

## Memo Dorpsstraat 38 Zuid-Beijerland

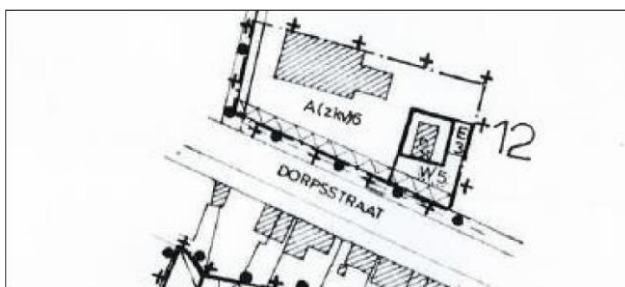
### Aanleiding

De gemeente Korendijk wenst een passende bestemming te geven aan de woning Dorpsstraat 38 in Zuid-Beijerland, waarbij het feitelijke gebruik als burgerwoning (al sinds 1978) wordt gerespecteerd. Onderzocht is welke juridisch-planologische regeling hieraan tegemoet komt. De ligging van de woning op slechts enkele meters afstand van een bedrijfsgebouw van het agrarische bedrijf aan de Dorpsstraat 40, speelt daarbij een rol.

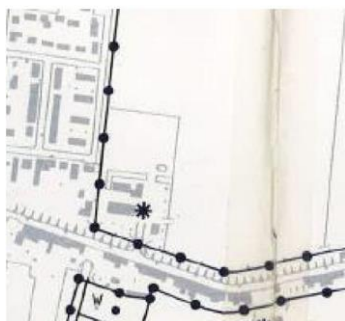
### Voorgeschiedenis

Het object Dorpsstraat 38 is in 1978 verkocht aan de huidige eigenaar. De oorspronkelijke eigenaar is ook eigenaar van de gronden van het agrarische bedrijf dat gevestigd is aan de Dorpsstraat 40. Dit agrarische bedrijf is onlangs verkocht aan de huidige bewoner/pachter. Het object aan de Dorpsstraat 38 is destijds verkocht als burgerwoning. De nieuwe eigenaren hebben sinds de aankoop in 1978 het object gebruikt als burgerwoning, en ook nu is het nog steeds als zodanig in gebruik.

In ieder geval is het in januari 1982 door de 1e herziening van het bestemmingsplan "Landelijk gebied 1979" (zie afbeelding hieronder) als reguliere woning bestemd (hierna: burgerwoning).



In 1999 is het object opgenomen in het bestemmingsplan "Buitengebied" (zie afbeelding hieronder) en maakt het onderdeel uit van gronden met de agrarische bestemming alsmede de aanduiding "bouwstede".



Door deze wijze van bestemmen is de burgerwoning Dorpsstraat 38 onder het overgangsrecht gebracht, zowel voor wat betreft gebruik als bebouwing. In het daarop volgende en thans vigerende bestemmingsplan "Kernen" (2013) heeft het object de bestemming "Agrarisch" met functieaanduiding "bedrijfswoning" en ligt het binnen de grenzen van het agrarische bebouwingsvlak behorend bij het agrarische bedrijf Dorpsstraat 40. Ook in dit bestemmingsplan vallen de bestaande bebouwing en gebruik van de burgerwoning onder het overgangsrecht.

### Overgangsrecht

Gelet op artikel 3.2.2, lid 4 van het Bro, kan het gebruik als burgerwoning niet opnieuw onder het overgangsrecht gebracht worden. Van een vrijwillige beëindiging van het gebruik als burgerwoning is in het geval van Dorpsstraat 38 uitdrukkelijk geen sprake, omdat deze woning is verkocht als burgerwoning, ten tijde van de koop de bestemming burgerwoning had, nadien altijd feitelijk als zodanig in gebruik is gebleven en de eigenaren dat gebruik ook willen (laten) voortzetten.

Dat het in twee opeenvolgende bestemmingsplannen bestemd is als bedrijfswoning en het bestaande gebruik daarmee tweemaal onder overgangsrecht is gebracht, doet niet af aan het feit dat het object ook thans nog bescherming geniet als burgerwoning. Het is dan ook aan de gemeente om hetzij het gebruik als burgerwoning, dat reeds sinds 1999 onder overgangsrecht valt, weer als bestemming bij recht op te nemen, dan wel te doen waar overgangsrecht op gericht is, te weten het gebruik te beëindigen, hetzij via verwerving, hetzij via onteigening.

In dit verband is de zeer vaste lijn in de jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van belang. Deze houdt in dat bestaande situaties, die gedurende langere tijd onder het overgangsrecht zijn gebracht in principe weer positief bestemd moeten worden. Dit is slechts anders indien aannemelijk is dat de situatie binnen de planperiode beëindigd zal worden. De gemeente is niet voornemens om het gebruik (al vanaf 1978!) te beëindigen.

### **Toekomstige bestemming tot burgerwoning**

In het licht van het voorgaande is het terugbrengen naar de oorspronkelijke bestemming van burgerwoning, geheel in overeenstemming met zowel de jurisprudentie op het gebied van het overgangsrecht als de feitelijke situatie die sedert 1979 principiële onveranderd is. Daardoor zal ook de directe juridisch/planologische verbinding doorbroken worden die thans bestaat tussen de ("bedrijfs")woning en het naburige bedrijf. De woning Dorpsstraat 38 en dat bedrijf hebben gelet op de verschillende eigendomsposities immers niets met elkaar van doen.

### **Consequenties voor de eigenaren van het agrarisch bedrijf**

Bij het terugbrengen van de voormalige bestemming als burgerwoning is vanzelfsprekend ook relevant of deze bestemming vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening verenigbaar is met de aanwezigheid van het bestaande agrarische bedrijf aan de Dorpsstraat 40. Een burgerwoning kan in principe een wezenlijke belemmering voor een agrarisch bedrijf vormen. Die belemmering is primair het gevolg van milieuregelgeving, die bescherming biedt tegen hinder. Deze bescherming werd tot 1 januari 2013 in de milieuregelgeving gebaseerd op het feitelijke gebruik als burgerwoning. Na die datum wordt – kort gezegd – ingevolge de Wet Plattelandswoning geen bescherming meer geboden op grond van het feitelijke gebruik dat van een woning wordt gemaakt, maar alleen op basis van de juridisch-planologische hoedanigheid van een object. Vanuit juridisch-planologisch oogpunt geniet het gebruik van Dorpsstraat 38 als burgerwoning overgangsrechtelijke bescherming.

De Wet Plattelandswoning beschouwt een gebruik dat ingevolge overgangsrechtelijke bepalingen beschermd wordt, uitdrukkelijk als een bestaand juridisch-planologisch toegelaten gebruik (zie o.a. de MvT blz. 7 en 11). Dit betekent dat de bedrijfsvoering van het agrarische bedrijf aan de Dorpsstraat 40 in ieder geval al sinds 1979 haar milieuhygiënische beperkingen (inzake geluid, geur, et cetera) ondervindt in de woning Dorpsstraat 38. Dit houdt in dat het (opnieuw) toekennen van de bestemming burgerwoning aan Dorpsstraat 38 niet leidt tot een nieuwe, en dus ook niet tot een verdergaande, beperking van de maximaal mogelijke bedrijfsvoering van het agrarische bedrijf. Het agrarische bedrijf wordt door die bestemming niet méér belemmerd in haar bedrijfsvoering, dan reeds enkele decennia het geval is.

### **Het verschil tussen een plattelandswoning en een burgerwoning**

De zogenoemde plattelandswoning bestaat sinds 2013 en is mogelijk gemaakt door de Wet Plattelandswoning. Uit de Memorie van Toelichting bij de Wet Plattelandswoning blijkt, dat de wet met name ten doel heeft om de situatie te voorkomen dat een (voormalige) bedrijfswoning illegaal als burgerwoning wordt gebruikt en daardoor een (mogelijke) belemmering vormt voor de bedrijfsvoering van een nabij gelegen agrarisch bedrijf. De bedoeling is derhalve om een gebruiksmogelijkheid te bieden waardoor de vrijkomende bedrijfswoning letterlijk en figuurlijk haar waarde behoudt. Deze mogelijkheid wordt door een plattelandswoning, anders dan door een burgerwoning, wel geboden, doordat een plattelandswoning bij de toepassing van de (agrarische) milieuregelgeving beschouwd wordt als een bedrijfswoning: daardoor mogen ten opzichte van de plattelandswoning dezelfde afstanden aangehouden worden als ten opzichte van een bedrijfswoning. Deze afstanden zijn – veel - ruimer dan de afstanden die op basis van de milieunormen aangehouden moeten worden ten opzichte van een burgerwoning.

Nu het gebruik van de woning reeds is beschermd door het overgangsrecht en het agrarische bedrijf derhalve reeds belemmerd is in haar bedrijfsvoering, doet het opnemen van een burgerwoning het meest recht aan de ontstane situatie. Met deze regeling wordt een eerder ontstane omissie herstelt. Het opnemen als een plattelandswoning is thans niet aan de orde.