toch al lastiger te verkopen zijn.

Kijken we naar de andere twee factoren: 'people' en 'planet', dan sluit de Wet plattelandswoning echter niet aan bij het duurzaamheidsprincipe, noch bij de uitspraken van de commissie Ruimte en Economie over de concept-Toekomstvisie Platteland Deurne 2030, waarbij 'gezondheid' op no. 1 staat.

#### → 3.2.2 People

Burgers die een agrarische woning kopen nemen het minder goede woon- en leefklimaat voor lief. Daar waar de term 'gezondheid' echter een rol gaat spelen in de beoordeling van het woon- en leefklimaat, heeft de overheid de taak om te beoordelen of burgers deze risico's kunnen inschatten of overzien. Daarnaast is het de taak van de overheid om te beoordelen of het gaat om incidentele gevallen die betrekking hebben op de persoonlijke levenssfeer, of om een algemeen principe dat op een grotere groep burgers betrekking heeft en binnen de reikwijdte van volksgezondheid valt.

Op de effecten op de gezondheid en leefbaarheid gaan we uitgebreider in.

##### 3.2.2.1 Gezondheid

Op dit moment wordt het eerste grootschalige onderzoek gedaan naar de gevolgen van veehouderij op de volksgezondheid door de Universiteit Utrecht. Totdat de uitkomsten hiervan definitief bekend zijn (begin 2016), is het niet verantwoord om burgers, die de keuze hebben om ook op andere locaties te wonen, toe te staan bij een agrarisch bedrijf te wonen. Als wij als overheid zaken toestaan, dan mag de burger erop vertrouwen dat het ook onderbouwd verantwoord is.

Kijken we dan naar de mogelijkheid van de burgers om te beoordelen of zij de risico's van het wonen bij een agrarisch bedrijf kunnen inschatten of overzien, dan is de conclusie: nee dus. Dat is niet omdat een burger de capaciteiten niet heeft, maar omdat er simpelweg nog geen houdbaar wetenschappelijk onderzoek is gedaan naar de effecten

van veehouderij op de volksgezondheid. Wel zijn hier zorgen over en het onderwerp komt regelmatig terug in nieuwsberichten en op bestuurlijke agenda's.

Blijft het dilemma dat agrariërs wél bij hun bedrijven wonen. Omdat de gezondheid ook gerelateerd lijkt aan de 'beleving', kan hier een belangrijk verschil zitten. Nader onderzoek moet dit echter uitwijzen.

Het uitgangspunt: 'De burger centraal, volksgezondheid op nummer 1' wordt in ieder geval breed gedragen als basis voor de concept-Toekomstvisie Platteland Deurne. Ook voor dit beleidsveld over wonen bij het agrarisch bedrijf, wat onderdeel uitmaakt van het totale in ontwikkeling zijnde beleid voor het platteland van Deurne, is dit uitgangspunt bijzonder relevant.

Daarnaast moeten we beoordelen of het gaat om incidentele gevallen die betrekking hebben op de persoonlijke levenssfeer of om een algemeen principe dat binnen de reikwijdte van volksgezondheid valt. Omdat er een wet is gemaakt, stellen we vast dat het betrekking heeft op een algemeen principe. De maker van de wet heeft echter alleen de factoren handhaving en economie gewogen en niet de factor volksgezondheid, noch de factor milieu.

In de provincie Noord-Brabant ligt dit genuanceerder. In Brabant is door de problematiek die er speelt in het buitengebied namelijk de Brabantse Zorgvuldigheidsscore Veehouderij (BZV) leidend bij ruimtelijk agrarisch beleid. Brabant streeft naar een zorgvuldige veehouderij in 2020, waarin zoveel mogelijk geproduceerd wordt in harmonie met de omgeving en met maximale aandacht voor gezondheid, dierenwelzijn en milieu. Een goede reden dus, om vanuit dit perspectief de factoren gezondheid en milieu wél mee te wegen bij de beoordeling van de toepasbaarheid van de Wet plattelandswoning voor Deurne.

#### 3.2.2.2 Leefbaarheid

Het argument dat de plattelandswoning een bijdrage levert aan de leefbaarheid in het buitengebied is valide. Woningen blijven bewoond en het buitengebied zal minder veranderen in een desolaat stallengebied.

De actualiteit leert ons echter, dat burgerwoningen in de directe nabijheid van veehouderijen tot ontwrichte situaties kunnen leiden, die niet gemakkelijk zijn op te lossen. Niet voor niets is het urgentieteam in Deurne ingezet. Burgers hebben lang niet altijd zicht op wat een agrarisch ondernemer binnen het bouwblok en de verkregen vergunningen mag. Daarnaast is het lastig in te schatten voor een niet-agrariër, welke consequenties deze mogelijkheden en vergunningen met zich meebrengen als deze worden geëffectueerd. Dit is de ervaring die vanuit het urgentieteam naar de gemeente wordt teruggekoppeld.

Daar waar in eerste instantie boer en burger vreedzaam naast elkaar woonden, kunnen toegestane en vergunde uitbreidingen leiden tot meer overlast, spanningen en ontwrichte situaties. Niet zelden heeft de gemeente te horen gekregen van burgers en actiegroepen: "hoe heeft de gemeente dit ooit kunnen toestaan, hoe heeft de gemeente dit zover kunnen laten komen?", of "toen ik hier kwam wonen was het bedrijf nog niet zo groot". Hieruit blijkt dat legaliseren niet wil zeggen dat er geen problemen kunnen ontstaan. Daarnaast kan het best zo zijn dat de huidige ondernemer en de huidige bewoner van de voormalige agrarische bedrijfswoning goed met elkaar omgaan. Zowel de stallen als de woning worden echter een keer verkocht of verhuurd. Er kunnen dan alsnog problemen ontstaan.

Leefbaarheid gaat verder dan de bewoning van voormalige agrarische woningen in het buitengebied en het persoonlijk economisch belang ervan. Een goede verstandhouding tussen boeren en burgers speelt een cruciale rol. Dat is ook vastgelegd in uitgangspunt 2 van de concept-Toekomstvisie Platteland Deurne: verbinding boer - burger. Deze notitie is nog niet vastgelegd, maar dit punt werd wel breed onderschreven.

Door als overheid duidelijk en consequent te zijn, worden onnodige spanningen tussen boeren en burgers in de toekomst zo veel mogelijk voorkomen. Deze verantwoordelijkheid moet de gemeente Deurne niet willen dragen. Mochten de conclusies uit het onderzoek anders uitwijzen, dan is dat een goed moment om te herijken.

### → 3.2.3 Planet

Als gemeente dragen we vanuit het duurzaamheidsbeginsel de verantwoordelijkheid, om deze plek beter na te laten aan de volgende generaties dan hoe deze nu is. De Wet plattelandswoning draagt hier niet aan bij. Door plattelandswoningen toe te staan kunnen alle stallen in het buitengebied behouden blijven, inclusief de verouderde stallen, waar de best beschikbare technieken niet zijn toegepast. Als de plattelandswoning niet wordt toegestaan, dan maakt de eigenaar een andere keuze; blijft het bedrijf een agrarisch bedrijf, waarbij de woning alleen als bedrijfswoning kan worden gebruikt, of kiest hij voor een herbestemming, waarbij (een deel van) de stallen zal worden afgebroken.

Per saldo levert de Plattelandswoning dus geen verbetering op voor het milieu en de gezondheid. Dit staat haaks op de concept-Toekomstvisie Platteland Deurne, waarin het eerste uitgangspunt is, dat alle burgers centraal staan / volksgezondheid op nummer 1.

Daarnaast wordt door het toestaan van plattelandswoningen de kans om de kwaliteit van het Deurnes landschap te verbeteren verkleind. Alles blijft zoals het was, ook op locaties waar we liever geen stallen meer zouden zien, vanwege kwaliteitsverbetering van woon- en leefkwaliteit en/of van het landschap. Er ontstaat zowel op korte, als op lange termijn geen stimulans om tot sloop over te gaan, ook niet als de bedrijfsvoering beëindigd wordt. Dit strookt niet met ons VAB-beleid en met de concept-Toekomstvisie Platteland Deurne, waarin we aangeven dat we een schoner buitengebied willen, met minder overlast.

De provincie Brabant stuurt zeer expliciet op de milieufactor met de BZV. In de Wet plattelandswoning is hier op geen enkele wijze rekening mee gehouden. Aangezien de BZV een verplicht instrument is bij de beoordeling voor ruimtelijke ontwikkelingen en de gemeente via haar vertegenwoordiging in het Brabantberaad deze lijn ondersteunt, is het niet logisch om plattelandswoningen in ons buitengebied toe te staan. Er zou dan sprake zijn van strijdig beleid.

## 3.3. Relevant gemeentelijk beleid

### *3.3.1 'Hoe een VAB kan bijdragen aan een Vitaal platteland'*

De in oktober 2014 vastgestelde beleidsnotitie 'Hoe een VAB kan bijdragen aan een Vitaal platteland' beoogt dynamiek in het buitengebied te stimuleren. Het resultaat hiervan moet zijn dat er enerzijds nieuwe economische dragers in het buitengebied ontstaan. Anderzijds beoogt dit beleid het verbeteren van de landschappelijke kwaliteiten van het buitengebied.

Het slopen van oude stallen maakt hier een belangrijk onderdeel van uit. Het opnemen van plattelandswoningen draagt hier niet aan bij, omdat op die manier oude stallen kunnen worden blijven verkocht of verhuurd en er na bedrijfsbeëindiging geen impuls meer is tot sloop.

Door het slopen van de stal bij de bijbehorende (voormalige) agrarische woning wordt de woning zelf beter verkoopbaar, tegen een betere prijs. Dit versterkt het principe om geen plattelandswoningen aan te wijzen.

Er kan ook herbestemming plaatsvinden. In de beleidsnotitie '*Hoe een VAB kan bijdragen aan een Vitaal platteland*' worden ten behoeve van een vitaal platteland diverse herbestemmingen geboden, waarbij men in de woning mag blijven wonen. Hierbij wordt verwacht dat een deel van de stallen gesloopt wordt. Dit beleid wordt nader uitgewerkt.

### *3.3.2 Beleid in ontwikkeling: Toekomstvisie Platteland Deurne 2020*

In de commissie van 14 oktober 2014 is de concept-Toekomstvisie Platteland Deurne 2030 uitgebreid besproken. Afgesproken is, om dit onderwerp regelmatig terug te laten komen ter bespreking, om zo een breed gedragen en goeddoorwerkte visie te krijgen. Dit proces is gaande. De vier uitgangspunten, die bij de toetsingscriteria 'People, Planet & Profit' ook al aan de orde kwamen, werden bij bespreking onderschreven:

1. Alle burgers centraal/ volksgezondheid staat op nummer 1 (volksgezondheid);
2. Verbinding boer – burger (sociale cohesie);
3. Overheid niet op de stoel van de ondernemer, wel innovatie faciliteren en ondersteunen (ondernemerschap);
4. Schoner buitengebied, overlast beperken (verfraaiing landschap).

Deze uitgangspunten, voortgekomen uit een brede inventarisatie onder burgers, ondernemers en maatschappelijke organisaties, zijn ook voor dit onderwerp relevant.

### *3.3.3 Herbegrenzing LOG*

In het kader van het opstellen van de nieuwe Verordening Geurhinder en Veehouderij wordt gekeken naar een mogelijke herbegrenzing van het LOG. Vanuit het perspectief van bewoning van voormalige agrarische bedrijfswoningen zijn twee situaties van belang:

- locaties waar bewoning van agrarische woning door derden is of wordt aangevraagd is of al een feit is;
- locaties waar de rustende boer nog in de agrarische woning woont.

Rustende boeren kunnen in het LOG in hun agrarische woning blijven wonen, mits zij daar voor 5 juli 2005 al woonden. Een bestemmingswijziging naar 'wonen' wordt niet verleend in het LOG. Door de agrarische bestemming kunnen zij alleen aan agrariërs worden verkocht. Vaak zijn deze locaties daarvoor echter niet meer geschikt (met name door de beperkte omvang).

Indien dergelijke locaties aan de rand van het LOG liggen, kan worden gezien of het mogelijk is om de grens van het LOG op te schuiven, zodat deze locaties buiten het LOG komen te liggen. Voorwaarde hierbij is wel, dat andere in werking zijnde agrarische bedrijven in het LOG dan niet 'op slot' gaan door deze verschuiving.

### 3.4. Een goed woon- en leefklimaat

De wetgever geeft aan dat het gemeentebestuur dient te beoordelen of er bij de beoogde plattelandswoning een goed woon- en leefklimaat is, nu en in de toekomst. De criteria om dit te beoordelen zijn echter niet hard te maken, zeker niet voor de toekomst. Allerlei factoren die wij als gemeente niet kunnen beïnvloeden of nog onbekend zijn spelen een rol bij het vaststellen of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Daarnaast is iedere locatie uniek. Hoezeer ook gestreefd wordt naar zorgvuldige afweging of er al dan niet een goed woon- en leefklimaat is en blijft, bij gebrek aan objectieve toetsingscriteria blijft het gevaar van de invloed van situationele factoren op de loer liggen. Dit moeten we voorkomen, omdat het gelijkheidsbeginsel ter discussie komt.

De wetgever heeft voor ogen dat de gemeente per aanvraag de situatie beoordeelt en toetst aan een goed woon- en leefklimaat. Voorgaand is echter aan de hand van de toetsingscriteria 'people, planet & profit' beoordeeld of de Wet plattelandswoning zelf een bijdrage levert aan een goed woon- en leefklimaat. Dat blijkt onvoldoende.

### 3.5. Theorie en praktijk

Het gegeven dat bewoning en bedrijfsvoering binnen de regels passen sluit problemen ten aanzien van beleving, geuroverlast en dergelijke helaas niet uit. Omwonenden kunnen ondanks de legale situaties toch onaanvaardbare hinder ervaren. De voorbeelden van dergelijke situaties worden nu behandeld door het urgentieteam, waar doorgaans sprake is van toegestane en vergunde situaties.

De wereld is op papier goed geregeld, maar de wereld buiten verandert in rap tempo. De definities van 'aanvaardbaar' en 'goed woon- en leefklimaat' zijn voortdurend aan allerlei invloeden onderhevig, die wij als gemeente niet kunnen beïnvloeden. De algemene tendens is, dat de acceptatie van overlast door agrarische bedrijven steeds minder wordt.

De aanduiding van plattelandswoning is voor de langere termijn en niet zomaar ongedaan te maken. De huidige bewoners van de plattelandswoning kunnen nu de overlast voor lief nemen en goed met de agrarisch ondernemer overweg. Zowel de woning als de agrarische bebouwing worden echter op enig moment opnieuw verkocht of verhuurd.

## 4. Argumenten samengevat en conclusie

### 4.1. Argumenten voor plattelandswoningen:

- + Het opnemen van de aanduiding plattelandswoning in het bestemmingsplan buitengebied draagt bij aan de economische situatie van een aantal agrarische ondernemers/eigenaren.
- + Hiermee kan een aantal burgers voor een relatief lage prijs een vrijstaande woning in het buitengebied bewonen.
- + De burger bepaalt zelf of het woon- en leefklimaat voor nu en in de toekomst goed genoeg is voor zichzelf en het eigen huishouden.
- + Het voorkomt leegstand van woningen in het buitengebied.
- + Het voorkomt illegale bewoning van agrarische bedrijfswoning.

### 4.2. Argumenten tegen plattelandswoningen:

- Een plattelandswoning concurreert met de reguliere woningmarkt en dan met name met de grotere, vrijstaande woningen, die toch al lastiger te verkopen zijn.
- Plattelandswoningen dragen niet bij aan de transitie van de agrarische sector, de verbetering van het buitengebied met betrekking tot landschap en milieu en de leefbaarheid op het platteland.
- Er is op dit moment vanuit gezondheidsoverwegingen veel bezorgdheid over het wonen nabij een veehouderij. Houdbaar onderzoek vindt nu plaats door de Universiteit Utrecht. Totdat de uitkomsten hiervan bekend zijn en de gevolgen van veehouderij op de volksgezondheid inzichtelijk zijn gemaakt, is het niet verantwoord om deze vorm van wonen toe te staan.
- Ontwrichte situaties (zoals we die nu kennen vanuit het urgentieteam) tussen boeren en burgers zullen op de langere termijn door plattelandswoningen toenemen.
- Ook gezien vanuit ons eigen beleid ten aanzien van VAB's, verstening tegengaan en de uitgangspunten die we hanteren voor de concept-Toekomstvisie Platteland Deurne, draagt het benoemen van plattelandswoningen niet bij aan de door de raad gestelde doelen.
- Er zijn geen objectieve toetsingscriteria om een goed woon- en leefklimaat nu en in de toekomst te garanderen.

### 4.3. Conclusie

De Wet plattelandswoning is met name gericht op het oplossen van problemen op de korte termijn. Dit is positief voor de boeren en burgers die voor deze constructie zouden kiezen. De effecten voor de langere termijn zijn echter niet positief. Over de gevolgen van veehouderij op de volksgezondheid is nog onvoldoende bekend om basis hiervan een



verantwoord besluit te nemen. Het advies is dan ook, om de status van plattelandswoning niet op te nemen in de derde herziening van het bestemmingsplan buitengebied.

## 5. Consequenties

Het niet opnemen van de aanduiding 'plattelandswoning' in het buitengebied verandert niets aan de feitelijke ruimtelijke situatie tot nu toe. Het beleid van de gemeente Deurne kent tot op heden geen andere aanduiding voor een woning op een agrarisch bouwblok dan 'agrarische bedrijfswoning'.

### 5.1. Voor (potentiële) bewoners

Er zijn tien verzoeken voor een plattelandswoning ingediend. Op een aantal van deze situaties heeft de wet plattelandswoning géén betrekking, alhoewel soms anders wordt verondersteld.

Voor de locaties waar in de praktijk al burgerbewoning plaatsvindt, betekent dit, door het niet toekennen, dat zij zorgvuldig met elkaar dienen om te gaan. Zodra er onenigheid ontstaat en er een verzoek tot handhaving bij de gemeente wordt ingediend, dient de gemeente te handhaven. De bewoner/eigenaar van de woning trekt hierbij doorgaans aan het kortste eind, omdat de woning strijdig wordt gebruikt.

### 5.2. Voor agrarische ondernemers

Agrarische ondernemers moeten doordrongen zijn van het feit, dat het verkopen van een agrarische woning op het agrarisch bouwblok aan derden leidt tot een strijdige situatie, waarbij de woning een geurgevoelig object is, omdat er getoetst blijft worden aan feitelijk gebruik. Dit houdt in dat de betreffende ondernemer daar mogelijk hinder van ondervindt bij uitbreidingsplannen. De omgekeerde werking leidt ertoe, dat zijn eigen bedrijf mogelijk op slot gaat. De ondernemer kan een verzoek tot handhaving indienen met betrekking tot strijdig gebruik van de woning. In de praktijk kan het voorkomen, dat uiteindelijk de bewoners moeten vertrekken, terwijl dezelfde ondernemer eerder de woning aan deze bewoners heeft verkocht of verhuurd.

Voor de rustende agrariër in het LOG geldt, dat deze in de agrarische woning in het betreffende bouwblok kan blijven wonen als hij daar al woonde voor 5 juli 2005 (vaststelling Reconstructieplan De Peel). Dit is vastgelegd in het bestemmingsplan buitengebied (art. 3.8.3).

### 5.3. Voor de gemeente

Als gemeente moeten we realistisch zijn in hoe om te gaan met de feitelijke situaties. Mogelijk zijn er locaties waarop strijdig gebruik ten aanzien van de agrarische woning plaats vindt, waarvan wij geen kennis hebben. Het is echter niet mogelijk om alle locaties actief te controleren. Meestal zal dat geen probleem zijn, omdat boer en burger in een goede verstandhouding naast elkaar wonen en werken. Daar waar sprake is of kan zijn van een tijdelijke situatie kan vanuit de Wabo een vergunning voor deze tijdelijke situatie worden afgegeven voor de duur van tien jaar. Hier kan alleen sprake van zijn als er geen handhavingsverzoek is ingediend.

Daar waar handhavingsverzoeken op binnenkomen, zal de gemeente handhavend moeten optreden.

## 6. Aanbevelingen

Voor vrijkomende agrarische bebouwing buiten het LOG biedt de nota ‘‘Hoe een VAB kan bijdragen aan een Vitaal platteland’ een basis voor verdere ontwikkeling.

Binnen het LOG is het wenselijk dat agrarische locaties in agrarisch gebruik blijven. In artikel 3.8.3 is geregeld dat rustende agrariërs in hun agrarische woning kunnen blijven wonen als zij voor 5 juli 2005 daar ook al woonden (met gezin). De woning blijft dan gezien worden als agrarische bedrijfswoning.

Het is aan te bevelen, om ook voor rustende boeren die na de datum van 5 juli 2005 een agrarische woning bij hun werkend agrarisch bedrijf in het LOG hebben betrokken, deze regeling van toepassing te laten zijn. Dit dient nader te worden onderzocht.

Niet alle voormalige agrarische locaties in het LOG zijn toekomstbestendig voor agrarisch gebruik (veelal te klein). Bezien moet worden of deze locaties met herbegrenzing van het LOG buiten het LOG kunnen worden gezet. Hiermee wordt de mogelijkheid gecreëerd om van een agrarische bedrijfswoning een burgerwoning te maken. Dit is ook een optie voor de agrarische woningen aan de rand van het LOG die al door derden worden bewoond of waarvoor een aanvraag is of wordt gedaan. Voorwaarde hierbij is wel, dat andere in werking zijnde agrarische bedrijven in de omgeving hierdoor niet op slot gaan.

## **Bijlage 1: Overzicht beleid andere gemeenten**

Bernheze: De medewerking aan de plattelandswoning wordt afhankelijk gesteld van de geurbelasting die het agrarisch bedrijf veroorzaakt. Is dit meer dan 20 Ou/m<sup>3</sup> dan wordt geen medewerking verleend. Dit geldt alleen voor intensieve veehouderijen. Is er geen sprake van een intensieve veehouderij, dan geldt een afstand van minimaal 25 meter.

Gemert-Bakel: in SRE verband zijn streefwaarden ontwikkeld om te bezien hoe de milieukwaliteit op het gebied van goed woon- en leefklimaat zich tot elkaar verhouden. Er wordt daarbij gebruik gemaakt van de MILO-systematiek.

Horst aan de Maas: bepaalde gebieden (glastuinbouwgebied, landbouwontwikkelingsgebied en bedrijventerrein) worden uitgesloten voor de toekenning van plattelandswoningen.

Nederweert: in de beleidsregel is vastgelegd wanneer sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Hierbij wordt getoetst aan de normen op basis van de Wet geurhinder en veehouderij. Voor de plattelandswoning geldt dat het bedrijf dat in hetzelfde bouwblok is gelegen, niet meetelt in de beoordeling. Zonder het bedrijf dat in hetzelfde bouwblok is gelegen, dient aan de geurverordening en de bijbehorende gebiedsvisie, waarin de achtergrondwaarden zijn opgenomen, te worden voldaan. Dit dient per geval door middel van een onderzoek te worden aangetoond.

Venlo: niks regelen. De burger kiest ervoor om een locatie te bewonen die onderdeel uitmaakt van een bouwblok waar een agrarisch bedrijf wordt geëxploiteerd. Hij moet dan ook de lasten accepteren.

Venray: De bestaande situatie wordt als uitgangspunt genomen, omdat de burger bewust kiest voor de woonsituatie. Het woon- en leefklimaat ten tijde van de koop is door de burger geaccepteerd. Ook de ondernemer heeft gekozen om de bedrijfswoning apart te verkopen of het bedrijf te kopen apart van de bedrijfswoning. Beide partijen zijn daardoor verantwoordelijk voor de ontstane situatie.

Tubbergen: Bij nieuwbouw ten behoeve van het agrarisch bedrijf moet er een minimale afstand aangehouden worden ten opzichte van de plattelandswoning van 25 meter (ruimtelijke scheiding). Daarnaast mag de plattelandswoning bij uitbreiding niet dichterbij het agrarisch bedrijf komen. Er geldt dus een wederzijdse verplichting.

Wijchen: de bescherming van plattelandswoningen wordt gelijk gesteld aan die van burgerwoningen in het buitengebied. De geurbelasting mag niet hoger zijn dan 8 Ou/m<sup>3</sup> in geval van intensieve veehouderijen, bij overige agrarische bedrijven moet een afstand van 12/18 minimaal 50 meter aanwezig zijn tussen de plattelandswoning en de agrarische bedrijfsactiviteiten.

Someren: plattelandswoningen worden opgenomen met aanvullende voorwaarden, met daarbij de uitdrukkelijke opmerking, dat illegaal ontstane situaties hiermee niet worden gelegaliseerd.

Asten: de aanduiding 'plattelandswoning' wordt gebruikt tot 1 januari 2015 voor bestaande locaties die daarvoor in aanmerking komen.

Laarbeek: niet in bestemmingsplan geregeld. Wordt op incidentele basis beoordeeld, college is bevoegd.

Helmond: geen beleid.

## Advieslijst van de vergadering van de raadscommissie Ruimte & Economie

Plaats: **Gemeentehuis Deurne**

Datum: **3 februari 2015**

Tijd: **20:00 uur**

Aanwezig: L. Cuijpers, voorzitter;  
R. Rutten, griffier;  
M. Biemans, W. van Deursen, W. Gerlings, J. van Gog, E. van Kampen, W. Luijten, M. Lukassen, B. Munsters, P. Tabor, P. Telders, F. van Tilburg, M. Tulkens en J. Vogels, leden

Verder zijn aanwezig: N. Lemlijn (portefeuillehouder), M. Jochem (adviseur, agendapunt 3) en W. de Ridder (adviseur, agendapunt 4)

Nr.	Onderwerp	Omschrijving	Commissieadvies
1.	<b>Opening en vaststelling van de agenda</b>		De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.
2.	<b>Advieslijst van 16 december 2015</b>	Vaststelling van de advieslijst.	De advieslijst wordt ongewijzigd vastgesteld.
3.	<b>Discussienotitie Beleidsruimte mantelzorg</b>	Met de commissie bespreken of de beleidsruimte zo ingevuld wordt dat: - mantelzorg met sociale grondslag ook voor gebruik direct wordt toegestaan in een bijgebouw; - mantelzorg met sociale grondslag met omgevingsvergunning in het buitengebied ook naar 150 m2 kan in plaats van 120 m2; - mogelijkheden voor mantelzorg in het beschermd dorpsgezicht Helenaveen worden onderzocht en zo veel mogelijk worden ingevuld.	<b>CDA:</b> vindt het een goede zaak dat mantelzorgwoningen worden opgenomen in de derde herziening van bestemmingsplan. Men vindt het jammer dat dit nu pas gebeurt. Wel vraagt men zich af of er een bestemmingsplanwijziging nodig is, wat de mogelijkheden zijn in Helenaveen (beschermd dorpsgezicht) en hoe om wordt gegaan met kinderen met een beperking, als dat betekent dat dan drie personen in een mantelzorgwoning wonen? <b>DNU:</b> spreekt allereerst de waardering uit voor mantelzorgers, die met dit voorstel gesteund worden. Verder is men het eens met de verruiming van 120 m2 naar 150 m2 en is men van oordeel dat ook de mogelijkheden in Helenaveen zo veel mogelijk moeten worden ingevuld. Wat zijn hier de belemmeringen? Biedt dit ook kansen om bestaande bedrijfsruimte om te vormen tot mantelzorgwoningen? Tot slot spreekt het voor zich dat er gehandhaafd moet worden, zodat er geen extra woningen ontstaan. <b>PvdA:</b> spreekt van een duidelijke nota. Er moet zoveel mogelijk bij de landelijke regelgeving worden aangesloten, tot 150 m2. Ten aanzien van Helenaveen is het belangrijk dat het beschermd dorpsgezicht niet wordt aangetast. Men vraagt zich af hoe e.e.a. wordt gehandhaafd. Men kan zich vinden in de uitwerking van de discussievragen en geeft aan dat de status van de verblijfsruimte helder moet zijn. <b>VVD:</b> kan zich vinden in de uitgangspunten maar vraagt wel hoe dit gehand-

			<p>haafd wordt, en hoe voorkom je dat het oneigelijk wordt gebruikt?</p> <p><b>PAGL:</b> spreekt van een duidelijke nota. Men heeft vragen over criteria voor mantelzorgwoningen, wanneer komt men daarvoor in aanmerking? Verder spreekt men zich uit voor een omgevingsvergunning met sociale grondslag van 120 m2.</p> <p><b>BTD:</b> merkt op dat de regelgeving al langer mantelzorgwoningen toestaat, zeker gelet op de transitie. Men vraagt extra informatie om te kunnen oordelen over de situatie in Helenaveen (beschermd dorpsgezicht).</p> <p><b>Doe!:</b> staat achter de criteria zoals genoemd in de notitie. Wel vraagt men aandacht voor handhaving, hoe gaan we daarmee om en hoe voorkomen we dat er extra woningen worden toegevoegd?</p> <p><b>College:</b> het huidige bestemmingsplan biedt al mogelijkheden. Het gaat er nu om dat de sociale grondslag gehandhaafd blijft naast de mogelijkheden van nieuwe wetgeving. Over de handhaving merkt men op dat dit een kwestie van prioriteitstelling is, de raad mag dit bepalen. Dergelijke woningen dienen te worden aan- en afgemeld. Voor de Geurwet geldt een mantelzorgwoning als een geurgevoelig object. De mantelzorgwoning kan een oplossing zijn voor de rustende boer. In het bestemmingsplan kan worden opgenomen dat een derde persoon aan de mantelzorgwoning kan worden toegevoegd. Garanties worden zo praktisch mogelijk uitgewerkt. Een verplaatsbare unit is alleen mogelijk als aan de voorwaarden van de Wet wordt voldaan (Besluit ruimtelijke ordening).</p> <p><b>Conclusies:</b> het merendeel van de commissie onderschrijft de invulling van de beleidsruimte zoals voorgesteld. Men gaat daarbij uit van 150 m2. Ten aanzien van handhaving bepleit men een evaluatie over bijv. 2 jaar, zodat de noodzaak ervan kan worden bezien. Gelet op het draagvlak van de commissie voor de invulling van de beleidsruimte wordt afgesproken dit voorstel niet nog eens voor te leggen aan de raad, maar de uitgangspunten rechtstreeks te verwerken in het bestemmingsplan.</p>
4.	<b>Discussienota Plattelandswoningen</b>	<p>Discussie aan de hand van de navolgende vragen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Onderschrijft u dat de Wet plattelandswoning niet bijdraagt aan een beter buitengebied voor toekomstige generaties?</li> <li>2. Kunt u instemmen met het standpunt om de aanduiding 'plattelandswoning' niet op te nemen in de derde herziening van het bestemmingsplan</li> </ol>	<p><b>CDA:</b> kiest voor diversiteit op het platteland. Geen angst in dit dossier maar juist ruimte bieden. Maatwerk en financieel daadkrachtig beleid. De Wet Plattelandswoningen biedt juist deze mogelijkheid. Men is van mening dat het college tezeer uitgaat van angst, maar dit is juist een middel om financieel draagvlak te creëren. De regeling zorgt er bovendien voor dat stoppers niet hoeven te verhuizen.</p> <p><b>DNU:</b> staat positief tegenover de plattelandswoning. Het is echter nog niet duidelijk van de wet wat wel/niet mag. Burgerwoningen in het platteland belemmeren de ontwikkelingsmogelijkheden van de agrariërs. Wat zijn de regels voor plattelandswoningen, na beëindiging van de bedrijfsmatige activiteiten?</p> <p><b>PvdA:</b> vindt de notitie goed geschreven. Hoe moet je het woon- en leefkli-</p>

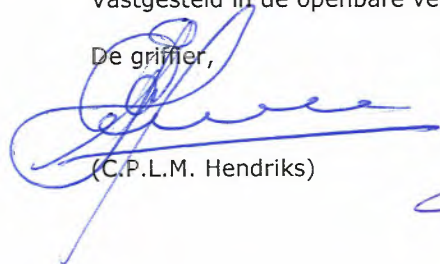
		buitengebied?	<p>maat van plattelandswoningen onderbouwen en wanneer is sprake van een juridisch aanvaardbaar klimaat? Wat is "aanvaardbaar", is dat wat anders dan "goed"? Hoe definieer je dat? Men houdt een pleidooi voor de volksgezondheid. Men wil de status plattelandswoningen niet opnemen in het bestemmingsplan. Ten aanzien van de volksgezondheid zullen voor zowel agrariërs als niet-agrariërs dezelfde regels moeten gelden. De regeling is achterhaald, o.a. vanwege de leefbaarheid op het platteland. Voorts is men van oordeel dat gewacht moet worden op de resultaten van wetenschappelijk onderzoek naar de volksgezondheidsrisico's van wonen in het platteland.</p> <p><b>VVD:</b> vindt het een goede zaak dat dit onderwerp op de agenda staat. Men is onder voorwaarden akkoord met het realiseren van plattelandswoningen. Wetgeving maakt dit ook mogelijk. Het is duidelijk dat het hier gaat om individuele gevallen. Aanvragen kunnen niet altijd worden gehonoreerd en men wil dan ook voorkomen wat in Peel en Maas is gebeurd. Plattelandswoningen moeten onder voorwaarden dan ook mogelijk worden gemaakt in de derde herziening van het bestemmingsplan buitengebied, maar wil nadrukkelijk geen ongecontroleerde toestanden.</p> <p><b>PAGL:</b> sluit zich aan bij het standpunt van de PvdA. Men geeft voorrang aan het thema volksgezondheid. In het buitengebied, en zeker in het LOG, moet je niet willen wonen. Tot slot vraagt men nog naar de stand van zaken van de BIO-woningen.</p> <p><b>BTD:</b> spreekt haar waardering uit voor de schrijfstijl van de nota. Men wil een principiële discussie over de toekomst van de landbouw in Deurne. Als we voor duurzaamheid kiezen, zijn plattelandswoningen ook geen probleem meer. Over het gestelde in de notitie neemt men nog geen standpunt in. Het gaat over de toekomst van de landbouw. Het urgentieteam kan in de standpuntbepaling een belangrijke rol spelen. Volksgezondheid staat voorop.</p> <p><b>Doel:</b> voorziet knelpunten bij plattelandswoningen in het buitengebied. Wonen in het buitengebied klinkt idyllisch maar is het niet. Het is verstandig om te wachten tot de risico's beter in beeld zijn. Je moet aan de voorkant proberen te voorkomen dat er straks conflicten ontstaan tussen boeren en burgers in het buitengebied. Er moet gekozen worden voor slimme oplossingen. Plattelandswoningen kunnen een oplossing betekenen maar dit hoeft niet altijd zo te zijn.</p> <p><b>College:</b> de problematiek van plattelandswoningen speelt ook in omliggende gemeenten. De problematiek over gezondheidsrisico's maakt het ingewikkeld. Met plattelandswoningen wil je boer én burger bedienen. De vraag is of je alles in regels moet willen en kan vangen. Het gaat echter vooral om de dialoog en wederzijds begrip. In Boeren met Buren #17 zijn kansrijke ontwikkelingen en voorwaarden geschetst, anders dan agrarische bedrijven. De huidige wet- en regelgeving biedt al mogelijkheden voor plattelandssituatie, afhankelijk van de situatie op 19 maart</p>
--	--	---------------	--



			<p>2000, maar ook een aantal andere factoren</p> <p><b>Toezegging:</b> er zal een raadsinformatiebrief worden voorbereid welke mogelijkheden de huidige wet- en regelgeving biedt ten aanzien van wonen in een (voormalige) agrarische bedrijfswoning, bij voorbeeld voor stoppen de boeren. Onder welke titel kunnen zij daar blijven wonen? Kunnen zij hun plattelandswoning weer verkopen? Verder zal worden ingegaan op de begrippen "aanvaardbaar" en "goed" woon- en leefklimaat (en wat is het verschil?). Daarnaast zal de problematiek staldering – plattelandswoningen worden geduid. Tot slot zal in een raadsinformatiebrief worden ingegaan op de huidige gedoogsituaties.</p> <p><b>Conclusies:</b> afgesproken wordt dat dit onderwerp nogmaals voor de commissie zal worden geagendeerd, zodra de toegezegde raadsinformatiebrief (RIB) beschikbaar is. Het streven is om dit in maart 2015 al te doen. Op basis van deze RIB zal worden verder gesproken. Het is nadrukkelijk niet de bedoeling om de discussie in maart over te doen. De commissie is verder in meerderheid van mening dat niet gewacht moet worden op het onderzoek over volksgezondheidsrisico's in het buitengebied. Zodra de commissie een advies om de plattelandswoningen al dan niet mee te nemen in de derde herziening kan geven, zal dit ter besluitvorming worden voorgelegd aan de gemeenteraad.</p>
5.	<b>Mededelingen vanuit het college</b>		Van dit agendapunt wordt geen gebruik gemaakt.

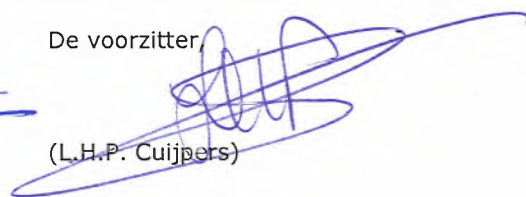
Vastgesteld in de openbare vergadering van 24 maart 2015.

De griffier,



(C.P.L.M. Hendriks)

De voorzitter,



(L.H.P. Cuijpers)

Aanwezig: L. Cuijpers, voorzitter;  
C. Hendriks, griffier;  
M. Biemans, C. Dahmen, W. Gerlings, J. van Goch, G. de Jong, W. Luijten, M. Lukassen (agendapunten 1 t/m 3 en 5), J. Magnée, B. Munsters, W. van Rooij (agendapunt 4), P. Tabor, P. Telders, M. Tulkens, J. Vogels

Verder zijn aanwezig: N. Lemlijn (portefeuillehouder), W. de Ridder (adviseur, agendapunt 4), L. Geelen (GGD, agendapunt 4), H. Ullenbroeck (Arcadis, agendapunt 4), H. Beishuizen (adviseur, agendapunt 5)

Nr.	Onderwerp	Omschrijving	Commissieadvies
1.	<b>Opening en vaststelling van de agenda</b>		De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.
2.	<b>Advieslijst 3 februari 2015</b>	Vaststelling van de advieslijst.	De advieslijst wordt ongewijzigd vastgesteld.
3.	<b>Discussienotitie plattelandswoningen</b>	Voortzetting van de discussie van 3 februari 2015 aan de hand van raadsinformatiebrief RIB-NL-1508	<p><b>Conclusie:</b> Een meerderheid van de commissie vindt dat geen plattelandswoningen moeten worden toegepast (PvdA, PAGL, TD) of dat er in elk geval zeer terughoudend mee moet worden omgegaan (DOE!). De overige fracties zijn van mening dat vanwege onduidelijkheid over de jurisprudentie op dit moment geen plattelandswoningen moeten worden toegepast, maar dat, zodra die duidelijkheid er wel is, bekeken moet worden of plattelandswoningen alsnog in de 3<sup>e</sup> herziening en anders in de 4<sup>e</sup> herziening van het bestemmingsplan Buitengebied kunnen worden toegepast.</p> <p><b>DNU:</b> Wat aanvankelijk een goede oplossing leek, blijkt toch minder eenvoudig. De juridische status is onduidelijk. Er zal geprobeerd moeten worden een einde te maken aan de onduidelijkheid en dan kan wellicht alsnog gekeken worden naar de mogelijkheid van plattelandswoningen.</p> <p><b>PvdA:</b> Het eerdere standpunt om niet te kiezen voor plattelandswoningen wordt door het voorliggende alleen maar versterkt. Het heeft geen zin ermee door te gaan. Wellicht kunnen voor individuele gevallen persoonsgebonden oplossingen gevonden worden.</p> <p><b>VVD:</b> Met plattelandswoningen zou de gewenste dynamiek tot stand kunnen worden gebracht. Dat lijkt simpel, uit de jurisprudentie blijkt iets anders. Men zou graag zien dat de minister duidelijkheid schept. In afwachting van het antwoord op Kamervragen zou gekozen moeten worden voor een meer flexibele insteek waarbij plattelandswoningen eventueel later</p>

			<p>kunnen worden opgenomen.</p> <p><b>PAGL:</b> Men moet het mensen niet aandoen dat zij blootgesteld worden aan gevaarlijke situaties in hun woonomgeving. Men moet met creativiteit op zoek naar innovatieve oplossingen. Gezondheid moet voorop staan, plattelandswoningen moeten daarom niet worden opgenomen. Vanwege mogelijke precedents moet men voorzichtig zijn met maatwerk en kortetermijnoplossingen.</p> <p><b>TD:</b> Het voorliggende verandert niets aan het eerdere standpunt: plattelandswoningen moeten niet worden opgenomen. De uitspraak van de Raad van State is duidelijk: een goed woon- en leefklimaat staat voorop. Eerst dient een goede discussie gevoerd te worden over veehouderij en gezondheid. Schaalvergroting is niet houdbaar.</p> <p><b>DOE!:</b> Men dient terughoudend te zijn met plattelandswoningen omdat ze problemen kunnen geven voor duurzame ondernemers en omdat bewoners overlast kunnen ondervinden. Dat is door de Raad van State bevestigd. Mede gezien de juridische onduidelijkheid dient terughoudendheid in acht te worden genomen.</p> <p><b>CDA:</b> Men blijft bij het eerdere standpunt, zij het met enkele kanttekeningen. Men blijft voor plattelandswoningen, het college is echter bang om stappen te zetten. Als een generieke toepassing niet mogelijk is, zou per geval getoetst kunnen worden op geur, fijnstof en geluid. Men een goede onderbouwing zijn er mogelijkheden. Er moet een regeling komen waarbij stoppende agrariërs kunnen blijven wonen zonder dat de mogelijkheden van bedrijven worden ingeperkt. Nu zijn vele burgers in onzekerheid omdat men afhankelijk is van de goodwill van de bureaus.</p> <p><b>College:</b> Voor de zorgvuldigheid is het beter de plattelandswoningen niet op te nemen in de 3<sup>e</sup> herziening en de ontwikkelingen in Den Haag afwachten. Als er nieuwe ontwikkelingen zijn zal de raad actief daarover geïnformeerd worden. De materie kan bij de 4<sup>e</sup> herziening opnieuw ter discussie komen.</p>
4.	<b>Gebiedsvisie geurhinder en veehouderij Deurne 2015</b>	<p>Discussie over de volgende vragen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Kunt u zich vinden in de uitgangspunten zoals deze zijn geformuleerd in de concept-gebiedsvisie?</li> <li>2. Vindt u, dat – in lijn van de opdracht van de raad – de voorgestelde waarden en afstanden voor de geurbelasting bijdragen aan een goede balans tussen de belangen van de agrarische sector, de</li> </ol>	<p><b>Conclusie:</b> De meerderheid van de commissie is voor het verder afpellen van het aanhoudingsbesluit. De fracties van PvdA, PAGL en TD pleiten ervoor het aanhoudingsbesluit in stand te laten omdat het gezondheidsonderzoek moet worden afgewacht en omdat het honoreren van milieuneutrale aanvragen betekent dat men de kans niet benut om verbeteringen te realiseren.</p> <p><b>DNU:</b> Voor de toekomst moeten zaken veranderen om te komen tot een goede leefomgeving waarbij ondernemen mogelijk is zonder conflictsituaties. Een aanpassing van de geurnormen is nodig. Mede gelet op de werkgelegenheid mag de agrarische sector echter niet de rug worden toegekeerd, er zijn mogelijkheden om te komen tot oplossingen. Men steunt het uitgangspunt bij de nieuwe verordening dat alle inwoners kunnen le-</p>

		<p>belangen van de burgers in de kernen en het buitengebied en de beoogde ruimtelijke ordening?</p> <p>3. Kunt u zich voor de herbegrenzing van het primag vinden zoals unaniem voorgesteld door het kernteam?</p> <p>4. Wat is uw standpunt ten aanzien van de herbegrenzing voor die delen van het voormalige LOG waar het kernteam niet tot een eenduidig voorstel komt? (gebied ten westen van de Goorweg en de strook ten oosten van de Bivakweg en ten noorden van de Kwadestaartweg)</p> <p>5. Stemt u in met het intrekken van het Aanhoudingsbesluit voor alle aanvragen die er betrekking op hebben om de omgevingsvergunning milieuneutraal te wijzigen?</p>	<p>ven en werken in een omgeving die, door aanpassing van de geurnormen, qua functie hiermee in balans is. Het primag moet kansen bieden voor agrariërs, zodat daar nieuwe verdienmodellen kunnen ontstaan. In de kernrandzones, waar een mix van bewoning en bedrijven is ontstaan, zullen gebruikers rekening moeten houden met elkaar om naast elkaar te kunnen blijven bestaan. Innovatieve ontwikkelingen moeten rendabel zijn omdat daarmee de geurbelasting omlaag moet worden gebracht. Agrariërs moeten tonen dat ze de signalen serieus nemen. Doordat het primag verder van de kern komt te liggen is het gezondheidseffect positief. Er moet, mede op basis van de inspraak, goed afgewogen worden in hoeverre het primag kleiner kan en hoe de begrenzing aan de westzijde moet zijn.</p> <p><b>PvdA:</b> Er ligt een goede en gedegen notitie voor. Men deelt de uitgangspunten, echter niet de bezwaren tegen het scherper stellen van de norm. Scherpere normen helpen mogelijk bij de overgang van kostprijsbedrijven naar innovatieve bedrijven. Men steunt de voornemens waar het de voorgrondbelasting en afstand betreft omdat het een verbetering betekent, echter zonder dat al sprake is van een goede balans. Men moet niet teveel afwijken van omliggende gemeenten om een aanzuigende werking te voorkomen. Men kan zich vinden in de herbegrenzing van het primag, vanwege de toekomstige behoefte en voor het draagvlak moet dit zo klein mogelijk zijn. Men stemt niet in met een verdere intrekking van het aanhoudingsbesluit omdat dat niet bijdraagt aan vermindering van bestaande overlast. Men mist een voorstel voor een beleidsregel waarin wordt vastgelegd welke achtergrondbelasting nog acceptabel is bij nieuwe ruimtelijke plannen.</p> <p><b>VVD:</b> Men kan zich vinden in bijstelling van de normen. Hoewel ze een flinke beperking vormen, blijven er voor agrariërs mogelijkheden zich te ontwikkelen. Dat is nodig voor geurreductie en uitstootvermindering. Met dit plan wordt ook tegemoet gekomen aan de wensen van burgers. Het primag dient gebruikt te worden voor ontwikkelingen in de agrarische sector, zonder dat sprake is van vermenging. Vraag is of daarvoor voldoende ruimte is. Aan de westkant zou een uitbreiding kunnen plaatsvinden. Er moet voorkomen worden dat eilanden ontstaan, dit om overlast en conflicten te voorkomen. In de kernrandzones moet het VAB-beleid worden opgepakt waarbij gestreefd moet worden naar een flexibele benadering. Het is belangrijk dat inspraak mogelijk is waarbij iedereen zijn stem kan laten horen. Men stemt in met het verder intrekken van het aanhoudingsbesluit voor milieuneutrale wijzigingen.</p> <p><b>PAGL:</b> Het is een gemiste kans omdat wat voorligt gebaseerd is op berekeningen en niet op metingen. Het alternatief van meten en luisteren naar de burger over wat die ervaart. Waar het nu steeds om economie gaat, moet de gezondheid op de eerste plaats komen. Men hoopt dat de onderzoeksresultaten daartoe nopen. Gezien de complexiteit van het onderwerp moet men de tijd volledig benutten en het resultaat van het ge-</p>
--	--	---	---

zondheidsonderzoek afwachten voordat intrekking plaatsvindt van het aanhoudingsbesluit. Het aantal directe arbeidsplaatsen in de agrarische sector is maar klein, als er nieuwe werkgelegenheid wordt geschapen is dat een echter goede zaak.

**TD:** Een toekomstvisie ontbreekt en een aantal punten worden niet benoemd. Men mist een visie voor de termijn van vijf jaar: hoe ziet men de toekomst van de intensieve veehouderij voor Deurne. In het voorliggende komt aspecten van gezondheid, milieu, grondwater niet aan de orde. Schriftelijke vragen van burgers van 19 december zijn nog steeds niet beantwoord. Er is onduidelijkheid over het aantal bedrijven met varkens en hoeveel er stoppen. Met de huidige regels bouwt Deurne aan uitbreiding en schaalvergroting, dit ten kosten van familiebedrijven. Men kan niet instemmen met de uitgangspunten, men had een verdere aanscherping van de normen verwacht. Er is geen goede balans tussen de belangen van de sector, burgers en ruimtelijke ordening. Gezondheid is onderbelicht. Een kleiner primag is gewenst, maar dan met een heldere omschrijving. Omdat veel boeren gaan stoppen moet het primag zo klein mogelijk, zodat bedrijven hun waarde houden. Men stemt niet in met afpellen van het aanhoudingsbesluit, het gezondheidsonderzoek moet worden afgewacht.

**DOE!:** Het effect dat men wenst te realiseren, een beter leefklimaat, moet worden gerealiseerd. Dat vraagt om strengere kaders en geurnormen én om mogelijkheden om te vernieuwen, anders gebeurt er niets. Men staat achter de keuze die wordt voorgelegd qua normering. Gezien de overlast stemt men ook in met aanpassing van de omvang van het gebied. Het primag moet niet groter worden dan nodig is om een economisch rendabel perspectief te bieden. Inspraak is van groot belang. Elders moeten nieuwe economische dragers gezocht worden zonder andere markten te verstoren.

**CDA:** Het doel is verbetering van het klimaat en herstel van de balans. De geurreductie zal echter pas over aantal jaren merkbaar zijn. Het voorstel geeft geen verbetering van het dierenwelzijn, gezondheid en fysiek leefklimaat. Het leidt enkel tot economische groei van enkele bedrijven die het kunnen betalen. Daarmee drijft men af van verduurzaming van de sector en gaat men naar de acceptatie van ruimtelijke ontwikkelingen. Men wil echter met nieuwe verdienmodellen perspectief bieden, een transitie van de hete sector in het belang van volksgezondheid, dierenwelzijn en fysiek leefklimaat. Het voorliggende leidt tot minder bedrijven en werkgelegenheid, alleen groei van een enkele ondernemingen met het oude productiemodel. De veestapel zal gelijk blijven of iets krimpen. Boeren zullen gebukt blijven onder stijgende kosten en lagere opbrengsten en moeten kiezen tussen schaalvergroting of stoppen. Men kan dit alleen doorbreken door ruimte te bieden voor diversificatie. Men kan wel instemmen met de herbegrenzing waarbij er ruimte komt voor alternatieve verdienmodellen.

			<p><b>College:</b>  Het is lastig om te komen tot een nieuwe balans in buitengebied, er zijn veel ontwikkelingen op maatschappelijk terrein en in de agrarische sector. Daarom is regelmatig bijstelling gewenst. Wat de normen betreft is gekeken hoe bedrijfsontwikkeling in gang kan blijven waardoor verbeteringen mogelijk blijft. Daarvoor is een goede balans gevonden. Ondernemers in het LOG die straks buiten het primag vallen houden hun rechten, maar kunnen minder ontwikkelen. Men heeft echter meer en andere mogelijkheden als men wil stoppen. De sector zal zich komende tijd blijven ontwikkelen. Cijfers van het CBS wijzen op een daling van het aantal intensieve bedrijven. Om de huidige veestapel te kunnen onderbrengen zijn 70 locaties nodig terwijl er in het primag ruimte is voor 85 locaties. Men zou ook graag andere dan kostprijsbedrijven zien, die ook een brug slaan naar de burger. Die kunnen ook buiten het primag. Voor speciale bedrijven is via een hardheidsclausule maatwerk mogelijk. Op veel locaties zal de vraag komen voor een nieuwe functie. De vraag ligt voor of men ondernemers die mogelijkheden wil bieden.</p>
5.	<b>Visie vrijetijdseconomie</b>	<p>Voorstel om:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. de notitie Vrijetijdseconomie vast te stellen;</li> <li>2. ermee in te stemmen dat de notitie Vrijetijdseconomie gebruikt wordt als onderlegger voor de 3e herziening van het bestemmingsplan buitengebied.</li> </ol>	<p><b>Advies:</b>  De fractie van de PvdA is van oordeel dat het voorstel onvoldoende is uitgewerkt om aan de raad te kunnen worden voorgelegd. De overige fracties zijn van mening dat het voorstel aan de raad kan worden voorgelegd, echter niet met stip.</p> <p><b>DNU:</b> Door de inperking van het LOG ontstaan daarbuiten veel mogelijkheden, ook voor toerisme en recreatie. Er moet een duidelijke afscheiding komen van kostprijsbedrijven en men moet rekening houden met gebieden met hoge natuurwaarden. Met minder regelgeving kunnen ondernemers, samen met de overheid, gezamenlijk invulling geven. Uitgangspunt moet zijn: ja mits. Daarmee moet men snel aan de slag en daarbij denken in kansen. Peelideniteit is een keuze van de ondernemer, die moet daar zelf invulling aan geven en kijken of het een toegevoegde waarde is. Men moet de Peel toegankelijk houden, zij het met respect voor de natuur, toeristische initiatieven moeten mogelijk blijven. Het voorstel mag naar de raad echter niet 'met stip'.</p> <p><b>PvdA:</b> Men staat niet onsympathiek tegenover het voorstel, het betreft echter slechts een stuk met gedachten voor een richting, geen letterlijke opdracht. Een afweging tegen andere belangen zal te zijner tijd moeten plaatsvinden. Overigens kan het in de ruimtelijke ordening niet zo zijn dat plannen van een ondernemer leidend zijn is en niet de locatie. De passage daarover zou uit het stuk moeten. Om te toeristen te trekken zal men via een soort denktank de identiteit exclusiever moeten formuleren en vervolgens alleen initiatieven ondersteunen die daarin passen.</p> <p><b>VVD:</b> Men is blij met het uitgangspunt van uitnodigingsplanologie. Samenwerking en verkleining van het LOG bieden ondernemers kansen. Voorko-</p>

			<p>men moet worden dat problemen ontstaan door de samenwerking waarbij ondernemers beperkt worden. Men juicht het toe als nieuwe economische dragers ontstaan die werkgelegenheid verschaffen. Het voorstel mag naar de raad echter niet 'met stip'.</p> <p><b>PAGL:</b> Er ligt geen visie voor, slechts een opsomming van punten die tot een visie verwerkt zouden kunnen worden, een opmaat om te komen tot een uitnodigingsplanologie. Het platteland vormt een belangrijk deel van het gebied waar burgers en toeristen gebruik van maken om te recreëren. Men is het eens met de brief van de VVV, samen moet men iets van het buitengebied maken, dat maakt Deurne ook aantrekkelijk als woongebied. Bij een passende aanpak liggen er kansen. Men mist de plaats van de inwoner. Overigens kan men zich niet vinden in activiteiten als paintball en lawaisporten. Er moet gekeken worden naar de draagkracht van het gebied, met name als het gaat om de Peel. Het voorstel mag naar de raad echter niet 'met stip'.</p> <p><b>TD:</b> In grote lijnen kan men instemmen, ook met de uitnodigingsideologie, al heeft men twijfels bij De Peel als merknaam. Wel is er een functie voor De Wiegert samen met Klok en Peel. De ommetjes in Vlierdien zijn een goed initiatief en zouden elders ook toegepast kunnen worden. Stank en hoge mais zijn een belemmering, evenals het ontbreken van openbaar vervoer naar de Peel. Men zou moeten kijken naar mogelijkheden om de toeristenbelasting af te schaffen. Grote stallen zouden met behulp van deskundigen landschappelijk moeten worden ingepast. Men is geschrokken van de gezamenlijke reactie van ondernemers. Men moet marktpartijen geen rol geven als die niet zitten te wachten op nieuwkomers, willen inzetten op huisvesting van arbeidsmigranten en bedrijven van elders naar het primag willen lokken. Het voorstel kan naar raad 'zonder stip'.</p> <p><b>DOE!:</b> Initiatieven als Peeltroeven zijn een goede zaak, daar liggen de kansen. Men wil ondernemers ruimte bieden en daarnaast een kwaliteitsimpuls geven aan het buitengebied. Dat betekent ook dat men zaken moet durven loslaten. Graag zag men dat uitgebreider wordt ingegaan op de reacties van ondernemers. Men is benieuwd hoe een en ander straks uitgewerkt wordt. Het voorstel mag naar de raad, echter niet 'met stip'.</p> <p><b>CDA:</b> Men onderschrijft de insteek van uitnodigingsplanologie. Het gekozen instrumentarium van de 3<sup>e</sup> herziening van het bestemmingsplan sluit hier echter niet op aan. Men kan beter uitgaan van de Verordening Ruimte 2014. Men blijft stadering afwijzen. Men ziet het standpunt van de fractie inzake dynamische invulling terug: er moet beweging komen in de agrarische sector om in het verwevingsgebied de koppeling van food, zorg en design en daarbij een multifunctioneel landschap mogelijk te maken. Met name in de extensiveringsgebieden moeten kansen gezocht worden voor de combinatie food, detailhandel en horeca. Er moet een actieve ontwikkeling op gang gebracht worden. Daarnaast is budget nodig voor creatieve processen. Men zou een pilot kunnen starten zoals</p>
--	--	--	--

			<p>bij 'Leefbaar en Vitaal Neerkant'. Een korte verbinding naar de Peel verdient daarnaast aandacht. Het voorstel mag naar de raad, echter niet 'met stip', al blijft men anders kijken naar het proces van de 3<sup>e</sup> herziening van het bestemmingsplan.</p> <p><b>College:</b>  Voor toerisme en recreatie moet men niet in het primag zijn, daarbuiten moet men in eerste instantie ondernemers kansen bieden en waar dat kan, een en ander met een zo goed mogelijke inpassing. De uitgangspunten zullen zo goed mogelijk in de regels moeten worden vertaald.</p>
6.	<b>Mededelingen vanuit het college</b>		Van dit agendapunt wordt geen gebruik gemaakt.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 28 april 2015.

De griffier,

De voorzitter,



(C.P.L.M. Hendriks)  
RSCM Ruiters



(L.H.P. Cuijpers)



## RAADSI NFORMATIEBRIEF

---

<b>Onderwerp:</b>	DeurneBeterBuitengebied no. 2; Aanvullende informatie over agrarische woningen, waaronder speciaal de plattelandswoning en '19 maart 2000'.
<b>Registratienummer:</b>	00537534
<b>Datum:</b>	12 maart 2015
<b>Portefeuillehouder:</b>	N.G.J. Lemlijn
<b>Steller:</b>	W. de Ridder
<b>Nummer:</b>	RIB-NL-1508



Geachte heer, mevrouw,

Zoals toegezegd in de commissie Ruimte en Economie van 3 februari 2015 vindt u hierbij aanvullende informatie over de reikwijdte van de Wet plattelandswoningen en werking van '19 maart 2000'.

Daarnaast vindt u twee notities van de ODZOB over een uitspraak van de Raad van State, die op 4 februari 2015 werd gedaan. Deze uitspraak is van invloed op de werking van de Wet plattelandswoning, vandaar dat het effect ervan op de Wet is onderzocht en bij deze aan u wordt voorgelegd.

Wethouder Nicole Lemlijn

**Aanvullende informatie over  
agrarische woningen waaronder speciaal  
de plattelandswoning en '19 maart 2000'**



Nummer 2, maart 2015.

**Wethouder: Nicole Lemlijn**

**Stellers: Inge Claessens, Marcel van der Heijden (ODZOB),  
Wendela de Ridder**

**Notities ODZOB: Fred Stouthart**

## INHOUDSOPGAVE

	<b>Pagina</b>
<b>DEEL 1: GEURGEVOELIGHEID VAN DE (VOORMALIGE) AGRARISCHE BEDRIJFSWONING</b>	
1.1 De woning op het perceel van het agrarisch bedrijf	5
1.2 De woning op het perceel van een ander agrarisch bedrijf	5
1.3 De woning op een perceel van een voormalig agrarisch bedrijf	6
1.4 Samenvattend, ingeval een omliggende veehouderij wil uitbreiden	7
1.5 Hoe wordt geur beoordeeld als iemand een woning wil bouwen op een kavel waar op of na 19 maart 2000 een veehouderij in werking was?	7
<b>DEEL 2. WAT MAG WEL EN NIET ALS HET GAAT OM BEWONING VAN EEN AGRARISCHE BEDRIJFSWONING?</b>	
2.1 Bewoning bij het eigen agrarisch bedrijf, bedrijf wordt voortgezet door een ander	8
2.2 Bewoning bij het eigen voormalige agrarisch bedrijf	9
2.3 Burgerbewoning zonder agrarisch bedrijf	9
2.4 Burgerbewoning bij een werkend agrarisch bedrijf	10
2.5 Beëindiging van het bedrijf op het kavel waar de woning plattelandswoning geworden is	10
2.6 Conclusie	11
<b>DEEL 3: UITSPRAAK RAAD VAN STATE PLATTELANDSWONING WEERT</b>	
3.1 De zaak en de uitspraak	12
3.2 Conclusies en effecten van de uitspraak	12
3.3 Kanttekeningen	13
<b>BIJLAGEN: NOTITIES ODZOB van 3 en 11 maart 2015 “Consequenties uitspraak RvS 4 februari 2015 over plattelandswoningen”</b>	

## **Inleiding**

Deze raadsinformatiebrief is onderverdeeld in drie delen. Ten eerste wordt ingegaan op de geurgevoeligheid van de (voormalige) agrarische bedrijfswoning en '19 maart 2000': wat houdt dit in en in welke situaties is dit van toepassing? Daarna wordt een aantal scenario's weergegeven, met betrekking tot bewoning van een (voormalige) agrarische bedrijfswoning door iemand, die niet (meer) aan het bedrijf verbonden is.

Als laatste vindt u een analyse van de uitspraak van de Raad van State over een plattelandswoning in Weert. De notitie die de ODZOB hierover heeft opgesteld is als aparte bijlage bijgevoegd.

Deze notitie is geschreven vanuit het perspectief van de agrarische woning en de plattelandswoning. Daarom wordt gesproken over 'woningen', daar waar in juridische zin 'geurgevoelige objecten' worden bedoeld. Dit is gedaan om de leesbaarheid te verbeteren. Dat wat voor woningen geldt in de regelgeving met betrekking tot 19 maart 2000, geldt ook voor alle overige geurgevoelige objecten.

## **DEEL 1: GEURGEVOELIGHEID VAN DE (VOORMALIGE) AGRARISCHE BEDRIJFSWONING**

### **1.1 De woning op het perceel van het agrarisch bedrijf**

Een woning op het perceel van het agrarisch bedrijf, die wordt bewoond door iemand die bij het agrarisch bedrijf betrokken is, wordt vanuit de Wet geurhinder en veehouderij niet gezien als geurgevoelig object. Deze woning kan geen belemmering opleveren bij uitbreiding van het agrarisch bedrijf.

Die betrokkene kan de boer zelf zijn, maar ook een werknemer of iemand, die systemen controleert of mede zorg draagt voor de dieren. Betrokkenheid kan op allerlei manieren en is niet beperkt door financiële verplichtingen.

Een woning op het perceel van het agrarisch bedrijf, die bestemd is als bedrijfswoning en wordt bewoond door iemand die niet bij het agrarisch bedrijf betrokken is, wordt wel gezien als geurgevoelig object. Feitelijk wordt dan de woning gezien als burgerwoning en als zodanig getoetst. Dat kan betekenen, dat het agrarisch bedrijf een belemmering van deze woning ondervindt op het moment dat deze voornemens is uit te breiden en een omgevingsvergunning onderdeel milieu aanvraagt.

De Wet plattelandswoning regelt, dat een dergelijke woning bij aanduiding als plattelandswoning de geurbescherming heeft als ware het de agrarische bedrijfswoning die bij het werkende agrarische bedrijf hoort. Op het gebied van geur zal bij uitbreiding van het agrarisch bedrijf de plattelandswoning met betrekking tot geur geen belemmering zijn.

De Wet plattelandswoning heeft dus alleen betrekking op de geurbescherming van de woning op hetzelfde bouwvlak van het werkende agrarische bedrijf.

Als een woning niet behoort tot een werkend agrarisch bedrijf, dan kan deze woning niet worden aangeduid als plattelandswoning, ook al is de woning in het bestemmingsplan aangeduid als agrarische bedrijfswoning.

### **1.2 De woning op het perceel van een ander agrarisch bedrijf**

Een agrarische bedrijfswoning die bij een agrarisch bedrijf hoort, wordt voor een ander agrarisch bedrijf gezien als een geurgevoelig object. Voor de woning bij een ander agrarisch bedrijf gelden echter geen geurnormen, maar vaste afstandsnormen als er wordt getoetst op geurbelasting.

Wordt deze woning bewoond door mensen, die niet bij het agrarisch bedrijf op datzelfde perceel zijn betrokken, dan geldt voor een ander agrarisch bedrijf in de omgeving dat wil uitbreiden, dat deze woning wordt gezien als bedrijfswoning.

Als een agrarische bedrijfswoning dus wordt bewoond door mensen, die niet bij het agrarische bedrijf op het eigen perceel betrokken zijn, dan wordt bij ontwikkeling van het agrarische bedrijf op het eigen perceel deze woning getoetst aan feitelijk gebruik. Dit is dus burgerbewoning, waarvoor toetsing aan de Wet geurhinder en veehouderij geldt.

Als een agrarische bedrijfswoning wordt bewoond door mensen, die niet bij het agrarische bedrijf op het eigen perceel betrokken zijn, dan wordt bij ontwikkeling van een ander agrarisch bedrijf uitgegaan van de bestemming van de woning, zoals deze is opgenomen in het bestemmingsplan. Dat is dus agrarische bedrijfswoning, waarvoor een vaste afstand geldt, ook als het gaat om intensieve veehouderij.

### **1.3 De woning op een perceel van een voormalig agrarisch bedrijf**

Een woning op een perceel van een voormalig agrarisch bedrijf kan niet worden aangeduid als plattelandswoning. Dat staat de Wet plattelandswoning niet toe. Deze is alleen van toepassing op woningen bij werkende agrarische bedrijven.

Voor woningen op een perceel van een voormalig agrarisch bedrijf wordt echter bij ontwikkeling van een andere veehouderij gekeken of op 19 maart 2000 een milieuv vergunning voor het voormalig agrarische bedrijf aanwezig was.

Er zijn dan drie situaties mogelijk:

1. woningen die vóór 19 maart 2000 hebben opgehouden deel uit te maken van een andere veehouderij of
2. woningen die op of na 19 maart 2000 hebben opgehouden deel uit te maken van een andere veehouderij of
3. woningen die op of na 19 maart 2000 zijn opgericht op een kavel waar vóór of op 19 maart 2000 een veehouderij in werking was.

Let op: de Wet geurhinder en Veehouderij is niet van toepassing bij aanvragen voor het oprichten van geurgevoelige objecten. Deze wet geeft alléén een toetsingskader voor oprichten of uitbreiden van veehouderijen.

#### *Ad. 1 bedrijfswoningen die voor 19 maart 2000 niet meer behoorden bij een veehouderij*

In de Wet geurhinder en veehouderij worden deze woningen gelijk gesteld aan andere woningen die nooit hebben behoord bij een veehouderij. Bij een uitbreiding van een veehouderij in de omgeving moet ten aanzien van deze objecten worden getoetst aan de wettelijke geurnormen zoals gesteld in de Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Deurne.

#### *Ad. 2 bedrijfswoningen die op of na 19 maart 2000 behoorden bij een veehouderij*

Een agrarische bedrijfswoning van een (voormalig) agrarisch bedrijf, die op of na 19 maart 2000 nog wel behoorde tot een werkende veehouderij, wordt bij uitbreiding van een nabijgelegen veehouderij niet getoetst op geurbelasting (Ou). Voor deze woning wordt een minimale vaste afstand gehanteerd tussen dat geurgevoelig object behorende bij een veehouderij en de uitbreidende veehouderij (artikel 3, lid 2 Wgv). Ook al is het agrarisch bedrijf dus inmiddels gestopt, als dit nog wel in werking was op of na 19 maart, dan geldt bij uitbreiding van een andere veehouderij alleen de vaste afstand.

- a. Als de agrarische bedrijfswoning binnen de bebouwde kom ligt, moet de afstand tussen de gevel van die woning en ieder emissiepunt van de uitbreidende veehouderij minimaal 100 meter zijn.

- b. Als de agrarische bedrijfswoning buiten de bebouwde kom ligt, moet de afstand tussen de gevel van die woning en ieder emissiepunt van de uitbreidende veehouderij minimaal 50 meter zijn.

*Ad. 3 Woningen gebouwd op of na 19 maart 2000, op een kavel, waar vóór die datum een veehouderij in werking is.*

Voor woningen die op of na 19 maart 2000 gebouwd zijn op een kavel waar vóór of op die datum een veehouderij in werking was, geldt een vergelijkbare bescherming als onder Ad. 2 beschreven. Ook voor deze woningen wordt dus niet op geurbelasting getoetst, maar zijn dezelfde minimale afstanden vastgesteld. Dit is zo bepaald in artikel 14, lid 2 van de Wgv.

#### **1.4 Samenvattend, in het geval een omliggende veehouderij wil uitbreiden:**

Een woning, die op een kavel staat waar op 19 maart 2000 een veehouderij in werking was, is wel een geurgevoelig object in de zin van de Wgv, maar de bescherming van die woning tegen geur is afwijkend geregeld als een omliggende veehouderij wil uitbreiden. Deze omliggende veehouderij mag dan qua geur uitbreiden als de afstand tussen de gevel van de woning en elk emissiepunt van de veehouderij minimaal 50 meter (buiten de bebouwde kom) dan wel 100 meter (binnen de bebouwde kom) is. Dit zijn dezelfde normen voor agrarische woningen die bij een werkend agrarisch bedrijf horen.

Het is dan niet van belang door wie deze woning bewoond wordt: bedrijfsmatig door een andere veehouder, bedrijfsmatig door een niet-veehouder of door een burger.

#### **1.5 Hoe wordt geur beoordeeld als iemand een woning of een ander geurgevoelig object wil bouwen op een kavel waar op of na 19 maart 2000 een veehouderij in werking was?**

Als iemand een woning wil bouwen op een kavel waar op of na 19 maart 2000 een veehouderij in werking was, dan gelden er regels voor de beoordeling van het leefklimaat ter plaatse van die woning.

Er moet aan 2 voorwaarden voldaan worden:

1. Een woning mag dan op die kavel gebouwd worden als de minimale afstand tussen de gevel van het geurgevoelig object en de grens van het bouwvlak van een omliggende veehouderij minimaal 50 meter (buiten de bebouwde kom) of minimaal 100 meter (binnen de bebouwde kom) is. In zo'n situatie wordt uitgegaan van de grens van het bouwvlak, omdat het geurgevoelig object ook in de toekomst een uitbreiding van de veehouderij niet mag belemmeren. De grens van het bouwvlak is dan de te respecteren maximale uitbreidingsmogelijkheid van de veehouderij. Deze beoordeling wordt de omgekeerde werking genoemd.
2. Aangevoerd moet zijn dat een acceptabel woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning gewaarborgd is. De hoogte van de achtergrondgeurbelasting bepaalt of hieraan wordt voldaan. De achtergrondgeurbelasting is het totaal van alle geur afkomstig van veehouderijen in een cirkel van 2 kilometer rondom het op te richten object. Afhankelijk van de omgeving (kern, kernrandzone, buitengebied) is in de gebiedsvisie bepaald welke achtergrondgeurbelasting als "acceptabel" wordt aangeduid.

## **DEEL 2. WAT MAG WEL EN NIET ALS HET GAAT OM BEWONING VAN EEN AGRARISCHE BEDRIJFSWONING?**

### **2.1 Bewoning bij het eigen agrarisch bedrijf, bedrijf wordt voortgezet door een ander**

Een agrarisch ondernemer stopt met zijn bedrijf en het agrarische bedrijf wordt voortgezet door een ander.

- a. Kan hij in zijn woning blijven wonen?
- b. Kan hij zijn woning verkopen?

Ad a. Ja, een voormalig ondernemer kan een vrijstelling op grond van het bestemmingsplan vragen om de oorspronkelijk bijbehorende woning te bewonen, zonder dat hij nog een relatie met het bedrijf heeft (42.8 van de Tweede Herziening bestemmingsplan Buitengebied).

Ad b. Ja, maar alleen aan diegene die het bijbehorende bedrijf runt of op een andere wijze met het bedrijf verbonden is, want het is een bedrijfswoning gebleven. De vrijstelling is persoonsgebonden.

Uit de redactie van de bepaling blijkt niet dat de vrijstelling maar eenmalig aan de rustende boer kan worden toegekend. Dat heeft tot gevolg dat ook een opvolgend koper op enig moment aan de voorwaarden voor verkrijging van de vrijstelling kan voldoen. Dit is niet de oorspronkelijke bedoeling geweest. Dat leiden wij af uit het feit dat in het bestemmingsplan Buitengebied 2007 in artikel 3.8.3. is opgenomen dat het niet in strijd met het bestemmingsplan is om de bedrijfswoning te gebruiken voor burgerbewoning als dat maar gebeurt door de voormalige agrariër, de stoppende agrariër of door eenieder die op 5 juli 2005 het pand al bewoonde (hier wordt de rustende boer bedoeld).

In de Tweede herziening bestemmingsplan Buitengebied is een gelijkkluidende bepaling opgenomen in artikel 3.5.3 ten aanzien van de rustende boer. Daaruit leiden wij af, dat het niet meer de bedoeling kan zijn dat "een burger" die niet aan deze voorwaarden voldoet, tóch via de vrijstelling op grond van 42.8 in een bedrijfswoning mag wonen. In artikel 42.8 ontbreekt namelijk de verwijzing dat ook voldaan moet worden aan artikel 3.5.3.

Aangezien het om een vrijstelling gaat, heeft het college de bevoegdheid en verplichting om alle betrokken belangen af te wegen. Indien een aanvraag op grond van 42.8 ingediend zou worden, zal meegenomen worden dat het verlenen van vrijstelling niet gewenst is, gezien de oorspronkelijke doelstellingen rondom "de rustende boer" (artikel 3.5.3).

In de Derde herziening van het bestemmingsplan Buitengebied zal een en ander aangepast worden.

Dit soort woningen komen volgens de Wet plattelandswoning in aanmerking voor de aanduiding plattelandswoning.



## **2.2 Bewoning bij het eigen voormalige agrarisch bedrijf**

Een agrarisch ondernemer stopt met zijn bedrijf; het bedrijf wordt niet voortgezet door een ander.

- a. Kan hij in zijn woning blijven wonen?
- b. Kan hij zijn woning verkopen?

Ad a. Ja, een voormalig ondernemer kan een vrijstelling op grond van het bestemmingsplan vragen om de oorspronkelijk bijbehorende woning te bewonen, zonder dat hij nog een relatie met het bedrijf heeft (42.8 van de Tweede Herziening bestemmingsplan Buitengebied).

Ad b. Ja, verkoop aan een niet-agrarisch ondernemer kan na bestemmingsplanwijziging. Afhankelijk van de locatie waar deze situatie zich voordoet, kan de koper een bestemmingsplanwijziging vragen om de agrarische bestemming te wijzigen in een woonbestemming. Als het om een locatie in het LOG gaat, dan is omschakelen naar een woonbestemming niet mogelijk, omdat het LOG primair bedoeld is voor agrarische ontwikkelingen.

Verkopen aan een agrarisch ondernemer is mogelijk indien deze ook weer gebruik gaat maken van de agrarische bestemming en het bedrijf weer opstart.

## **2.3 Burgerbewoning zonder agrarisch bedrijf**

Een burger woont in een agrarische bedrijfswoning en het bedrijf wat er ooit was, is geheel weg.

- a. Kan hij in zijn woning blijven wonen?
- b. Kan hij zijn woning verkopen?

Ad a. Afhankelijk van de locatie waar deze situatie zich voordoet, kan die burger een bestemmingsplanwijziging vragen om de agrarische bestemming te wijzigen in een woonbestemming. Vanuit de Verordening ruimte 2014 is er de verplichting om – zodra een bestemming wijzigt - overtollige bebouwing te slopen. Als het om een locatie in het LOG gaat, dan is omschakelen naar een woonbestemming niet mogelijk, omdat in het LOG primair bedoeld is voor agrarische ontwikkelingen. Dat wil niet zeggen dat de bewoner zijn huis moet verlaten.

Ad b. Ja, mits de bestemming gewijzigd kan worden. Zie 2.3 ad a.

Voor een aantal verkopers leidt dat momenteel tot problemen omdat sommige locaties in het LOG niet meer geschikt zijn als agrarische locatie, terwijl niet-agrariërs er feitelijk niet mogen wonen.

Verkopen aan een agrarisch ondernemer is mogelijk indien deze ook weer gebruik gaat maken van de agrarische bestemming en het bedrijf weer kan opstarten. Let wel: de gemeente heeft geen zeggenschap over privaatrechtelijke transacties. Verkoop van een agrarische bedrijfswoning aan een volgende persoon heft het strijdig gebruik van de woning – en daarmee de aanduiding in het bestemmingsplan als agrarische bedrijfswoning – niet op.

De Wet plattelandswoningen is niet van toepassing op de situaties beschreven onder 2.2 en 2.3. Deze wet biedt ook geen oplossing voor dit soort situaties, waar in het verleden het agrarische bedrijf beëindigd of zelfs gesloopt is en de woning inmiddels bewoond wordt door een ander dan de rustende boer.

#### **2.4 Burgerbewoning bij een werkend agrarisch bedrijf**

Een burger woont in een agrarische bedrijfswoning en het bedrijf op het perceel is nog in werking.

- a. Kan hij in zijn woning blijven wonen?
- b. Kan hij zijn woning verkopen?

Ad a. Dit is de situatie waarvoor de Wet plattelandswoning is vastgesteld. Als de woning wordt aangeduid als "plattelandswoning", dan voldoet de bewoning aan het bestemmingsplan. Tevens is dan geregeld dat de woning voor geluid en geur niet beschermd wordt tegen het agrarische bedrijf op hetzelfde perceel. Die woning kan het bedrijf dan in eventueel gewenste ontwikkelingen niet belemmeren qua geur en geluid.

Ad b. De woning kan verkocht worden. De status van plattelandswoning is verbonden met de woning, niet met de bewoner. Het regime wijzigt niet door een eventuele verkoop aan een ander.

#### **2.5 Beëindiging van het bedrijf op het kavel waar de woning plattelandswoning geworden is**

Opgemerkt wordt dat in de Wet plattelandswoning niets is geregeld in het geval een woning deze status heeft en het bijbehorende bedrijf (jaren) later alsnog stopt. Ook dit is een voorstelbare situatie.

De bewoner van de plattelandswoning blijft afhankelijk van de eigenaar van het bedrijf op zijn eigen kavel. Besluit deze tot beëindiging van het bedrijf, dan heeft de eigenaar (bewoner) van de woning het planologische probleem, dat hij in strijd met het bestemmingsplan de woning bewoont. De woning is qua bestemmingsplan nl. bedrijfswoning gebleven. Bovendien staan er stallen leeg, waarvoor niemand sloopverplichting heeft. Het risico is dat op langere termijn verpaupering van de stallen optreedt.

Deze strijdigheid kan worden opgelost als de agrarisch bestemming kan worden omgezet naar een woonbestemming. Ook dan geldt, dat als een omliggend bedrijf een omgevingsvergunning activiteit milieu aanvraagt, dat deze woning als een voormalige bedrijfswoning (regelgeving 19 maart 2000) bij een veehouderij beoordeeld moet worden.

De fiscale consequenties voor de eigenaar van omzetting van plattelandswoning (bestemming agrarische bedrijfswoning) naar burgerwoning zijn onbekend.

Uit vorenstaande blijkt dat een aanduiding plattelandswoning in elk geval geen oplossing voor de langere termijn is, niet qua planologie en evenmin qua beoordeling van milieutechnische aspecten.

## 2.6 Conclusie

De Wet plattelandswoning is van toepassing op:

- woningen bij een werkend agrarisch bedrijf,
- die binnen hetzelfde bouwvlak liggen.

De beoordeling vanuit de regelgeving van '19 maart 2000' is van toepassing op:

- woningen die op een ander bouwvlak liggen waar geen werkend agrarisch bedrijf meer is
- en het effect ervan op de toetsing van milieuaanvragen van andere agrarische bedrijven.

## DEEL 3: UITSPRAAK RAAD VAN STATE PLATTELANDSWONING WEERT

### 3.1 De zaak en de uitspraak

Daags na de vergadering van de Commissie Ruimte en Economie op 3 februari 2015, waarin het voorstel over plattelandswoningen behandeld werd, heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak een belangrijke uitspraak gedaan (gemeente Weert) over de beoordeling van de luchtkwaliteit ter plaatse van de plattelandswoning. Conclusie van die uitspraak is dat bij het verlenen van een omgevingsvergunning waarbij een aanduiding plattelandswoning wordt toegekend getoetst moet worden aan artikel 5.16 van de Wet milieubeheer, zijnde kort gezegd: luchtkwaliteitseisen.

*"In artikel 5.19 eerste lid van die wet is bepaald dat in beginsel de luchtkwaliteit in alle agglomeraties en zones beoordeeld moet worden. In het tweede lid van genoemd artikel 5.19 is een aantal uitzonderingen hiervoor opgenomen. Het perceel met de woning die als plattelandswoning is bestemd valt echter niet onder deze uitzonderingen omdat die op grond van Europese regelgeving niet aangemerkt kan worden als een arbeidsplaats (waarvoor andere regels gelden).*

*Dat de woning op grond van het bestemmingsplan door een derde bewoond mag worden en voor toepassing van de Wabo wordt beschouwd als onderdeel van de inrichting zoals is bepaald in artikel 1.1a van de Wabo, doet daaraan niet af.*

*De gemeenteraad heeft zich ten onrechte op het standpunt gesteld dat bij het eventueel verlenen van een omgevingsvergunning voor de varkenshouderij luchtkwaliteit ter plaatse van de plattelandswoning niet beoordeeld hoeft te worden en dat daarom het toekennen van de aanduiding plattelandswoning geen gevolgen kan hebben voor de varkenshouderij. Daarmee heeft de gemeenteraad ondeugdelijk gemotiveerd dat het toekennen van de aanduiding plattelandswoning strookt met een goede ruimtelijke ordening".*

We hebben vervolgens bij de ODZOB advies ingewonnen over de juridische gevolgen van deze uitspraak. De vraag is of als gevolg van de uitspraak de gehele basis van hetgeen is beoogd bij de invoering van de plattelandswoning komt te vervallen?

Beoogd is dat de (voormalige) bedrijfswoning voor wat betreft geluid, geurhinder en luchtkwaliteit beschouwd wordt blijvend deel uit te maken van de inrichting, zodat deze niet de milieubescherming geniet van een burgerwoning, ook niet als deze feitelijk als zodanig wordt gebruikt.

Door de uitspraak is duidelijk geworden dat voor wat betreft luchtkwaliteit (lees: onder andere fijnstof) wél getoetst moet worden op grond van de Wet milieubeheer bij de aanduiding als plattelandswoning.

### 3.2 Conclusies en effecten van de uitspraak

1. De reikwijdte van de uitspraak van de AbRS van 4 februari 2015 met betrekking tot de plattelandswoning beperkt zich tot luchtkwaliteit en heeft geen invloed op de thema's geluid en geurhinder;

2. De beoogde doelstelling van de invoering van de plattelandswoning wordt hierdoor wel afgezwakt; de milieubescherpende maatregel van luchtkwaliteit blijft ook voor de plattelandswoning gelden;
3. Of een gemeentebestuur ondanks deze beperking in een concrete situatie kiest voor een plattelandswoning - hetgeen juridisch gezien nog steeds mogelijk is - is een beleidskeuze;
4. Als de gemeente daarvoor kiest dient in de ruimtelijke onderbouwing actief getoetst te worden of de betreffende woning aan de wettelijke eisen van luchtkwaliteit kan voldoen.

### 3.3 Kanttekeningen

In de uitspraak van Weert is alleen de kwestie beoordeeld dat er een aanduiding plattelandswoning wordt toegekend. Duidelijk is daarbij geworden dat dan de luchtkwaliteitseisen beoordeeld moeten worden en dat er aan voldaan moet worden, voordat de aanduiding gegeven kan worden.

Over de kwestie dat er op het bouwvlak al een plattelandswoning is en dat de inrichting die op dat bouwvlak ligt, vervolgens wil uitbreiden is niets gezegd. Tot op heden bepaalt regelgeving en jurisprudentie, dat op dát moment de op hetzelfde bouwvlak gelegen woning, niet beoordeeld wordt in het kader van luchtkwaliteit, c.q. daarom nooit belemmerend kan werken voor de uit te breiden inrichting. De plattelandswoning wordt dan geacht deel uit te maken van de inrichting en om die reden is er geen beoordeling vereist.

Het lijkt echter als gevolg van de uitspraak van 4 februari 2015, als een dergelijke kwestie bij de Afdeling voor komt te liggen, niet uit te sluiten dat er dan in het verlengde van de uitspraak van 4 februari jl. geoordeeld zal worden. Hierdoor zou dan de luchtkwaliteit voor de plattelandswoning wel beoordeeld moet worden. En in dat geval zou dat kunnen betekenen dat als gevolg van de uitbreiding voor de plattelandswoning niet meer gewaarborgd kan worden dat voldaan kan worden aan de luchtkwaliteitseisen. Dan zou de plattelandswoning alsnog belemmerend kunnen werken voor de op hetzelfde bouwvlak gelegen veehouderij.

Al met al redenen om voorzichtig om te gaan met het aanduiden van plattelandswoningen, zowel vanuit de eerder aangedragen argumenten als vanwege het ontbreken van juridische eenduidigheid.

# MEMO

**aan** : Petra van Mil, gemeente Someren (trekker Werkprogramma Agrofood en leefomgeving)  
**van** : Piet van Veldhoven en Fred Stouthart  
**datum** : 3 maart 2015  
**afschrift** : gemeenten, deelnemers werkprogramma Agrofood en leefomgeving 2015

**onderwerp** : Consequenties uitspraak RvS 4 februari 2015 over plattelandswoningen

## Inleiding/aanleiding

Door de Afdeling rechtspraak van de Raad van State is op 4 februari 2015 uitspraak gedaan over het bestemmingsplan "Buitengebied 201" van de gemeente Weert. In dit bestemmingsplan was aan een voormalige agrarische bedrijfswoning de aanduiding "specifieke vorm van wonen-voormalige agrarische bedrijfswoning" (hierna: "plattelandswoning") toegekend. De aanduiding werd opgenomen om van die woning een zogenaamde plattelandswoning te maken waardoor er geen belemmeringen vanwege milieuaspecten voor de ontwikkeling van de inrichting (varkenshouderij) waartoe de voormalige bedrijfswoning hoorde, op zouden treden. De gemeenteraad verwees daarvoor naar artikel 1.1.a eerste lid van de Wabo (invoering plattelandswoning).

Door de exploitant van de inrichting werd aangevoerd dat desondanks bij de ontwikkelingsmogelijkheden voor zijn bedrijf beoordeeld dient te worden of ter plaatse van de woning voldaan kan worden aan luchtkwaliteitseisen.

## Uitspraak

De Afdeling overweegt dat bij het verlenen van een omgevingsvergunning milieu getoetst moet worden aan artikel 5.16 van de Wet milieubeheer zijnde kort gezegd: luchtkwaliteitseisen. In artikel 5.19 eerste lid van die wet is bepaald dat in beginsel de luchtkwaliteit in alle agglomeraties en zones beoordeeld moet worden. In het tweede lid van genoemd artikel 5.19 is een aantal uitzonderingen hiervoor opgenomen. Het perceel met de woning die als plattelandswoning is bestemd valt echter niet onder deze uitzonderingen omdat die op grond van Europese regelgeving niet aangemerkt kan worden als een arbeidsplaats ( waarvoor andere regels gelden).

Dat de woning op grond van het bestemmingsplan door een derde bewoond mag worden en voor toepassing van de Wabo wordt beschouwd als onderdeel van de inrichting zoals is bepaald in artikel 1.1a van de Wabo, doet daaraan niet af.

De gemeenteraad heeft zich ten onrechte op het standpunt gesteld dat bij het eventueel verlenen van een omgevingsvergunning voor de varkenshouderij luchtkwaliteit ter plaatse van de plattelandswoning niet beoordeeld hoeft te worden en dat daarom het toekennen van de aanduiding plattelandswoning geen gevolgen kan hebben voor de varkenshouderij. Daarmee heeft de gemeenteraad ondeugdelijk gemotiveerd dat het toekennen van de aanduiding plattelandswoning strookt met een goede ruimtelijke ordening.

## Reikwijdte uitspraak

De vraag is nu wat de reikwijdte van deze uitspraak is. Komt hiermee de gehele basis van hetgeen is beoogd bij de invoering van de plattelandswoning te vervallen?

Om hier een zinnig antwoord op te kunnen geven is het van belang scherp te krijgen wat is beoogd met de invoering van de plattelandswoning en met name ook wat niet is beoogd.

Daarnaast is het van belang te onderkennen op welke wetstechnische manier de wetgever de plattelandswoning vorm gegeven heeft.

Volgens de memorie van toelichting bij het wetsvoorstel tot invoering van de plattelandswoning is het doel om te komen tot een verruiming van de bewoningsmogelijkheden zonder dat dit automatisch leidt tot beperkingen van het bijbehorende agrarische bedrijf, dus zonder een wijziging van het milieubeschermingsregime van de woning. Aan deze woning komt dan niet het (hogere) beschermingsniveau toe van een normale burgerwoning.

Met de wet is niet beoogd een wijziging te brengen in het regime ten opzichte van “derde” bedrijven. Voor omliggende bedrijven maakt het dus niet uit of een woning een bestaande bedrijfswoning of een plattelandswoning is.

De wetgever heeft ook niet beoogd een aparte categorie “plattelandswoningen” te introduceren. Er is dus geen deelcategorie woningen bijgekomen. In een bestemmingplan of omgevingsvergunning (afwijken bestemmingsplan) blijven de aanduidingen “agrarische bedrijfswoning” of eventueel “voormalige agrarische bedrijfswoning” gehanteerd worden. Uit de bestemmingsplanvoorschriften of de omgevingsvergunning moet dan duidelijk worden dat de woning (tevens) bewoond mag worden door iemand die geen functionele binding met het nabijgelegen agrarische bedrijf heeft.

Technisch heeft de wetgever het enkele doel dat geen wijziging van het milieubeschermingsregime voor de plattelandswoning optreedt geregeld, door te bepalen dat deze woning onderdeel uitmaakt van de inrichting zodat die niet beschermd worden tegen de milieugevolgen van het bijbehorende bedrijf. (artikel 1.1.a Wabo). Tevens is bepaald dat het planologisch regime bepalend is voor de milieubescherming en niet langer het feitelijk gebruik (artikel 2.14 lid 7 Wabo).

Toepassing van beide regels uit de Wabo betekent dat de (voormalige) bedrijfswoning voor wat betreft geluid, geurhinder en luchtkwaliteit beschouwd wordt blijvend deel uit te maken van de inrichting zodat deze niet de milieubescherming geniet van een burgerwoning ook niet als deze feitelijk als zodanig wordt gebruikt.

In de memorie van toelichting bij de wet wordt expliciet ingegaan op de genoemde milieuaspecten van geluid, geurhinder en luchtkwaliteit. Via de wetwijziging moet met name op deze thema's voorkomen worden dat de plattelandswoning dezelfde bescherming krijgt als een burgerwoning. Daarbij is dus niet gekozen voor een wijziging van de Wet geluidhinder<sup>1</sup>, de Wet geurhinder en veehouderij en titel 5.2 Wet milieubeheer (luchtkwaliteit) maar voor een wijziging van de Wabo.

In de uitspraak van 4 februari jl. is door de Afdeling uitgesproken dat met artikel 1.1.a van de Wabo niet titel 5.2 van de Wet milieubeheer opzij gezet kan worden. Kort gezegd: de Europese regelgeving voor luchtkwaliteit kent voor de situatie van een plattelandswoning geen uitzondering dus kan de nationale wetgever dit ook niet als zodanig regelen.

#### Geldt dit ook voor de thema's geurhinder en geluidhinder?

Door de uitspraak is wel duidelijk geworden dat ondanks het toekennen van de status van plattelandswoning aan een (voormalige) agrarische bedrijfswoning deze woning voor wat betreft luchtkwaliteit de bescherming blijft genieten tegen ontwikkelingen van de bijbehorende agrarische inrichting.

Let wel: dit betekent dat in planologisch opzicht nog steeds geregeld kan worden dat een bedrijfswoning door een derde bewoond mag worden. Daarover heeft de Afdeling zich niet

---

<sup>1</sup> In de Wet geluidhinder en de Wgv wordt wel de planologische status als toetsingskader verduidelijkt.

uitgesproken. Integendeel, in de uitspraak wordt overwogen dat het feit dat in het bestemmingsplan is opgenomen dat de woning door een derde mag worden bewoond en daarom voor de toepassing van de Wabo wordt gezien als onderdeel van de inrichting, los staat van de vraag of dan niet getoetst hoeft te worden aan luchtkwaliteit.

Met andere woorden aan de systematiek als zodanig wordt niet getornd. Alleen het beoogde effect wordt met betrekking tot luchtkwaliteit niet bereikt omdat een hogere regelgeving zich daartegen verzet.

Geurhinder en geluidhinder zijn in de Wet milieubeheer en het Activiteitenbesluit milieubeheer niet op dezelfde wijze opgenomen als luchtkwaliteit. Voor deze thema's gelden geen Europese richtlijnen die een vertaling hebben gevonden in nationale wetgeving. De uitspraak van 4 februari jl. kan dan ook niet een op een worden doorgetrokken naar deze thema's. Er kan immers met betrekking tot deze thema's niet verwezen worden naar een algemene Europese norm waarvoor ten aanzien van de plattelandswoning geen uitzondering is opgenomen c.q. gemaakt mag worden.

De uitspraak betekent daarmee niet het einde van de plattelandswoning. Voor wat betreft de thema's geur en geluid kan bij planologische aanwijzing van de plattelandswoning nog steeds overeind gehouden worden dat deze op die thema's niet dezelfde bescherming biedt als een burgerwoning.

#### Hoe nu verder?

Bij het opnemen in het bestemmingsplan van de aanduiding "specifieke vorm van wonen- voormalige agrarische bedrijfswoning" of een equivalent daarvan zal onderbouwd moet worden dat dit strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. Dat was zo en blijft zo. Bij deze onderbouwing kan echter niet meer gesteld worden dat hierdoor bij een eventuele ontwikkeling van de inrichting waartoe de woning nog steeds behoort de luchtkwaliteit voor die woning niet beoordeeld hoeft te worden.

Of met deze beperking toch nog gekozen wordt voor het opnemen van genoemde aanduiding - ten behoeve van de andere thema's - is uiteraard een beleidskeuze maar het is niet zo dat als gevolg van onderhavige uitspraak dat juridisch niet meer zou kunnen of mogen. Enkel is het doelbereik van de plattelandswoning op een onderdeel ingeperkt, namelijk voor luchtkwaliteit (fijn stof).

#### Gevolgen

Omdat het doelbereik plattelandswoning op het onderdeel luchtkwaliteit (fijn stof) is ingeperkt, is dit ongunstig voor de veehouderij. De plattelandswoning kan de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden beperken. Meestal zal het gaan om veehouderijen met een hoge fijn-stofemissie: pluimveehouderijen en de grotere varkenshouderijen.

Ongeacht het bovenstaande blijft de borging van een goed woon- en leefklimaat bij de plattelandswoning het aandachtspunt, nu en in de toekomst. Doordat de plattelandswoning beperkt wordt beschermd kan zonder aanvullend beleid het bedrijf en de omliggende veehouderijbedrijven uitbreiden en daarmee het woon- en leefklimaat verslechteren. Met mogelijk overbelaste situaties tot gevolg. De mogelijkheden om dit te ondervangen zijn in april 2013 beschreven in een notitie van de SRE-Milieudienst. Deze notitie is als bijlage toegevoegd (NB. Deze notitie is geldig voor geur en geluid en fijn stof met in achtname van de uitspraak van de AbRS van 4 februari 2015 en het behandelde in deze notitie).



### Conclusies

1. De reikwijdte van de uitspraak van de AbRS van 4 februari 2015 met betrekking tot de plattelandswoning beperkt zich tot luchtkwaliteit en heeft geen invloed op de thema's geluid en geurhinder;
2. De boogde doelstelling van de invoering van de plattelandswoning wordt hierdoor wel ingeperkt; de milieubescherpende maatregel van luchtkwaliteit blijft ook voor de plattelandswoning gelden;
3. Of het gemeentebestuur ondanks deze beperking in een concrete situatie kiest voor een plattelandswoning – hetgeen juridisch gezien nog steeds mogelijk is – is een beleidskeuze;
4. Áls de gemeente daarvoor kiest dient in de ruimtelijke onderbouwing actief getoetst te worden of de fijn-stofbelasting op de betreffende woning aan de wettelijke eisen van luchtkwaliteit kan voldoen.

### Aanbevelingen

- I. Bij de keuze voor de plattelandswoning in een concrete situatie op voorhand te onderzoeken of in de huidige situatie en bij een eventuele uitbreiding van de agrarische inrichting (zover het bouwblok dit toelaat) – al dan niet met het nemen van maatregelen – redelijkerwijs voldaan kan worden aan de eisen voor luchtkwaliteit.
- II. Met het oog op mogelijk overbelaste situaties voor geur en geluid, aandacht te besteden aan de borging van een goed woon- en leefklimaat bij de plattelandswoning, nu en in de toekomst. De mogelijkheden hiervoor zijn in april 2013 beschreven in een notitie van de SRE-Milieudienst. Deze notitie is als bijlage toegevoegd (NB. Deze notitie is geldig voor geur en geluid en fijn stof met in achtname van de uitspraak van de AbRS van 4 februari 2015 en het behandelde in deze notitie).

# Bijlage. Notitie SRE–Milieudienst, april 2013

---

Auteur: Hanneke van Breugel, SRE Milieudienst, versie 17 april 2013.

Gebruikte bronnen: wettekst Wet plattelandswoningen en memorie van toelichting, Hekkelman Advocaten.

Met dank aan F. Stouthart (SRE Milieudienst) en N. Dekkers (gemeente Sint – Oedenrode).

## Plattelandswoningen: de aandachtspunten

---

Op 1 januari 2013 is de “Wet plattelandswoningen”<sup>2</sup> in werking getreden (Zie Stb. 493 en Stb.571).

Deze wet bevat twee onderdelen die het volgende regelen:

de planologisch bestemming van gebouwen zijn bepalend voor de (mate van) milieubescherming;  
het aanwijzen van plattelandswoningen en het beschermingsniveau.

Het tweede element van de wet heeft specifiek betrekking op zogenoemde plattelandswoningen. Dat zijn (voormalige) agrarische bedrijfswoningen die (tevens) door derden mogen worden bewoond. De wet regelt dat deze woningen in mindere mate worden beschermd tegen milieugevolgen van het bijbehorende bedrijf. Het bevoegd gezag moet deze woningen wel specifiek aanwijzen als plattelandswoning.

Deze notitie schetst eerst wat de aanwijzing van ‘plattelandswoningen’ voor de veehouder betekent en gaat daarna in op de aandachtspunten voor gemeenten wanneer deze overwegen ‘plattelandswoningen’ aan te wijzen.

### 1 Planologische bestemming en Omgevingsvergunning

In veel gevallen was het tot nu toe gebruikelijk om te toetsen aan het feitelijk gebruik van een gevoelig object voor de bescherming tegen geluidshinder, geurhinder en fijn–stofbelasting. Dit was ongeacht of dat gebruik in overeenstemming was met de toegekende bestemming. Dit kon als gevolg hebben dat een illegaal gebruikte woning voor striktere milieunormen zorgde voor de naast gelegen inrichting. De laatste werd daardoor belemmerd in zijn bedrijfsvoering.

De Wet plattelandswoningen brengt hierin verandering door niet langer het feitelijk gebruik, maar het planologisch regime bepalend te laten zijn voor de mate van milieubescherming. Dit wordt bereikt doordat aan artikel 2.14 van de Wabo een zevende lid is toegevoegd, dat luidt:

*‘Bij de toepassing van het eerste lid worden gronden en bouwwerken in de omgeving van de inrichting in aanmerking genomen overeenkomstig het bestemmingsplan, de beheersverordening, of, indien met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, van het bestemmingsplan of de beheersverordening is afgeweken, de omgevingsvergunning’.*

Het voorgaande betekent dat bij het beoordelen van een aanvraag voor een omgevingsvergunning nu een koppeling is gelegd tussen milieu en ruimtelijke ordening. In de Wet geurhinder en veehouderij was dit al zo geregeld, maar nu dus ook voor geluid en fijn stof. Dus een gebouw is gevoelig zodra het juridisch planologisch is bestemd voor menselijk wonen of verblijf.

---

<sup>2</sup> De “Wet Plattelandswoningen” is een werknaam. Daarmee wordt de wijziging van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en enkele andere wetten bedoeld 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 de zogenoemde plattelandswoningen.

## **2 Agrarische bedrijfswoningen vs. plattelandswoningen**

In de praktijk komt het regelmatig voor dat (voormalige) agrarische bedrijfswoningen bewoond worden door burgeres / derden. Dit bracht twee problemen met zich mee. Planologisch is dit een knelpunt omdat er burgerbewoning plaatsvindt in strijd met de bestemming. De rechter heeft in een aantal gevallen bepaald dat hierop gehandhaafd moet worden. Wanneer een (voormalige) bedrijfswoning door een burger (een niet-agrariër) wordt bewoond, leidde dit feitelijk gebruik tot een hoger beschermingsniveau tegen nadelige milieueffecten (als zijnde een burgerwoning). Dit is voor het nabijgelegen (agrarische) bedrijf ongunstig omdat het de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden kan beperken.

De Wet plattelandswoningen biedt een eenvoudige oplossing voor deze onwenselijke situatie. Ingevolge het nieuwe artikel 1.1a Wabo kan het bevoegd gezag bepalen dat een (voormalige) agrarische bedrijfswoning (ook) door een niet-agrariër mag worden bewoond. Dat dit is toegestaan moet duidelijk blijken uit de bestemmingsplanregels waarmee van het bestemmingsplan wordt afgeweken. Deze plattelandswoningen worden vervolgens op grond van artikel 1.1a Wabo van rechtswege beschouwd als een onderdeel van de nabijgelegen inrichting, zodat de woning niet wordt beschermd tegen milieugevolgen van die inrichting.

Hoewel het eerste element van de wet een brede strekking heeft, heeft de wetgever er – blijkens de memorie van toelichting (TK 2011/2012, 33 078, nr. 3, p. 10.) – bewust voor gekozen om het tweede onderdeel hiervan te beperken tot agrarische bedrijfswoningen. Het bevoegd gezag van de gemeente kan daarom bijvoorbeeld niet bepalen dat ook bedrijfswoningen op industrieterreinen door derden mogen worden bewoond.

## **3 Voordeel veehouder**

Door schaalvergroting in de landbouw komt het nogal eens voor dat het agrarische bedrijf wordt gesplitst van de agrarische bedrijfswoning. De wetwijziging heeft positieve gevolgen voor de veehouder. Onder de titel plattelandswoning kan de bedrijfswoning voor een hogere prijs als 'burgerwoning' worden verkocht. Op het moment dat de bedrijfswoning door de gemeente als plattelandswoning is bestemd, kunnen de stallen en de woning ook los worden verkocht. De bedrijfswoning bestemmen als plattelandswoning heeft geen negatieve effecten op de bedrijfsvoering en bedrijfsontwikkeling in de toekomst.

## **4 Aanbevelingen en aandachtspunten voor gemeente**

Door de “Wet plattelandswoningen” kan de gemeente knelpunten oplossen voor bestaande woningen met een agrarische bestemming die worden bewoond door burgers. In de “Wet plattelandswoningen” wordt wel aangeraden om gemeentelijk beleid op te stellen ter ondersteuning van de besluitvorming over plattelandswoningen. In dat beleidskader kunnen allerlei relevante aspecten een plek krijgen, bijvoorbeeld de karakteristiek van het gemeentelijke buitengebied en de voorgenomen ontwikkelingsrichting daarvan, de relatie met de lokale woningmarkt, de leefbaarheid van het platteland en gezondheidsaspecten (gezondheidsrisico voor de omgeving als gevolg van verspreiding van endotoxinen en micro-organismen, denk daarbij ook aan de Q-koorts).

Plattelandswoningen krijgen een lage bescherming ten opzichte van een ‘burgerwoning’. De woningen kunnen via een afwijking in het bestemmingsplan worden aangewezen als plattelandswoning maar worden bij vergunningverlening behandeld en beoordeeld als bedrijfswoning. Dit betekent dat de plattelandswoning beperkt (alleen afstandseisen) wordt beschermd tegen de uitstoot van geur, fijn stof

en geluid. Dit geldt voor het bedrijf waar de woning eerst bij hoorde maar ook voor omliggende veehouderijbedrijven.

Het belangrijkste aandachtspunt is de borging van een goed woon- en leefklimaat bij de plattelandswoning, nu en in de toekomst. Doordat de plattelandswoning beperkt wordt beschermd kan zonder aanvullend beleid het bedrijf en de omliggende veehouderijbedrijven uitbereiden en daarmee het woon- en leefklimaat verslechteren. Met mogelijk overbelaste situaties tot gevolg.<sup>3</sup>

Een mogelijkheid om dit te ondervangen, is door in de afwijkingsprocedure waarin de plattelandswoning wordt aangewezen, een milieutoets in te bouwen, om te beoordelen of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Dit zou op twee momenten moeten worden getoetst:

1. bij de omschakeling van bedrijfswoning naar plattelandswoning. Toetsing vindt plaats aan de maximale dierbezetting (dus niet de vergunde) die op het bouwblok van de veehouderij, waartoe de woning behoorde, mogelijk is (worst-case). Let op, dit ondervangt niet dat een nabijgelegen veehouderij kan uitbreiden en een overbelaste situatie kan veroorzaken;
2. bij vergroting van het bouwblok. Toetsing vindt wederom plaats aan de maximale dierbezetting. Ook bij een omschakeling van bijv. melkveehouderij naar intensieve veehouderij toetsen. Let op, het risico op een (ervaren) overbelaste situatie niet helemaal uitsluiten maar wel in belangrijke mate.

NB. Wat betreft geurhinder door veehouderijen zijn in de Wet geurhinder en veehouderij geen waarden opgenomen voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De gemeenten mogen zelf bepalen wat zij aanvaardbaar vinden. Door het Implementatieteam van de MOLO werkgroep veehouderij en milieu is hiervoor een advies opgesteld voor gemeenten; zie hiervoor de bijlage bij deze notitie.

Tot slot, de gemeente kan overwegen om makelaars goed te informeren over de status van de plattelandswoning in relatie tot de beperkte milieubescherming. De bedoeling daarvan is dat de toekomstige bewoner geïnformeerd wordt over de mogelijke nadelige gevolgen van de status van plattelandswoning en dit bij zijn overwegingen tot aankoop kan betrekken.

#### **4.1 Geluidhinder**

De bedrijfswoning die wellicht een plattelandswoning wordt, is ook in zijn hoedanigheid van bedrijfswoning al beschermd tegen de geluidhinder van omliggende bedrijven. De omstandigheid dat de woning als plattelandswoning ook door burgers kan worden bewoond, verandert daar niets aan. De bescherming is en blijft op het niveau van een burgerwoning, zodat omgekeerd de omliggende bedrijven niet met een aanscherping van de normering te maken krijgen.

#### **4.2 Geurhinder**

Voor wat betreft geurhinder, veroorzaakt door veehouderijen, volgt het beschermingsniveau van bedrijfs- en andere woningen rechtstreeks uit de Wet geurhinder en veehouderij. Deze wet heeft een geheel eigen systematiek die op sommige onderdelen afwijkt van de in andere wetten gangbare systematiek. Met dit wetsvoorstel wordt hierin geen verandering gebracht. In de Wet geurhinder en veehouderij was de bestemming van een gebouw al leidend voor het al dan niet gevoelig zijn voor geur. Met deze wetswijziging is dit nu ook van toepassing op de andere wetten.

Op het gebied van geur en geluid hebben veel gemeenten al een eigen beleid. Dit beleid zal misschien aangepast moeten worden door de komst van de "Wet plattelandswoningen". Bijvoorbeeld door normen en afstanden toe te kennen waarop de plattelandswoningen beoordeeld moeten worden.

---

<sup>3</sup> Een aanvaardbaar of goed woon- en leefklimaat kan bijvoorbeeld getoetst worden door geen overschrijding van de grenswaarden voor fijn stof toe te staan op de plattelandswoning en geurnormen te hanteren, bijvoorbeeld zoals voorgesteld in het MOLO document zie bijlage.

### **4.3 Fijn stof**

Als een voormalige bedrijfswoning in juridisch-planologisch opzicht nog deel uitmaakt van het bijbehorende bedrijf, wordt deze voormalige bedrijfswoning niet beschermd tegen de emissie van fijn stof vanuit dat eigen bedrijf. De woning is in dat geval wel beschermd tegen de emissie van fijn stof afkomstig van bedrijven van derden. Als de woning inmiddels is herbestemd als plattelandswoning, wordt deze wel beschermd tegen fijn stof afkomstig van derde bedrijven maar niet tegen fijn stof afkomstig van het bedrijf waartoe die woning voorheen behoorde. De woning wordt pas beschermd tegen fijn stof van derden en het bedrijf waartoe de woning voorheen als bedrijfswoning behoorde als de woning als volwaardige burgerwoning is herbestemd.

### **4.4 Gezondheid**

Dit aspect is nu volop in ontwikkeling en er lopen diverse onderzoeken naar aanleiding van het advies van de Gezondheidsraad. Voor de plattelandswoningen is het belangrijk dat er een goed woon- en leefklimaat is. Dit kan op dit moment het beste bereikt worden door het gemeentelijk beleid af te stemmen op de hierboven beschreven onderdelen. Onderzoek heeft aangetoond dat er meer endotoxinen in de lucht aanwezig zijn in de buurt van veehouderijen. De Gezondheidsraad houdt in het advies een norm van 30 EU/m<sup>3</sup> aan, gemeten bij woningen. Er wordt gewerkt aan een standaard, geaccepteerde methodiek om de emissie te bepalen en te berekenen.

### **4.5 Gemeente Sint-Oedenrode**

De gemeente Sint-Oedenrode heeft de plattelandswoningen al opgenomen in het bestemmingsplan. In de praktijk blijken onderstaande punten van belang te zijn om vast te leggen in het gemeentelijk beleid.

- Bepalen welke milieu aspecten een knelpunt opleveren voor een goed woon- en leefklimaat. Dit is afhankelijk van de plaatselijke situatie.
- Goed nadenken hoe een goed woon- en leefklimaat in de toekomst geborgd kan worden.
- Er wordt voor een plattelandswoning een afwijking van het bestemmingsplan voor het gebruik verleend. Dit is flexibeler en procedureel eenvoudiger dan een wijziging in het bestemmingsplan.
- Beleid maken dat er alleen voor bestaande situaties een verzoek tot een plattelandswoning gedaan kan worden.
- Verzoek tot plattelandswoning alleen in behandeling nemen als het voldoet aan de norm voor fijn stof en geluid. De adviseur die het verzoek tot een plattelandswoning doet verzorgt deze stukken. Bij een recente omgevingsvergunning kan er gebruik worden gemaakt van de gegevens behorende bij de vergunning.
- De effecten op de gezondheid van de bewoners van de plattelandswoning zijn nog lastig te bepalen.

## **BIJLAGE**

### **HET BEOORDELEN VAN HET WOON- EN LEEFKLIMAAT ALS GEVOLG VAN DE GEURBELASTING DOOR DE VEEHOUDERIJ**

**Wet geurhinder en veehouderij (Wgv)**

---

Uitgangspunt in de ruimtelijke ordening is dat sprake moet zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Bij bestemmingsplannen voor woonwijken, bedrijventerreinen, plattelandswoningen of het buitengebied is het de vraag welk niveau voor de geurbelasting uit veehouderijen nog aanvaardbaar is. De Wet geurhinder en veehouderij bepaalt dat de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van een gebied is de basis voor het opstellen van een gemeentelijk geurbeleid in de vorm van de verordening. Dus ook daar moet een beoordeling van het woon- en leefklimaat plaatsvinden.

In deze notitie geeft de MOLO werkgroep veehouderij en milieu een advies over het aanvaardbare woon- en leefklimaat. Dit advies is bijvoorbeeld te gebruiken als richtlijn bij het opstellen ruimtelijke plannen (de doorwerking van de Wet geurhinder en veehouderij in de ruimtelijk ordening; omgekeerde werking) en bij het opstellen van een gemeentelijke geurverordening op basis van de Wet geurhinder en veehouderij.

Om te kunnen beoordelen of een bepaalde geurbelasting vanuit de veehouderij aanvaardbaar is of niet, moeten we het volgende weten:

- ✓ De relatie tussen de geurbelasting, de geurhinder (hinderpercentage) en de milieukwaliteit (goed / slecht etc.).
- ✓ Het niveau van de geurbelasting waarbij nog sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Hierbij wordt de Milo-systematiek gehanteerd waarbij milieukwaliteitseisen worden gedifferentieerd naar gebruik en functie van een gebied.

Op de volgende pagina's worden de deze punten behandeld met streefwaarden voor de maximale geurbelasting als resultaat.

## 1. De relatie tussen geurbelasting, geurhinder en milieukwaliteit

In onderstaande tabel 1 op wordt de geurbelasting veroorzaakt door veehouderijen, via het hinderpercentage in verband gebracht met de milieukwaliteit.

Tabel 1. Dosis-effectrelatie: de geurbelasting uitgedrukt in odour units gekoppeld aan het hinderpercentage en de milieukwaliteit

Bron: bijlage 6 en 7 van de handreiking bij de Wet geurhinder en veehouderij.

Milieukwaliteit	% Geurhinderden (hinderpercentage)	Concentratiegebied - veedicht Geurbelasting (odour units)		Niet-concentratiegebied - veearm Geurbelasting (odour units)	
		Voorgrondbelasting	Achtergrondbelasting	Voorgrondbelasting	Achtergrondbelasting
Zeer goed	< 5	< 1,5	< 3	< 1	< 1,5
Goed	5 - 10	1,5 - 3,7	3 - 7	1 - 2	1 - 3,5
Redelijk goed	10 - 15	3,7 - 6,5	7 - 13	2 - 3	3,5 - 6,5
Matig	15 - 20	6,5 - 10	13 - 20	3 - 4	6,5 - 10
Tamelijk slecht	20 - 25	10 - 14	20 - 28	4 - 6,5	10 - 14
Slecht	25 - 30	14 - 19	28 - 38	6,5 - 8,5	14 - 19
Zeer slecht	30 - 35	19 - 25	38 - 50	8,5 - 11	19 - 25
Extreem slecht	35 - 40 **	25 - 32	50 - 65	11 - 15	25 - 32

\* Het RIVM hanteert voor haar rapportages en -toekomstverkenningen voor het aspect geurhinder de hier gehanteerde milieukwaliteitscriteria. Bron: GGD-richtlijn geurhinder (oktober 2002).

\*\* Een hinderpercentage > 40 krijgt in de door het RIVM gehanteerde systematiek geen beoordeling voor de milieukwaliteit mee. De milieukwaliteit is meer dan extreem slecht. Overwogen kan worden om een dergelijk hoge belasting als ontoelaatbaar te beschouwen.

We weten nu bij welke geurbelasting sprake is van een goed, beter of slechter leefklimaat. Vervolgens is het de vraag bij welke niveau van geurbelasting nog sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

## 2. Het niveau van de geurbelasting waarbij nog sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat

Om te komen tot streefwaarden voor de maximale geurbelasting van veehouderijen is gebruik gemaakt van de MILO-systematiek zoals deze door de VNG, het IPO, de UvW en het ministerie van VROM is ontwikkeld in het kader van het MILO-project<sup>4</sup>. Het kenmerk van deze systematiek is dat milieukwaliteitseisen worden gedifferentieerd naar gebruik en functie van een gebied. Deze benadering is heel goed toe te passen bij het bepalen van een niveau voor de maximale geurbelasting (voorground- en achtergrondbelasting) als gevolg van veehouderijen in een gebied. Er kan worden gedifferentieerd naar gebiedstype: stedelijke woonkern, landelijke woonkern, buitengebied, landbouwontwikkelingsgebied. Daarbij kan ook rekening worden gehouden de aanwezigheid van de intensieve veehouderij in het gebied (veel, weinig, bedrijfsomvang van de veehouderij). In tabel 2 is dit uitgewerkt in een voorstel voor een gebiedsindeling van stedelijk naar LOG (Landbouw ontwikkelingsgebied) en een voorstel voor een maximaal acceptabel hinderniveau en bijbehorende geurbelasting (voorground- en achtergrondbelasting)<sup>5</sup>. Daarbij zijn bijlagen 6 en 7 van de handreiking bij de wet en het rapport van PRA (2001) als basis gebruikt. De gehanteerde uitgangspunten zijn:

- aaneengesloten woningen verdienen een hoger beschermingsniveau dan verspreid liggende woningen;
- in gebieden met geen tot zeer weinig veehouderij: aaneengesloten woningen max. 6% kans op hinder en verspreid liggende woningen max. 12% kans op hinder;
- In gebieden met weinig tot veel veehouderij: aaneengesloten woningen max. 12% kans op hinder en verspreid liggende woningen max. 20% kans op hinder;
- speciaal voor IV aangewezen gebieden (LOG's) krijgen het laagste beschermingsniveau: max. 27% kans op hinder;
- de geurbelasting bij de hinderpercentages zijn afgeleid uit de dosiseffect relaties uit het PRA-rapport (zie bijlagen 6 en 7 van de handreiking bij de Wgv).

Tabel 2 op de volgende pagina is door het Brabantse implementatieteam Wgv ontwikkeld. Het is bedoeld voor de Brabantse gemeenten om als richtlijn voor het beoordelen van **het acceptabel hinderniveau waarbij sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat**. Gemeenten zijn echter vrij, om binnen de aan hen toegekende beleidsvrijheid, eigen keuzes te maken aangaande de beoordeling van het acceptabele hinderniveau. Voorbeelden hoe daar mee om te gaan worden gegeven in de toelichting bij de tabel op pagina 8.

---

<sup>4</sup> Handreiking milieukwaliteit in de leefomgeving, werken aan gebiedsgericht maatwerk, 2004, VNG, Den Haag <http://duurzaam bouwen.senternovem.nl/uploaded/publicaties/Handreiking%20MILO.pdf>

<sup>5</sup> Beoordelen van geurhinder en de Wet geurhinder en veehouderij, MOLO implementatieteam Wet geurhinder en veehouderij, werkgroep veehouderij en milieu, 16 november 2009 ([www.molo.nl](http://www.molo.nl))





Tabel 2. Advieswaarden voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat afhankelijk van gebiedstypering op grond van de MILO-systematiek

Gebiedstype	Dichtheid Intensieve veehouderij (IV)	MILO typering + <u>eigen toevoeging</u> <sup>a)</sup>	Toelichting en voorbeelden	Advieswaarde max. % Geurgehinderden (hinderpercentage)	Advieswaarde max. voorground- geurbelasting	Advieswaarde max. achtergrond- geurbelasting	Milieu- kwaliteit
Woonkern zonder IV	Geen IV Zeer weinig IV	Groen stedelijk Centrum dorps	<i>Niet concentratiegebied IV</i> Stedelijke en grotere woonkernen voornamelijk buiten de reconstructiegebieden. Ook stedelijke woonkernen in reconstructiegebieden met een enkele IV in de nabijheid.	6 <sup>b)</sup>	1	2	Zeer goed
Buitengebied vrijwel zonder IV	Geen IV Zeer weinig IV	Natuur Agrarisch gebied Bedrijventerreinen	<i>Niet concentratiegebied IV</i> Weide- en akkerbouwgebieden in Zeeland, Groningen, Friesland.	12 <sup>b)</sup>	2	5	Redelijk goed
Woonkern met enige IV	Weinig IV Beperkte omvang	Groen stedelijk Centrum dorps Overige <u>aaneengesloten</u> <u>woonbebouwing</u>	<i>Niet concentratiegebied IV</i> Stedelijke en grotere woonkernen buiten de reconstructiegebieden voor de veehouderij. Kleine woonkernen en gehuchten. Ook stedelijke woonkernen in reconstructiegebieden met enige IV veehouderij in de omgeving.	12 <sup>b)</sup>	2	5	Redelijk goed
Buitengebied enige IV	Weinig IV Beperkte omvang	Agrarisch gebied Bedrijventerreinen	<i>Niet concentratiegebied IV</i> Overwegend weide- en akkerbouwgebieden, waar zo her en der IV aanwezig is.	20 <sup>b)</sup>	5	10	Matig
Woonkern veel IV	Veel IV Beperkte omvang Gemengde omvang	Centrum dorps Overige <u>aaneengesloten</u> <u>woonbebouwing</u>	<i>Concentratiegebied IV</i> Grotere woonkernen in de reconstructiegebieden. NB. Stedelijke woonkernen hebben vrijwel altijd een veearme omgeving en worden daarom onder de categorieën hiervoor geschaard.	12 <sup>c)</sup>	5	10	Matig
Buitengebied veel IV	Veel IV Gemengde omvang (groot en klein)	Agrarisch gebied Bedrijventerreinen	<i>Concentratiegebied IV</i> Buitengebied, verwevingsgebied reconstructie.	20 <sup>c)</sup>	10	20	Matig - Tamelijk slecht



Buitengebied speciaal voor IV (LOG)	Veel IV Groot van omvang	Industrieel en niet grondgebonden	Concentratiegebied IV	27 <sup>o</sup>	16	32	Slecht
		a) eigen toevoeging onderstreept		b) bijlage 6 en 7 dosiseffect relatie niet concentratiegebied (gebied met weinig veehouderijen)			
				c) bijlage 6 en 7 dosiseffect relatie concentratiegebied (gebied met veel veehouderijen)			

### Toelichting bij tabel 2

De tabel 2 moet niet te strikt gelezen worden. De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) kent de gemeente beleidsvrijheid toe om ten behoeve van de vergunningverlening Wet milieubeheer eigen normen voor de maximale voorggrondbelasting te hanteren (binnen een in de Wgv vastgelegde bandbreedte). Voor het opstellen van een gebiedsvisie ter onderbouwing van een geurverordening moet op grond van de Wgv rekening worden gehouden met onder andere de gewenste ontwikkeling van het gebied, de bestaande en de toekomstige geursituatie van het gebied. De Wgv bevat echter geen normen voor de achtergrondbelasting om de geursituatie te beoordelen. Ook de doorwerking van de wet naar de ruimtelijke ordening is in de Wgv niet geregeld. Alles bij elkaar geeft dit de gemeente behoorlijk wat beleidsvrijheid om een eigen geurbeleid met betrekking tot de veehouderij te voeren. Dit is ook de gedachtengang achter de Wgv geweest: geurhinder is een lokaal probleem dat alleen met maatwerk is op te lossen. De Wgv biedt hiervoor de kansen, die op een verantwoorde wijze moeten worden benut. Invulling kan daaraan worden gegeven middels de streefwaarden uit tabel 2. Daaromheen bestaat een marge die afhankelijk is van de feitelijke situatie van het type gebied. Hieronder worden enkele voorbeelden besproken.

#### Voorbeelden met betrekking tot de voorgrondbelasting (op te nemen in de geurverordening)

- Stedelijke woonkernen in een concentratiegebied voor de veehouderij beschouwen en beoordelen als niet-concentratiegebied als zich rond deze stedelijke woonkernen weinig of geen intensieve veehouderijen bevinden. Omdat in deze stedelijke woonkernen zich vooral mensen bevinden die niet gewend zijn aan de plattelandsgneur als gevolg van de veehouderij wordt een streefwaarde van 6 tot 12 % hinder geadviseerd, overeenkomend met een voorgrondbelasting van 1 tot 2 odour units.
- Bedrijventerreinen kunnen met een minder hoge bescherming toe dan woonbebouwing. Een streefwaarde tot 20 % hinder is te verantwoorden. Dit komt overeen met een voorgrondgeurbelasting van 5 odour units in niet-concentratiegebieden en 10 odour units voor concentratiegebieden. Betreft het een terrein met veel kantoren kan een waarde genomen worden die in ligt tussen die voor een woonbebouwing en de hiervoor gegeven waarde voor een bedrijventerrein.
- De wettelijke normen (8 ou voor niet-concentratiegebieden en 14 ou voor concentratiegebieden) voor de voorgrondgeurbelasting voor het buitengebied zijn hoog gelet op de bijbehorende hinderpercentage van boven de 25%. We spreken dan van een slecht leefklimaat. Om bewoners van het buitengebied een redelijke bescherming te beiden kan worden overwogen om de streefwaarde van 20% hinder te hanteren. Dit komt overeen met een voorgrondgeurbelasting van 5 odour units in niet-concentratiegebieden en 10 odour units voor concentratiegebieden.
- Voor buitengebied met meerdere functies naast de veehouderij (recreatie en toerisme, plangebieden voor wonen, natuur en dergelijke) kan meer bescherming worden geboden door uit te gaan van een hinderpercentage rond de 15%. Dit komt overeen met een voorgrondgeurbelasting van 3 odour units in niet-concentratiegebieden en 6 à 7 odour units voor concentratiegebieden.
- In het buitengebied met een belangrijke recreatieve functie door de ligging van vakantieparken, bungalowparken en dergelijke kan aangesloten worden bij een beschermingsniveau dat overeenkomt met woonkernen in het buitengebied: 12 % hinder, hetgeen overeenkomt met 2 ou voor niet-concentratiegebieden en 5 ou voor concentratiegebieden

Voorbeelden met betrekking tot de achtergrondbelasting in concentratiegebieden voor de veehouderij (op te nemen in de gebiedsvisie ter onderbouwing van de geurbelasting)



- Voormalige lintbebouwingen welke de afgelopen decennia uitgegroeid zijn tot een kleine bebouwde kom in het buitengebied houden wat betreft gebiedstypering het midden tussen een woonkern met landelijk karakter en een kleine cluster woningen in het buitengebied. Hierom kan een streefwaarde tussen de 14 en 20  $ou_e/m^3$  te verantwoorden zijn.
- Een kleine cluster van woningen nabij een landbouwontwikkelingsgebied bevindt zich weliswaar in het verwevingsgebied, maar feitelijk in een overgangsgebied tussen beiden. Om die reden kan een streefwaarde van 25  $ou_e/m^3$  in deze situatie te overwegen zijn.
- Een cluster van woonbebouwing in het buitengebied waar wonen een belangrijke functie is, is een streefwaarde tussen de 10 en 14  $ou_e/m^3$  te verantwoorden.
- Een woningbouwplan aan de rand van de bebouwde kom in een buitengebied met veel veehouderijen in de omgeving is te beschouwen als het bouwen van een woonwijk met een landelijk karakter. Om deze reden is een streefwaarde tussen de 10 en 14  $ou_e/m^3$  te verantwoorden.
- Bij de planning van grote vinex woonwijken is raadzaam om aan te sluiten bij de streefwaarde voor stedelijke bebouwing van 2  $ou_e/m^3$ .



## MEMO

**aan** : Wendela de Ridder  
**van** : Fred Stouthart  
**datum** : 11 maart 2015  
**afschrift** : Petra van Mil, Marcel van der Heijden

**onderwerp** : Plattelandswoningen, toetsing luchtkwaliteit - fijn stof

Naar aanleiding van de Uitspraak van de RvS van 4 februari 2015 heeft de ODZOB een memo opgesteld. De conclusie is dat "de reikwijdte van de uitspraak van de AbRS van 4 februari 2015 met betrekking tot de plattelandswoning zich beperkt tot luchtkwaliteit en geen invloed heeft op de thema's geluid en geurhinder". Naar aanleiding van een Raadsinformatiebrief zijn vragen gesteld over een specifiek bedrijf. Het betreffende bedrijf is geen overschrijder van de fijn stof grenswaarden omdat niet langer getoetst wordt aan bedrijfswoningen van veehouderijen. De gemeente vraagt zich af hoe dit zich verhoudt tot de memo over plattelandswoningen.

Het antwoord moet gezien worden in het licht van een beleidswijziging van het ministerie van IenM aangaande de registratie van overschrijders van de fijn stof grenswaarden in de NSL monitor. Het gaat daarbij om de veehouderij als overschrijder. Om vast te stellen of een veehouderij overschrijder is of niet, wordt niet langer getoetst aan bedrijfswoningen van naburige veehouderijen, maar alleen aan burgerwoningen. Het kan daardoor voorkomen dat bepaalde veehouderijen geen overschrijders meer zijn: voorheen wel overschrijder omdat getoetst werd op de bedrijfswoning van de naburige veehouderij en nu niet meer omdat alleen nog getoetst wordt op een burgerwoning. Aangezien een plattelandswoning feitelijk een bedrijfswoning is, betekent het voorgaande ook dat bij de NSL registratie van overschrijders niet meer getoetst wordt aan plattelandswoningen. Voor de status van de plattelandswoning heeft de beleidswijziging van de NSL monitor geen gevolgen omdat niet de regels van het NSL gelden, maar die van de Wet plattelandswoningen en de jurisprudentie die daar op 4 februari op volgende.

Dit antwoord komt voort uit de verschillende invalshoeken van waaruit wordt gekeken naar de functie wonen, ieder met z'n eigen wijze van toetsen voor het aspect luchtkwaliteit (fijn stof wat betreft de veehouderij): vanuit milieuregelgeving (vergunningverlening en registratie overschrijders) en vanuit de ruimtelijke ordening (doorwerking van milieuregels, omgekeerde werking). In de milieuregelgeving staat de veehouderij centraal en wordt bij de vergunningverlening een overbelasting van de omgeving voorkomen en de woningen zijn de 'te beschermen objecten'. In de ruimtelijke ordening staat de woning centraal en een goede ruimtelijke ordening moet voorkomen dat woningen worden gebouwd op een locatie waar de milieubelasting te hoog is. De plattelandswoning heeft een aparte status en staat burgerbewoning in bedrijfswoningen bij veehouderijen toe, ook daar waar de milieubelasting te hoog is (voor het aspect fijn stof heeft de RvS daar met de uitspraak van 4 februari 2015 een stokje voor gestoken).



### Toelichting

Voor het aspect luchtkwaliteit (fijn stof wat betreft de veehouderij) wordt vanuit verschillende achtergronden gekeken naar de functie wonen, ieder met z'n eigen wijze van toetsen:

1. Vergunningverlening aan veehouderijen.
2. Aanpak overschrijders op basis van het NSL (Nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit).
3. Doorwerking van milieuregels in de ruimtelijke ordening (omgekeerde werking).
4. Plattelandswoningen.

In het schema op de volgende pagina worden de verhoudingen tussen de vier benaderingswijzen schematisch weergegeven. Hieronder een toelichting.

ad 1. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning wordt getoetst aan EU-grenswaarden welke zijn opgenomen in het Besluit luchtkwaliteit en in de Verordening ruimte 2014 (provincie). De grenswaarden mogen niet worden overschreden, anders wordt de vergunning geweigerd (tenzij de toename van de fijn stofbelasting in niet betekenende mate is). Burgerwoningen en bedrijfswoningen van naburige veehouderijen zijn gezien vanuit de regelgeving voor luchtkwaliteit zogenaamde "te beschermen objecten". Bij vergunningverlening wordt daarom getoetst aan zowel burgerwoningen als ook aan de bedrijfswoningen van een naburige veehouderij. Bedrijfseigen (plattelands)woningen zijn in die zin geen te beschermen objecten en worden daarom niet beschermd tegen de emissies uit de eigen stallen.

ad 2. Om de luchtkwaliteit te verbeteren hebben het Rijk, de provincies en de gemeenten afspraken gemaakt om er voor zorgen dat de lucht in Nederland schoner wordt. Deze afspraken zijn vastgelegd in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL is sinds 1 augustus 2009 van kracht en bevat maatregelen om overal in Nederland te voldoen aan de Europese grenswaarden. De maatregelen concentreren zich op het verbeteren van de luchtkwaliteit op plaatsen waar fijn stof boven de Europese norm ligt. De aanpak van het NSL geldt niet alleen voor de industrie of voor verkeer en vervoer, maar ook voor de landbouw. Het NSL is dus gericht op het wegnemen van overschrijdingen. Om de voortgang te monitoren worden overschrijders van de grenswaarde geregistreerd in de NSL-monitor. Deze monitor registreert alleen overschrijders die burgerwoningen overbelasten, dus niet de bedrijfswoningen van naburige veehouderijen (tot voor kort nog wel, maar sinds afgelopen jaar niet meer). Dit in tegenstelling tot de vergunningverlening, waar naast burgerwoningen ook de bedrijfswoningen van naburige veehouders worden getoetst op overschrijding van de grenswaarden. Voor het verschil in toetsen bij de vergunningverlening en de NSL-monitor is een reden. Het wegnemen van overschrijdingen van de grenswaarden op bedrijfswoningen van naburige veehouderijen is welhaast onmogelijk vanwege de bedrijfseigen emissie van die naburige veehouderij.

ad 3. De milieuregels hebben een doorwerking in de ruimtelijke ordening, de zogenaamde omgekeerde werking. Als je niet wilt dat veehouders de grenswaarden voor fijn stof overschrijden, moet je geen woningen bouwen op locaties waar de grenswaarden worden overschreden. Dit is het principe van een goede ruimtelijke ordening op basis waarvan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor (toekomstige) bewoners geborgd moet zijn. De omgekeerde werking wordt – net als bij de vergunningverlening – getoetst bij het oprichten van nieuwe burgerwoningen en bij het oprichten van nieuwe bedrijfswoningen.

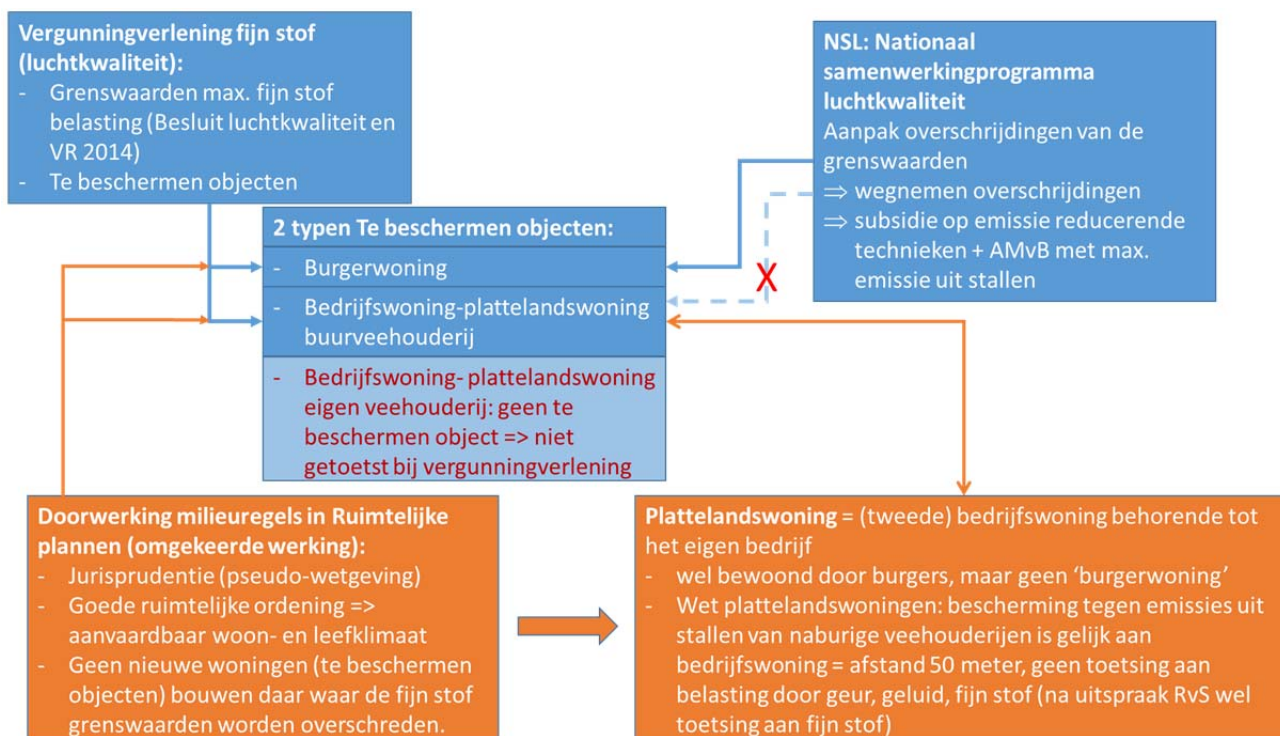
ad 4. De plattelandswoning maakt bewoning van een bedrijfswoning door burgers mogelijk. Zou aan de bedrijfswoning niet de titel 'plattelandswoning' worden gegeven, dan zouden burgers daar illegaal wonen.

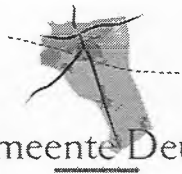


# OMGEVINGSDIENST ZUIDOOST-BRABANT

Bestemmen als burgerwoning zou de veehouderij belemmeren (eigen veehouderij en omliggende veehouderijen), omdat bij vergunningverlening dan aan die 'nieuwe' burgerwoning moet worden getoetst. Het doel van de wet plattelandswoning is om deze strijdigheid van belangen te overbruggen.

Met de Wet plattelandswoningen heeft de plattelandswoning een aparte status gekregen, maar is feitelijk nog een bedrijfseigen woning. De Wet plattelandswoningen maakt het mogelijk om een bedrijfswoning te laten bewonen door burgers zonder de bescherming van een burgerwoning. Hiermee wordt voorkomen dat de regels van een goede ruimtelijk ordening van toepassing zijn welke geen nieuwe woningen toelaten daar waar de fijn stof grenswaarden worden overschreden (omgekeerde werking milieuregels). Voor de bescherming tegen emissies uit stallen van naburige veehouderijen geldt nog een afstand van 50 meter. Anders gezegd: als voldaan wordt aan de afstandseis van 50 meter tot stallen van naburige veehouderijen, dan is het 'oprichten' van een plattelandswoning mogelijk, ook als ter plaatse de milieubelasting te hoog is. De RvS heeft daar nu in de uitspraak van 4 februari voor het aspect fijn stof een stokje voor gestoken. Het risico blijft echter bestaan dat burgers wonende in een plattelandswoning in een overbelaste situatie terecht kunnen komen voor de aspecten geur en geluid.



**Besluitenlijst van de vergadering van de Gemeenteraad**Plaats: **Gemeentehuis Deurne**Datum: **21 april 2015**Tijd: **20:00 uur**

Aanwezig: H. Mak, voorzitter;  
R. Rutten, griffier;

M. Dankers, M. Biemans, H. de Louw, L. Martijn, W. Luijten, L. Cuijpers, E. van Kampen, P. Strijbosch, B. Munsters, T. Van der Kant, I. van Laarhoven, P. Trines, J. Vogels, W. van Rooij, R. Berkers, J. van Lierop, M. Lukassen, N. Thijssen, W. van Deursen, L. Berkers, F. van Tilburg, P. Tabor, leden

Verder zijn aanwezig: N. Lemlijn, W. Verhees, M. Schlösser, wethouders; G.J. Kusters, gemeentesecretaris; C. Hendriks, notulist

Afwezig m.k.: W. Tielemans

Nr.	Onderwerp	Omschrijving	Besluitvorming
1.	<b>Opening en trekking lijstnummer</b>		Getrokken wordt lijstnummer 1 (DOE!)
2.	<b>Agenda 21 april 2015</b>	Vaststelling van de agenda.	Op voorstel van de fractie CDA wordt een motie inzake plattelandswoningen toegevoegd aan de agenda. Met inachtneming van bovenstaande wordt de agenda vastgesteld.
3.	<b>Spreekrecht burgers</b>		Van het spreekrecht wordt geen gebruik gemaakt.
4.	<b>Ontslag en benoeming commissieleden</b>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Mevrouw M.J. (Greetje) Verbruggen-van Cauwenberghe, Peellandsingel 6 5754 GC Deurne, ontslag te verlenen als commissielid voor de fractie van de VVD;</li><li>2. de heer P.N.G. (Peter) Schrama, Herenberg 6, 5752 AG Deurne te benoemen tot commissielid voor de fractie van de VVD.</li></ol>	De raad besluit zonder hoofdelijke stemming overeenkomstig het voorstel en conceptbesluit.
5.	<b>Oprichten van de stichting Beheer en Exploitatie Veiligheidshuis Brabant Zuid-oost</b>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. In te stemmen met het voorgenomen besluit van het college over de oprichting van en deelname aan de stichting Beheer en Exploitatie veiligheidshuis Brabant Zuidoost;</li><li>2. geen wensen en bedenkingen over het ontwerpbesluit kenbaar te maken.</li></ol>	<b>Toezegging</b> Het pleidooi inzake het vergroten van de democratische legitimering door raadsleden toegang te geven tot de bestuursvergaderingen wordt als zienswijze bij de stichting aan de orde gesteld.  De raad besluit zonder hoofdelijke stemming overeenkomstig het voorstel en conceptbesluit.

6.	<b>Preventie- en handhavingsplan alcohol</b>	De nota Preventie- en Handhavingsplan Alcohol gemeente Deurne 2015 vast te stellen.	De raad besluit zonder hoofdelijke stemming overeenkomstig het voorstel en conceptbesluit.
7.	<b>Gedeeltelijke intrekking aanhoudingsbesluit 7 oktober 2014</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Te bepalen dat het Aanhoudingsbesluit op de Wet geurhinder en veehouderij van 7 oktober 2014 wordt ingetrokken voor omgevingsvergunningaanvragen van veehouderijen, die door het bevoegd gezag worden getoetst en beoordeeld als 'Milieuneutrale wijziging';</li> <li>2. te bepalen dat voor alle andere aanvragen omgevingsvergunning van veehouderijen het Aanhoudingsbesluit op de Wet geurhinder en veehouderij van kracht blijft in de gebieden die de raad op 11 november 2014 hiertoe heeft aangewezen. Hiervoor wordt verwezen naar het raadsbesluit van 11 november 2014.</li> </ol>	De leden Thijssen, Van Deursen, L. Berkers, Van Tilburg en Tabor stemmen tegen het voorstel, zodat het voorstel is aangenomen met 17 stemmen voor en vijf stemmen tegen.
8.	<b>Visie vrijetijdseconomie</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. De notitie Vrijetijdseconomie buitengebied Deurne vast te stellen;</li> <li>2. er mee in te stemmen dat de notitie Vrijetijdseconomie buitengebied Deurne gebruikt wordt als onderlegger voor de 3e herziening van het bestemmingsplan Buitengebied.</li> </ol>	<p><b>Toezegging</b> De raad zal via de commissie regelmatig worden geïnformeerd over de ontwikkelingen rond de 3e herziening van het bestemmingsplan Buitengebied.</p> <p>De leden Van Deursen en L. Berkers stemmen tegen het voorstel, zodat het voorstel is aangenomen met 20 stemmen voor en twee stemmen tegen.</p>
9.	<b>Vervangen van het vaststellingsbesluit bestemmingsplan Spoorzone Middengebied</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. De door de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State geconstateerde gebreken van het op 1 oktober 2013 vastgestelde bestemmingsplan Spoorzone Middengebied te herstellen en de overige onderdelen van het bestemmingsplan ongewijzigd te laten, zoals verwerkt in het bestemmingsplan met planidentificatienummer NL.IMRO.0762.BP201014-C001, bestaande uit een toelichting inclusief bijlagen, regels en verbeelding;</li> <li>2. dit vaststellingsbesluit onverwijld naar Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant en de Inspectie Leefomgeving te zenden;</li> <li>3. gelet op het bepaalde in artikel 3.8 vierde lid van de Wet ruimtelijke ordening Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant en de Inspectie Leefomgeving te verzoeken om te verklaren geen bezwaar te hebben tegen een eerdere bekendmaking van het bestemmingsplan Spoorzone Middengebied.</li> </ol>	De raad besluit zonder hoofdelijke stemming overeenkomstig het voorstel en conceptbesluit.



10.	<b>Tussentijdse winstneming uit de grondexploitaties</b>	<p>3. In te stemmen met € 700.000 tussentijdse winstneming uit de exploitatie Bindereen-Zuid, ten gunste van de Algemene Reserve Grondexploitaties en dit te verwerken in 2014;</p> <p>4. in te stemmen met € 482.252 tussentijdse winstneming uit de exploitatie Beukenstraat-Zuid, ten gunste van de Algemene Reserve Grondexploitaties en dit te verwerken in 2014.</p>	De raad besluit zonder hoofdelijke stemming overeenkomstig het voorstel en conceptbesluit.
11.	<b>Aanbesteding van de accountant</b>	<p>1. In te stemmen met het gunningsadvies en Baker Tilly Berk te Breda aan te wijzen als accountant ingevolge artikel 213 Gemeentewet en de overige inschrijvers af te wijzen;</p> <p>2. deze gunningsbeslissing door Bizob aan de inschrijvende partijen kenbaar te maken.</p>	De raad besluit zonder hoofdelijke stemming overeenkomstig het voorstel en conceptbesluit.
12.	<b>Controleprotocol 2014</b>	<p>1. Vast te stellen het "controleprotocol jaarrekening 2014";</p> <p>2. vast te stellen het "controleprotocol uitgaven WMO 01-07-2014 t/m 31-12-2014".</p>	De raad besluit zonder hoofdelijke stemming overeenkomstig het voorstel en conceptbesluit.
13a.	<b>Besluitenlijst 10 maart 2015</b>	Vaststelling van de besluitenlijst, inclusief de lijst van toezeggingen.	De besluitenlijst wordt ongewijzigd vastgesteld.
13b.	<b>Lijst van aan de raad gerichte brieven 2015, nr. 3</b>	De op de lijst opgenomen brieven af te doen, zoals op de lijst is aangegeven.	De raad besluit zonder hoofdelijke stemming: <ul style="list-style-type: none"> <li>- de brieven onder 2, 17 en 21 in handen te stellen van B&amp;W ter opmaking van een raadsvoorstel;</li> <li>- de brieven onder 1, 5, 9, 11, 13, 18 en 20 in handen te stellen van B&amp;W ter verdere afhandeling;</li> <li>- de brieven onder 3, 4, 6, 7, 8, 10, 12, 14, 15, 16, 19 en 22 t/m 26 voor kennisgeving aan te nemen.</li> </ul>
14.	<b>Vragenrecht raadsleden</b>		Van het vragenrecht wordt geen gebruik gemaakt.
15.	<b>Motie vreemd aan de orde van de dag inzake plattelandswoningen</b>	<p>De raad draagt het college op:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• de mogelijkheden die de wet plattelandswoning biedt op te nemen in de 3<sup>e</sup> herziening van het bestemmingsplan Buitengebied, aansluitend bij en rekening houdend met een eventuele aanstaande reparatiewet;</li> <li>• deze mogelijkheden in dergelijke gevallen individueel in te zetten indien daarmee een oplossing wordt geboden;</li> <li>• hierbij een zorgvuldige afweging te maken op het</li> </ul>	Voor de motie stemmen de leden Cuijpers, Van Kampen, Strijbosch, Munsters, Van Deursen, Van Tilburg en Tabor, zodat de motie is verworpen met zeven stemmen voor en 15 stemmen tegen.

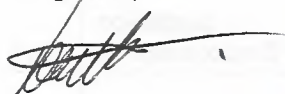
		gebied van geur, geluid en fijnstof om juridische procedures achteraf te voorkomen.	
--	--	---	--

## Lijst van toezeggingen

Nr.	Vergadering	Port. houder	Omschrijving	Afdoening
6.	Raad 27-01-2015	H. Verhees	N.a.v. verlengen algemene subsidieverordening: Een planning voor de vaststelling van het subsidiebeleid aan de raad toezenden.	RIB-HV-1528 AF
8.	Raad 27-01-2015	H. Verhees	N.a.v. overeenkomst met Bergopwaarts: Omvangrijke overeenkomsten over ruimtelijke ontwikkelingen zullen vooraf juridisch worden getoetst.	Dit onderwerp wordt t.z.t. geagendeerd voor de rekeningcommissie.
14.	Raad 21-04-2015	H. Mak	N.a.v. oprichting Stichting Veiligheidshuis: Het pleidooi inzake het vergroten van de democratische legitimering door raadsleden toegang te geven tot de bestuursvergaderingen wordt als zienswijze bij de stichting aan de orde gesteld.	De materie is voorgelegd aan het bestuur in oprichting AF
15.	Raad 21-04-2015	N. Lemlijn	De raad zal via de commissie regelmatig worden geïnformeerd over de ontwikkelingen rond de 3e herziening van het bestemmingsplan Buitengebied en de geurgebiedsvisie.	Wordt als vast agendapunt opgenomen op de agenda van de commissie Ruimte & Economie. AF

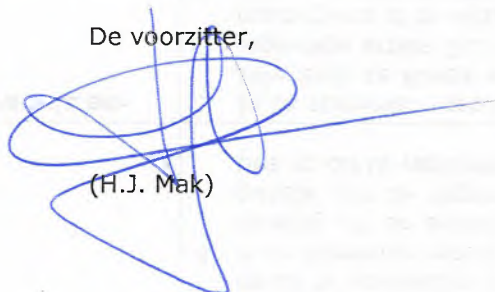
Vastgesteld in de openbare vergadering van 26 mei 2015.

De griffier,



(R.J.C.M. Rutten)

De voorzitter,



(H.J. Mak)