

Hoort bij zaak: SOM/2017/007366
Onderwerp: Notitie evaluatie beleid plattelandswoningen
Van: Simone Salemans - Dusch
Datum: 1 juni 2017

1. Inleiding

Op 26 juni 2014 heeft de gemeenteraad het beleid voor plattelandswoningen in Someren vastgesteld. In de tussentijd hebben er verschillende ontwikkelingen plaatsgevonden, waardoor het moment om het beleid te gaan evalueren, is aangebroken.

In deze notitie blikken we terug op de periode tussen de vaststelling van het beleid en de evaluatie en geven we aan of, en zo ja op welke punten, er aanleiding is om het beleid aan te passen.

2. Een terugblik: hoe zat het ook al weer?

Agrarische bedrijfswoningen zijn in het verleden planologisch toegestaan omdat het voor agrariërs (en eventuele medewerkers) noodzakelijk was om in de directe nabijheid van het agrarisch bedrijf te wonen. Bijna alle agrarische bedrijven beschikken daardoor over één of twee (en soms zelfs nog meer) bedrijfswoningen. De ontwikkelingen in de agrarische sector gaan echter steeds sneller, waardoor schaalvergroting en automatisering eerder regel zijn dan uitzondering. Het is daardoor bijvoorbeeld niet meer nodig om feitelijk aanwezig te zijn om toezicht te kunnen houden op de dieren en ook kunnen de dieren op afstand gevoerd worden.

Bedrijfswoningen kunnen door deze ontwikkelingen overbodig raken en apart worden verkocht van het agrarisch bedrijf. Er zijn in feite twee mogelijke scenario's:

- de agrarische bedrijfswoning wordt verkocht aan personen die niet functioneel verbonden zijn met het agrarisch bedrijf.
- het agrarisch bedrijf wordt verkocht, maar de oorspronkelijke agrariër blijft in de bedrijfswoning wonen.

In feite wordt de bedrijfswoning in beide situaties bewoond door een derde die geen functionele binding heeft met het agrarisch bedrijf, dat binnen hetzelfde bestemmingsvlak blijft voortbestaan. Dit levert een situatie op die in strijd is met het bestemmingsplan, omdat er een derde in de bedrijfswoning woont, terwijl de woning alleen door degene die een functionele relatie heeft met het agrarisch bedrijf bewoond mag worden.

Doordat er sprake is van een strijdige situatie, ontstaat er een beginselplicht tot handhaving voor de gemeente. Dit zou ertoe kunnen leiden dat de bewoning moet worden beëindigd en er leegstand van agrarische bedrijfswoningen ontstaat. Daarbij komen uiteraard ook nog de menselijke aspecten. Het is immers een zeer zware sanctie als bewoners gedwongen worden om hun huis te verlaten. Tot slot kunnen er beperkingen voortvloeien uit de milieuwet- en regelgeving wanneer de agrarische bedrijfswoning wordt bewoond door een burger. Vanuit deze problematiek heeft het voormalig Tweede Kamerlid Van Heugten een initiatiefnota geschreven. Naar aanleiding van deze nota is uiteindelijk de Wet plattelandswoning tot stand gekomen.

De Wet plattelandswoning:

- regelt dat het planologisch regime en niet langer het feitelijk gebruik bepalend is voor de bescherming van een gebouw of functie tegen negatieve milieueffecten;
- voorziet erin dat een bedrijfswoning behorend bij een agrarisch bedrijf door derden bewoond mag worden.

Hierdoor wordt de plattelandswoning niet beschermd tegen (negatieve) milieugevolgen van het agrarisch bedrijf dat binnen hetzelfde bouwblok ligt. Aan de andere kant wordt het agrarisch bedrijf niet belemmerd door de aanwezigheid van de woning. Uiteraard blijft de plattelandswoning, net als de bedrijfswoning, wel beschermd tegen de omliggende bedrijven.

De gemeente Someren heeft ervoor gekozen om eigen beleid voor plattelandswoningen vast te stellen omdat we positief staan ten opzichte van de plattelandswoning, maar we wel behoefte hebben aan een toetsingskader. Hierdoor kunnen alle gevallen op een gelijke manier worden beoordeeld.

De plattelandswoning in de praktijk: de cijfers op een rijtje

Adressen die de aanduiding 'plattelandswoning' hebben gekregen

Er zijn in de afgelopen periode verschillende woningen voorzien van de aanduiding 'plattelandswoning'. Een aantal van deze woningen is meegenomen in het 'Parapluplan plattelandswoningen'. Op dit plan wordt onder paragraaf 3.1 nader in gegaan.

We hebben in totaal 12 plattelandswoningen planologisch geregeld in de afgelopen periode:

- Breestraat 10;
- Michelslaan 27;
- Beliënberkdijk 40;
- Nederweertseweg 23;
- Beliënberkdijk 27;
- Beliënberkdijk 34;
- Molenbrugweg 15;
- Heikomstraat 16;
- Nieuwendijk 158;
- Molenbrugweg 19;
- Smulderslaan 44;
- Michelslaan 30;
- Boerenkamplaan 46-48.

Boerenkamplaan 46-48 is de eerste plattelandswoning die wordt toegestaan bij een loonwerkbedrijf (meegenomen in Veegplan IV, vastgesteld op 29 juni 2017). Aan Boerenkamplaan 46-48 is geen agrarisch bedrijf gevestigd, maar er is wel sprake van een loonbedrijf en daarmee van een 'landbouwinrichting'. Bij landbouwinrichtingen is op grond van de wet- en regelgeving een plattelandswoning toegestaan. Agrarisch gemechaniseerd loonwerk wordt op grond van het Activiteitenbesluit beschouwd als een agrarische activiteit. Er is bij een dergelijk bedrijf zonder meer een connectie met agrarische activiteiten en daardoor is de conclusie gerechtvaardigd dat er een aanduiding 'plattelandswoning' kan worden toegekend. In het beleid wordt deze mogelijkheid niet genoemd, aangezien het ten tijde van het opstellen van het beleid alleen mogelijk was om bij agrarische bedrijven een plattelandswoning toe te staan. De mogelijkheid voor het toestaan van een plattelandswoning is pas op een later moment opgenomen in de wet. Bij de nieuwe toetsingscriteria wordt deze mogelijkheid wel opgenomen.

Adressen waarvoor verzoek in behandeling is

Voor het adres Smulderslaan 38 is een plan in voorbereiding.

Adressen waarbij het niet gelukt is om de aanduiding 'plattelandswoning' toe te kennen

Er zijn 2 plannen ingediend die niet pasten binnen het beleid:

- Groeneweg 21: in het beleid is de voorwaarde opgenomen dat de woning gedurende 10 jaar in gebruik moet zijn geweest als bedrijfswoning. De woning aan de Groeneweg voldoet niet aan dit criterium; deze is namelijk slechts 8 jaar in gebruik geweest als bedrijfswoning. Omdat de woning niet voldoet, is de aanvraag afgewezen. Er is wel aan de aanvragers medegedeeld dat het beleid geëvalueerd wordt en dat de 10-jaarstermijn onder de loep wordt genomen. Stel dat ervoor gekozen zou worden om de termijn los te laten, dan zou deze woning wellicht wel door kunnen met de planvorming.
- Nederweertseweg 16: deze woning is weliswaar aangevraagd als plattelandswoning, maar er is geen sprake meer van een in werking zijnde agrarisch bedrijf binnen hetzelfde bouwblok. De aanduiding 'plattelandswoning' kan daarom niet worden toegekend. Er wordt onderzocht welke bestemming dan het meest passend is.

Conclusie

We kunnen uit het bovenstaande concluderen dat de plattelandswoning in Someren een effectief en succesvol instrument is. Er zijn in de afgelopen periode immers 13 woningen aangeduid als plattelandswoning. We kunnen nog het volgende onderscheid maken voor wat betreft de gevolgde procedures:

- 1 plattelandswoning in het bestemmingsplan 'Buitengebied Someren' (2011);
- 5 plattelandswoningen in het parapluplan;
- 3 plattelandswoningen die een eigen procedure hebben doorlopen;
- 3 plattelandswoningen die naar aanleiding van de controles in deelgebied 1 een plan hebben ingediend om als plattelandswoning aangeduid te worden;
- 1 plattelandswoning in een veegplan.

In de komende periode zullen er naar onze mening nog meer woningen naar voren komen die in aanmerking komen voor de toekenning van de aanduiding. Er zijn immers geruime tijd na het vaststellen van het beleid nog steeds agrarische bedrijfswoningen die worden bewoond door derden, zonder dat zij daarvan op de hoogte zijn. Het is dan ook aannemelijk dat uit de controles van de komende deelgebieden nog nieuwe gevallen zullen voortkomen. Daarnaast is er nog een concreet plan in voorbereiding. Er wordt, met andere woorden, volop gebruik gemaakt van de regeling en er is geen aanleiding om te stoppen met ons beleid.

3. Aanleiding om het beleid te evalueren

Inmiddels werken we al een poosje met het plattelandswoningenbeleid. Het is daarom goed om terug te blikken op de afgelopen periode en te bekijken of er redenen zijn om het beleid aan te passen.

In Someren koppelen we een aantal voorwaarden aan de toekenning van de aanduiding 'plattelandswoning'. Bij de evaluatie van het beleid moet in ieder geval aan de orde komen of de gekozen kaders en voorwaarden goed zijn of dat deze nog moeten worden bijgeschaafd. Daarnaast staat de jurisprudentie ook niet stil en moeten we bekijken of deze aanleiding geeft om het beleid aan te passen. Tot slot is er binnen de gemeente in de tussenliggende periode wellicht ook beleid vastgesteld dat een raakvlak heeft met het plattelandswoningenbeleid en dus bij de evaluatie moet worden betrokken.

Hierna gaan wij in op de verschillende deelaspecten die we betrekken bij de evaluatie van het beleid voor plattelandswoningen.

3.1 Bestemmingsplan "Plattelandswoningen Someren"

In het beleid voor de plattelandswoning is opgenomen dat er in eerste instantie één gezamenlijk plan gemaakt wordt, waar meerdere plattelandswoningen in mee worden genomen. Initiatieven die daarna komen en dus 'los' staan van het algemene plan, doorlopen een eigen planologische procedure.

Op 26 november 2015 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan "Plattelandswoningen Someren" vastgesteld. Dit is een parapluplan waarin een vijftal plattelandswoningen samen is gepakt en voorzien van een juridisch-planologische regeling.

Uiteindelijk is dit bestemmingsplan terecht gekomen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling). Uit de uitspraak van de Afdeling is gebleken dat er onder bepaalde omstandigheden rekening gehouden moet worden met spuitzones bij het bepalen van een goed woon- en leefklimaat.

3.2 Jurisprudentie

Er is een uitgebreid overzicht aan jurisprudentie opgenomen in de brochure over plattelandswoningen van de NVM, die als bijlage is toegevoegd. Overigens wordt de gemeente Someren in deze brochure genoemd als een 'goed voorbeeld van gemeentelijk beleid' in het kader van de plattelandswoning. Een mooie opsteker.

Wij hebben een aantal uitspraken uit het totaaloverzicht gelicht, die naar onze mening in het bijzonder de aandacht verdienen. Enerzijds omdat ze een substantiële verandering teweeg hebben gebracht in de denkwijze en de manier van werken met de plattelandswoning en anderzijds omdat ze onze eigen gemeente betreffen. Wij merken hierbij op dat alleen de essentie van de betreffende

uitspraken is omschreven. Voor een totaaloverzicht en de uitgebreide omschrijving verwijzen wij u naar de brochure van de NVM die als bijlage is toegevoegd.

Uitspraak 4 februari 2015, 201306630/5/R3

Om een woning aan te kunnen merken als plattelandswoning, moet er sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat. Waar in eerste instantie altijd gedacht werd dat de plattelandswoning niet beschermd hoefde te worden tegen de emissie van fijn stof vanuit het 'eigen' bedrijf, waartoe de plattelandswoning behoort, maakte de Afdeling korte metten met deze aanname.

De conclusie die volgt uit de uitspraak, is dat er een bij de toekenning van de aanduiding 'plattelandswoning' een luchtkwaliteitsonderzoek conform de Wet luchtkwaliteit plaats dient te vinden, waarbij de emissie van fijn stof van belang is en het eigen bedrijf moet worden meegenomen.

Dit is een onderwerp dat ook meegenomen wordt bij de evaluatie van het beleid. We zullen immers moeten eisen dat nieuwe aanvragers een luchtkwaliteitsonderzoek indienen op het moment dat zij een plan aanleveren voor het opnemen van de aanduiding 'plattelandswoning'. Uit het onderzoek moet blijken dat er vanuit het oogpunt van fijn stof (ook afkomstig vanuit het 'eigen' bedrijf) geen belemmeringen zijn en dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Uitspraak 31 augustus 2016, 201601084/1/R2

Naar aanleiding van de vaststelling van het bestemmingsplan "Plattelandswoningen Someren" is beroep aangetekend door één van de belanghebbenden binnen het plangebied. Uit deze uitspraak blijkt dat er rekening gehouden moet worden met het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen voor bomen- en fruitteelt, waarvoor een vaste afstand c.q. spuitzone geldt van 50 meter. Ligt een woning binnen een dergelijke zone, dan is er geen sprake van een goed woon- en leefklimaat. Dit zal worden meegenomen in de toetsingscriteria voor de plattelandswoningen in Someren.

Uitspraak 29 maart 2017, 201600689/1/R1

Deze (recent gewezen) uitspraak heeft betrekking op de zogenaamde 'rustende boer', die in zijn bedrijfswoning blijft wonen en waar geen bestemmingswijziging heeft plaatsgevonden. De Afdeling concludeert een agrariër in ruste in zijn woning mag blijven wonen, mits de oorspronkelijk tot het bedrijf behorende gronden niet zijn verkocht of aan een derde in gebruik zijn gegeven. Wanneer de gronden wél zijn verkocht of in gebruik zijn gegeven aan een derde, dan ontstaat er een strijdige situatie omdat er iemand in de bedrijfswoning woont die geen binding heeft met het agrarisch bedrijf. Het is echter de vraag in hoeverre deze situatie reëel is.

Er moet immers sprake zijn van een rustende agrariër die geen gebruik meer maakt van zijn gronden of deze heeft verpacht aan een derde, maar wel nog in de bedrijfswoning woont. Het is dan veel logischer om in een dergelijke situatie over te gaan tot de aanduiding 'plattelandswoning', waarbij de gronden en/of de stallen wel apart verkocht kunnen worden en de bewoning door de rustende agrariër geen strijd oplevert met het bestemmingsplan.

3.3 Beleidsnota overbelaste woningen in het buitengebied

In januari 2017 heeft de gemeenteraad de beleidsnota voor overbelaste woningen in het buitengebied vastgesteld. In deze nota wordt het dilemma in het buitengebied nog eens specifiek omschreven: aan de ene kant willen we geen leegstand en verloedering in de hand werken door

leegstaande woningen (en we willen niemand uit het huis zetten), maar aan de andere kant willen we mensen ook in een huis laten wonen waar sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Bij het wijzigen of herzien van het bestemmingsplan, is de aanvaardbaarheid op het gebied van geur vaak doorslaggevend. Dit omdat we in ons buitengebied veel veehouderijen hebben. Onder achtergrondbelasting verstaan we de geurbelasting als gevolg van alle veehouderijen in de omgeving. Dit in tegenstelling tot voorgrondbelasting. Daarmee wordt bedoeld de geurbelasting van die veehouderij welke de meeste geur veroorzaakt. De achtergrondbelasting is vaak (maar niet altijd!) leidend in het bepalen van de aanvaardbaarheid van de geursituatie. De achtergrondbelasting (die we meten in Odeurunits ofwel OU_E/m^3) wordt verdeeld in een aantal categorieën, die lopen van 'zeer goed' tot 'extreem slecht'.

Onderstaande tabel geeft de categorieën met de bijbehorende geurbelasting weer:

Achtergrondbelasting	Odeurunits (OU_E/m^3)
Zeer goed	0-3
Goed	3-7
Redelijk goed	7-13
Matig	13-20
Tamelijk slecht	20-28
Slecht	28-35
Zeer slecht	35-50
Extreem slecht	50 +

Bovenstaande verdeling zegt echter niets over de *aanvaardbaarheid* van de geursituatie. Mits goed gemotiveerd, kan een tamelijk slechte achtergrondbelasting in sommige gebieden nog als aanvaardbaar worden beschouwd.

De gemeenteraad kan de toegestane achtergrondbelasting voor een bepaald gebied verruimen. In Someren was voor het voormalige Landbouwwontwikkelingsgebied (LOG) al een hogere achtergrondbelasting toegestaan als voor de rest van het buitengebied. In het LOG was de achtergrondbelasting $32 OU_E/m^3$ en voor het overige buitengebied $20 OU_E/m^3$.

Deze toegestane achtergrondbelasting is vooralsnog niet gewijzigd. Er is echter naar aanleiding van het voorstel over de overbelaste woningen besloten om de geurgebiedsvisie te evalueren en om daarmee te onderzoeken welke geurbelasting als aanvaardbaar kan worden beschouwd.

3.4 Evaluatie geurgebiedsvisie

In het kader van de beleidsnota voor de overbelaste woningen is besloten dat de geurgebiedsvisie geëvalueerd wordt. Daarmee kan worden bepaald of het verhogen van de maximaal toegestane geurbelasting effect heeft en zo ja, tot welke norm de belasting kan worden opgehoogd om nog van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te kunnen spreken. In de raadsvergadering van 29 juni 2017 heeft de raad besloten om de toegestane achtergrondbelasting voor het hele buitengebied te verhogen van 20 naar $28 OU_E/m^3$.

4. De toetsingscriteria

4.1 Huidige toetsingscriteria

In het huidige beleid hebben we een aantal criteria opgenomen waaraan wordt getoetst als er een aanvraag voor een plattelandswoning binnen komt:

1. Er moet sprake zijn van een in werking zijnde agrarisch bedrijf, waarbij de vergunning of melding aanwezig moet zijn op het moment van toekennen van de aanduiding.
2. De bedrijfswoning moet minimaal 10 jaar in gebruik zijn als bedrijfswoning, waarbij de gereed melding van de eerste bouwaanvraag voor de bedrijfswoning bepalend is. Op deze manier wordt voorkomen dat er een (tweede) agrarische bedrijfswoning wordt opgericht met het oogmerk om deze kort na de oprichting om te zetten naar een plattelandswoning.
3. De toekenning van de plattelandswoning kan niet leiden tot het oprichten van een nieuwe bedrijfswoning binnen het bouwvlak.
4. Plattelandswoningen kunnen alleen worden toegestaan in het buitengebied. Het is daardoor niet mogelijk om op bijvoorbeeld bedrijventerrein de aanduiding plattelandswoning toe te kennen.
5. Illegaal ontstane situaties of uitbreidingen worden niet gelegaliseerd door de toekenning van een plattelandswoning.
6. De plattelandswoning kan zowel zien op situaties van verkoop als van verhuur. De ruimtelijke uitstraling van verkoop of verhuur verschilt immers niet van elkaar. Er moet sprake zijn van verhuur of verkoop aan één huishouden. Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat het begrip 'huishouden' vrij beperkt wordt uitgelegd, waarbij de onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan van belang zijn¹. Het huisvesten van groepen arbeidsmigranten kan daardoor niet gevat worden onder het begrip 'huishouden'. Huishouden wordt gedefinieerd als: *'persoon of groep personen die een huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan. Onder andere bedrijfsmatige kamerverhuur en huisvesting van arbeidsmigranten worden daaronder niet begrepen'*. Wanneer een initiatiefnemer bijvoorbeeld arbeidsmigranten wil huisvesten in de plattelandswoning, zal daarvoor een separate afweging worden gemaakt en een procedure voor worden doorlopen.
7. Voor wat betreft de bouwregels en –mogelijkheden wordt aangesloten bij de reguliere burgerwoningen en (agrarische) bedrijfswoningen. Dit betekent dat de inhoud van de plattelandswoning maximaal 750 m³ mag bedragen en er maximaal 100 m² aan bijgebouwen aanwezig mag zijn. In planologische regelingen wordt voorzien in de mogelijkheid om ten behoeve van de plattelandswoning te bouwen.
8. Het uitgangspunt bij ontwikkelingen in het buitengebied is dat er een ruimtelijke kwaliteitsverbetering dient te worden bewerkstelligd. Er dient daarom, waar mogelijk, te worden voorzien in landschappelijke inpassing van het agrarisch bedrijf dat binnen het bestemmingsvlak ligt. Daarbij dient te worden aangesloten bij het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied.

¹ Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State, d.d. 2 mei 2007, zaaknummer 200603867/1

4.2 Evaluatie toetsingscriteria

In deze paragraaf evalueren we de huidige criteria en geven we aan of deze nog actueel zijn en of er eventueel aanvulling nodig is.

4.2.1 Ongewijzigde toetsingscriteria

Geen nieuwe bedrijfswoning

De toekenning van de aanduiding plattelandswoning kan niet leiden tot het oprichten van een nieuwe bedrijfswoning. Op grond van de Verordening ruimte is het zelfs onmogelijk gemaakt om een bedrijfswoning te realiseren op het moment dat dit het gevolg is van het afsplitsen van een eerder aanwezige, maar afgestoten bedrijfswoning.

Hiermee is het criterium nog steeds actueel.

Plattelandswoning bij andersoortige bedrijven

In het verleden is er al eens de vraag aan ons voorgelegd of een bedrijfswoning bij een andersoortige bestemming apart verkocht kon worden aan een derde, die geen binding heeft met het bedrijf. Op grond van de Wet Plattelandswoningen is een plattelandswoning alleen mogelijk bij landbouwinrichtingen. Het is bij andersoortige bedrijven, die niet onder de definitie van landbouwinrichting vallen, daarmee automatisch uitgesloten dat er een aanduiding 'plattelandswoning' kan worden opgenomen.

De aanduiding van een plattelandswoning op bedrijventerreinen is op grond van de Memorie van Toelichting bij de wet uitdrukkelijk uitgesloten. Daar worden dus ook op grond van ons beleid geen mogelijkheden voor geboden. Daarmee blijft het betreffende criterium ongewijzigd overeind.

Een mogelijke oplossing in het geval van een andersoortig bedrijf is om de bedrijfswoning als burgerwoning te bestemmen, mits dat uiteraard mogelijk is vanuit het oogpunt van milieuzonering. Zo niet, dan zal de bedrijfswoning gewoon bestemd blijven als bedrijfswoning en is er sprake van strijdig gebruik als er een burger woont.

Verkoop en verhuur

Dit criterium hoeft naar onze mening niet te worden gewijzigd. De ruimtelijke uitstraling van verhuur en verkoop is nog steeds hetzelfde en daarom is aanpassing niet nodig.

4.2.2 Aangescherpte toetsingscriteria

Plattelandswoning bij landbouwinrichtingen

In eerste instantie gingen we uit van het standpunt dat alleen bij in werking zijnde agrarische bedrijven een plattelandswoning kon worden toegestaan (zie het eerste toetsingscriterium). De wet- en regelgeving is echter breder dan alleen dat. Het is op grond van de Wabo namelijk mogelijk om bij een 'landbouwinrichting' een plattelandswoning toe te staan: *'inrichting waar uitsluitend of in hoofdzaak agrarische activiteiten, zijnde het telen of kweken van landbouwgewassen of het fokken, mesten, houden of verhandelen van landbouwhuisdieren, dan wel activiteiten die daarmee verband houden, worden verricht'*. Het gaat daarbij juist om het onderstreepte deel, waardoor het op grond van de wet breder wordt getrokken dan alleen agrarische bedrijven.

In het Activiteitenbesluit worden 'agrarische activiteiten' vervolgens gedefinieerd: *'geheel van activiteiten dat betrekking heeft op gewassen of landbouwhuisdieren voor zover deze geteeld of*

gekweekt onderscheidenlijk gefokt, gemest, gehouden of verhandeld worden, daaronder mede begrepen agrarisch gemechaniseerd loonwerk zoals het uitvoeren van cultuurtechnische werken, mestdistributie, grondverzet of soortgelijke dienstverlening'.

We concluderen hieruit dat bedrijven die agrarisch gemechaniseerd loonwerk verrichten, onder de definitie van agrarische activiteiten vallen en daarmee dus ook onder de begripsomschrijving van een landbouwinrichting. Dit is ook logisch, gezien de zonder meer aanwezige connectie met agrarische activiteiten. Doordat bedrijven voor agrarisch gemechaniseerd loonwerk onder de begripsomschrijving van landbouwinrichting vallen, kan de aanduiding 'plattelandswoning' worden toegekend aan de bedrijfswoning. Dit wordt expliciet opgenomen in de criteria.

Voorgesteld criterium:

Er moet sprake zijn van een in werking zijnde landbouwinrichting, waar agrarische activiteiten worden verricht en waarbij de vergunning of melding aanwezig moet zijn op het moment van toekennen van de aanduiding. Agrarisch gemechaniseerd loonwerk valt onder de definitie van 'landbouwinrichting', zodat ook bij deze bedrijven een plattelandswoning mogelijk is. Er wordt aangesloten bij de definities van de Wabo en het Activiteitenbesluit.

Illegale situaties en bouwmogelijkheden

Bij een plattelandswoning wordt in geval van nieuwbouw van bijgebouwen aangesloten bij de reguliere regel dat er maximaal 100 m² is toegestaan. Dit is ook als zodanig opgenomen in de huidige toetsingscriteria en het blijft er ook ongewijzigd in staan.

Het kan echter ook zo zijn dat er vanuit het verleden een grotere oppervlakte aan bijgebouwen in gebruik is ten behoeve van de plattelandswoning. Dan is een parallel te ontdekken met de werkwijze die is gehanteerd bij het bestemmingsplan 'Buitengebied – Deelgebied 1' en die voortkomt uit het VAB/NAF-beleid. Deze werkwijze houdt in dat de bestaande bijgebouwen worden bestemd, mits deze met vergunning zijn opgericht óf er aantoonbaar al stonden vóór 1976. In de toetsingscriteria wordt opgenomen dat indien de bestaande oppervlakte bijgebouwen die in gebruik is bij de plattelandswoning groter is dan 100 m², deze oppervlakte wordt bestemd met dien verstande dat er een maximum geldt van 250 m². De gedachte hierachter is dat met de plattelandswoning meer planologische ruimte wordt geboden dan voorheen en dat het reëel is om hier een tegenprestatie voor te vragen. De reden dat voor 250 m² is gekozen, is dat bij reguliere burgerwoningen na toepassing van de slooonusregeling ook deze oppervlakte als maximaal is toegestaan. De overtollige bebouwing zal gesloopt moeten worden of weer in gebruik genomen moeten worden door het agrarisch bedrijf.

Wanneer de woning al groter is dan 750 m³ (met vergunning), dan wordt de bestaande inhoud als leidend beschouwd. Ook hier is aangesloten bij de regeling voor burger- en bedrijfswoningen.

Voorgesteld criterium:

- a. voor wat betreft de bouwregels en –mogelijkheden wordt aangesloten bij de reguliere regels voor (burger- en bedrijfs)woningen in het buitengebied. Dit betekent dat het uitgangspunt is dat de inhoud van de plattelandswoning maximaal 750 m³ mag bedragen en er maximaal 100 m² bijgebouwen aanwezig mag zijn;
- b. indien er bij de plattelandswoning vergunning is verleend voor een grotere oppervlakte aan bijgebouwen of indien de bijgebouwen er aantoonbaar stonden vóór 1976, dan wordt de bestaande oppervlakte aan bijgebouwen aangeduid op de verbeelding, met dien verstande dat er een maximale oppervlakte geldt van 250 m²;
- c. indien er sprake is van een vergunde grotere bestaande inhoud van de plattelandswoning (dus boven de 750 m³), dan wordt die inhoud als bestand gezien;
- d. voor het overige wordt aangesloten bij de regels van de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch Bedrijf' conform het bestemmingsplan 'Buitengebied Someren – Deelgebied 1'.

Het 5^e criterium blijft overeind en daarmee geldt dat illegaal ontstane situaties (anders dan de strijdige bewoning) of uitbreidingen niet kunnen worden gelegaliseerd door het toekennen van de aanduiding. In het geval dat er gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, opgericht zijn zonder vergunning, dan worden die dus niet gelegaliseerd door het toekennen van de aanduiding 'plattelandswoning'. Dit wordt in de criteria scherper omschreven.

Voorgesteld criterium:

Illegaal ontstane situaties (anders dan de strijdige bewoning) of uitbreidingen kunnen niet worden gelegaliseerd door de toekenning van de aanduiding 'plattelandswoning'. Dit betekent dat indien er gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn opgericht zonder vergunning, deze niet gelegaliseerd worden door de toekenning van de aanduiding.

Stel dat het agrarisch bedrijf als gevolg daarvan nieuwe bebouwing moet oprichten, bijvoorbeeld omdat er meer ruimte nodig is voor het bedrijf, dan moet er altijd voldaan worden aan de geldende bouwregels. Daarnaast mag het bebouwingspercentage van 90 % bij agrarische bedrijven niet worden overschreden. De plattelandswoning valt binnen hetzelfde bouwvlak als het agrarisch bedrijf, dus de bebouwing van de woning telt mee in het percentage. Wanneer er een conflict zou ontstaan, bijvoorbeeld dat het bedrijf de bebouwing niet meer kan uitbreiden doordat het 'vast' zit aan de regels die gelden, dan is in principe het uitgangspunt dat er 100 m² bijgebouw bij de plattelandswoning is toegestaan. Het is dan aan de ondernemer en de bewoner van de plattelandswoning om hier in onderling overleg uit te komen, waarbij natuurlijk wel geldt dat het

agrarisch bedrijf de 'oorspronkelijke' gebruiker is van het bouwvlak en het daarom redelijk zou zijn om dit bedrijf de ruimte te gunnen.

Kwaliteitsverbetering

Het uitgangspunt dat destijds is geformuleerd, heeft betrekking op het waar mogelijk realiseren van inpassing van het bestemmingsvlak van het agrarisch bedrijf. In de praktijk is gebleken dat de plattelandswoningen over het algemeen goed zijn ingepast, doordat ze een tuin hebben. Daar is dus niet veel winst meer te behalen. Stel dat er geen sprake is van een tuin of de beplanting voldoet totaal niet aan ons Beeldkwaliteitsplan, dan kan het criterium nog wel iets toevoegen. Voor wat betreft het gedeelte waar de plattelandswoning staat, stellen wij dan ook voor dat het blijft gelden.

Het is ook gebleken dat er niks wordt gedaan aan inpassing bij agrarische bedrijven waar een plattelandswoning wordt aangeduid. Dit kunnen we ook niet afdwingen. Voor het gedeelte van het bouwvlak waar zich het agrarisch bedrijf bevindt, voegt het criterium dan ook niks toe en stellen wij voor om het te schrappen.

Voorgesteld criterium:

Het uitgangspunt bij ontwikkelingen in het buitengebied is dat er een ruimtelijke kwaliteitsverbetering dient te worden bewerkstelligd. Wanneer de plattelandswoning niet of niet voldoende is ingepast, dan zal daar alsnog in moeten worden voorzien op het gedeelte van het bestemmingsvlak dat in gebruik is voor de plattelandswoning. Hierbij wordt aangesloten bij het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied.

4.2.3 Geschrappt toetsingscriterium

10-jaarstermijn en geen nieuwbouw bedrijfswoning

In het tweede criterium hebben we vastgelegd dat er gedurende een periode van 10 jaar sprake moet zijn geweest van gebruik als bedrijfswoning. Bedoeling van het criterium is om te voorkomen dat er een (tweede) agrarische bedrijfswoning wordt opgericht, om deze vervolgens al snel daarna om te zetten in een plattelandswoning. Nu is het oprichten van een tweede bedrijfswoning sowieso niet meer mogelijk op grond van de Verordening ruimte 2014. Dit is expliciet opgenomen in de toelichting bij de artikelen 6.7 en 7.7, die betrekking hebben op wonen in het buitengebied.

Daarnaast is er in de Verordening ook bepaald dat er slechts onder strikte voorwaarden een bedrijfswoning mag worden opgericht: *'het bestemmingsplan kan voorzien in nieuwbouw van ten hoogste één bedrijfswoning ten behoeve van een op grond van deze verordening toegelaten bedrijf binnen het bij dat bedrijf behorende bouwperceel mits de toelichting een verantwoording bevat waaruit blijkt dat:*

- a. *de noodzaak vanwege de aard van de bedrijfsvoering aanwezig is;*
- b. *de noodzaak van deze nieuwbouw niet het gevolg is van een eerder aanwezige, inmiddels afgestoten bedrijfswoning'.*

Met name het criterium onder sub b is bij het vraagstuk omtrent de plattelandswoning van belang. Hieruit volgt dat het niet mogelijk is om een bedrijfswoning te bouwen als de oorspronkelijke woning verkocht is aan een derde. Stel dat de woning wordt verkocht en er dan alsnog behoefte blijkt te bestaan aan een bedrijfswoning, dan kan dat dus niet.

Als we dit vergelijken met het criterium dat er gedurende 10 jaar sprake moet zijn geweest van gebruik als bedrijfswoning om te voorkomen dat er een bedrijfswoning wordt gerealiseerd en deze vervolgens om te zetten naar plattelandswoning, dan kunnen we concluderen dat het sowieso niet aan de orde is om 'zomaar' een bedrijfswoning te realiseren. Het risico dat er een bedrijfswoning wordt gerealiseerd en dat die dan snel wordt omgezet naar een plattelandswoning, is dan ook nihil. Dit criterium kan dan ook worden geschrapt. Indien blijkt dat er een bedrijfswoning nodig is en de oorspronkelijke bedrijfswoning is omgezet naar plattelandswoning, dan zal de plattelandswoning weer in gebruik genomen moeten worden als bedrijfswoning. Hier is geen andere mogelijkheid voor.

4.2.4 Toegevoegde toetsingscriteria

Woon- en leefklimaat

De uitspraken die er in de afgelopen tijd zijn gedaan door de Afdeling, hadden met name betrekking op het goede woon- en leefklimaat. Naar onze mening is het dan ook essentieel om aan de bestaande criteria toe te voegen dat er bij de toekenning van de aanduiding 'plattelandswoning' altijd aangetoond moet worden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Fijn stof en geur

Belangrijke aspecten in het kader van volksgezondheid zijn in ieder geval fijn stof (luchtkwaliteit) en geur. Op grond van de wet en conform de uitspraak van de Afdeling moet bij de berekeningen van het fijn stof het 'eigen' bedrijf worden meegenomen en bij geur hoeft dat niet. Daar tellen alleen de omliggende bedrijven mee in de berekeningen voor de achtergrondbelasting. In het kader van de evaluatie van de geurgebiedsvisie is een maximale norm van 28 OU_e/m³ opgenomen. Hier zal aan voldaan moeten worden. Ten aanzien van de luchtkwaliteit geldt op dit moment dat de jaargemiddelde fijnstofconcentratie op een gevoelig object 31,2 µg/m³ mag zijn en ook daar moet aan worden voldaan.

Onder het 'eigen' bedrijf wordt verstaan: het bedrijf waar de plattelandswoning mee in hetzelfde bouwvlak ligt.

Maar ook op andere relevante factoren zal getoetst moeten worden. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan spuitzones, waarbij ten aanzien van bepaalde middelen in beginsel een afstand van 50 meter in acht moet worden genomen. Er moet in ieder geval rekening mee worden gehouden en een bewuste afweging over worden gemaakt, zoals blijkt uit de jurisprudentie. Als er afwijkend wordt besloten, dan kan dat mits het goed is gemotiveerd.

Volksgezondheid en endotoxine

Voor het woon- en leefklimaat is het aspect 'endotoxine' ook van belang. Het VGO-onderzoek maakt immers duidelijk dat de combinatie van emissies van fijnstof, aan stofdeeltjes gebonden endotoxine en ammoniak-secundair fijnstof uit de veehouderijen gezondheidseffecten veroorzaken. Verschil met alle overige aspecten is dat voor endotoxine (nog) geen wettelijk toetsingskader is en er daarmee geen sprake is van wettelijk vastgelegde normen. Op advies van de Gezondheidsraad ontwikkelt het Rijk momenteel een landelijk toetsingskader voor endotoxine. Het doel is om voor endotoxine een toetsingskader te maken als voor geur en fijnstof dat werkt met emissiefactoren en verspreidingsberekening. Zo ver is het voor endotoxine nog niet. Daarvoor worden de komende tijd emissiefactoren vastgesteld voor verschillende typen stalsystemen en reductiemaatregelen.

Daarnaast moet het speciaal voor endotoxine doorontwikkelde op versie van het landelijke Stacks verspreidingsmodel bruikbaar worden gemaakt voor de vergunningverlening.

Vanuit de provincie en het Ondersteuningsteam is het Handelingsperspectief opgezet. Het college van burgemeester en wethouders heeft, uit voorzorg en vooruitlopend op wettelijke toetsingskaders, het Handelingsperspectief aangenomen en dus wordt het 'Endotoxine-toetsingskader 1.0' toegepast in Someren. Het Handelingsperspectief is ter kennis gebracht aan de gemeenteraad. Op grond van het Handelingsperspectief wordt een advieswaarde van 30 EU/m³ voor de maximale blootstelling aan endotoxine in de buitenlucht aangehouden. De Gezondheidsraad gaat er vanuit dat met deze advieswaarde de gezondheid van omwonenden van veehouderijen tegen te veel aan endotoxine kan worden beschermd.

Voorstel toevoeging:

Er moet aantoonbaar sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de plattelandswoning, waarbij aspecten zoals geluid, fijn stof, geur en spuitzones worden meegenomen. De nadere invulling van dit aspect is als volgt:

- ten aanzien van fijn stof geldt dat het agrarisch bedrijf waarmee de plattelandswoning in één bouwvlak ligt, wel wordt meegenomen;
- ten aanzien van geur geldt dat het agrarisch bedrijf waarmee de plattelandswoning in één bouwvlak ligt, niet wordt meegenomen. De maximaal toegestane achtergrondbelasting wordt bepaald op grond van de geldende geurgebiedsvisie;
- ten aanzien van endotoxinen geldt dat het door het college van burgemeester en wethouders vastgestelde Handelingsperspectief, tot het moment dat er een wettelijk toetsingskader ligt.

Dit aspect wordt nader in- c.q. aangevuld op het moment dat de wetgeving, de politiek, en/of de jurisprudentie daar aanleiding toe geeft.

Beëindiging van het gebruik als plattelandswoning

Het is denkbaar dat het agrarisch bedrijf waar de plattelandswoning bij hoort, wordt beëindigd. Er is dan geen sprake meer van een plattelandswoning, omdat het voor de toekenning van de aanduiding vereist is dat er een landbouwinrichting is waar agrarische activiteiten worden verricht. Wanneer de landbouwinrichting stopt, dan kan niet meer worden voldaan aan dit criterium. Er zal dan bekeken moeten worden welke bestemming het beste past. Dit kan bijvoorbeeld een woonbestemming zijn.

Voorstel toevoeging:

Wanneer de landbouwinrichting waartoe de plattelandswoning behoort wordt beëindigd, zal de bestemming van het gehele bestemmingsvlak moeten worden gewijzigd. In overleg met de eigenaren zal worden bekeken welke bestemming het best passend is. De eigenaren zullen zelf de benodigde stukken voor de bestemmingsplanprocedure moeten aanleveren.

5. Conclusie

5.1 Nieuwe toetsingscriteria

Er hebben in de afgelopen tijd verschillende ontwikkelingen plaatsgevonden die aanleiding hebben gevormd om het beleid voor de plattelandswoningen te evalueren: de jurisprudentie, het bestemmingsplan "plattelandswoningen Someren", de beleidsnota voor de overbelaste woningen en de evaluatie van de geurgebiedsvisie. We hebben de huidige toetsingscriteria tegen het licht gehouden en aan de hand van de omschreven ontwikkelingen bekeken of deze moeten worden aangepast of niet.

De nieuwe toetsingscriteria luiden als volgt:

1. Er moet sprake zijn van een in werking zijnde landbouwinrichting, waar agrarische activiteiten worden verricht en waarbij de vergunning of melding aanwezig moet zijn op het moment van toekennen van de aanduiding. Agrarisch gemechaniseerd loonwerk valt onder de definitie van 'landbouwinrichting', zodat ook bij deze bedrijven een plattelandswoning mogelijk is. Er wordt aangesloten bij de definities van de Wabo en het Activiteitenbesluit.
2. Er moet sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de plattelandswoning, waarbij aspecten zoals geluid, fijn stof, geur en spuitzones worden meegenomen. Dit aspect wordt nader in- c.q. aangevuld op het moment dat de wetgeving, de politiek, en/of de jurisprudentie daar aanleiding toe geeft.

De nadere invulling van dit aspect is als volgt:

- ten aanzien van fijn stof geldt dat het agrarisch bedrijf waarmee de plattelandswoning in één bouwvlak ligt, wel wordt meegenomen;
 - ten aanzien van geur geldt dat het agrarisch bedrijf waarmee de plattelandswoning in één bouwvlak ligt, niet wordt meegenomen. De maximaal toegestane achtergrondbelasting wordt bepaald op grond van de geldende geurgebiedsvisie;
 - ten aanzien van endotoxinen geldt dat het door het college van burgemeester en wethouders vastgestelde Handelingsperspectief, tot het moment dat er een wettelijk toetsingskader ligt.
3. De toekenning van de plattelandswoning kan niet leiden tot het oprichten van een nieuwe bedrijfswoning binnen het bouwvlak.
 4. Plattelandswoningen kunnen alleen worden toegestaan in het buitengebied. Het is daardoor niet mogelijk om op bijvoorbeeld bedrijventerrein de aanduiding plattelandswoning toe te kennen.
 5. Illegaal ontstane situaties of uitbreidingen (anders dan de strijdige bewoning) kunnen niet worden gelegaliseerd door de toekenning van de aanduiding 'plattelandswoning'. Dit betekent dat indien er gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn opgericht zonder vergunning, deze niet gelegaliseerd worden door de toekenning van de aanduiding.
 6. De plattelandswoning kan zowel zien op situaties van verkoop als van verhuur. De ruimtelijke uitstraling van verkoop of verhuur verschilt immers niet van elkaar. Er moet sprake zijn van verhuur of verkoop aan één huishouden. Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat het begrip 'huishouden' vrij beperkt wordt uitgelegd, waarbij de onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling

ervan van belang zijn². Het huisvesten van groepen arbeidsmigranten kan daardoor niet gevat worden onder het begrip 'huishouden'. Huishouden wordt gedefinieerd als: *'persoon of groep personen die een huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan. Onder andere bedrijfsmatige kamerverhuur en huisvesting van arbeidsmigranten worden daaronder niet begrepen'*. Wanneer een initiatiefnemer bijvoorbeeld arbeidsmigranten wil huisvesten in de plattelandswoning, zal daarvoor een separate afweging worden gemaakt en een procedure voor worden doorlopen.

7. Bouwregels en bouwmogelijkheden:
 - a. voor wat betreft de bouwregels en -mogelijkheden wordt aangesloten bij de reguliere regels voor (burger- en bedrijfs)woningen in het buitengebied. Dit betekent dat het uitgangspunt is dat de inhoud van de plattelandswoning maximaal 750 m³ mag bedragen en er maximaal 100 m² bijgebouwen aanwezig mag zijn;
 - b. indien er bij de plattelandswoning vergunning is verleend voor een grotere oppervlakte aan bijgebouwen of indien de bijgebouwen er aantoonbaar stonden vóór 1976, dan wordt de bestaande oppervlakte aan bijgebouwen aangeduid op de verbeelding, met dien verstande dat er een maximale oppervlakte geldt van 250 m²;
 - c. indien er sprake is van een vergunde grotere bestaande inhoud van de plattelandswoning (dus boven de 750 m³), dan wordt die inhoud als bestaand gezien;
 - d. voor het overige wordt aangesloten bij de regels van de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch Bedrijf' conform het bestemmingsplan 'Buitengebied Someren – Deelgebied 1'.
8. Het uitgangspunt bij ontwikkelingen in het buitengebied is dat er een ruimtelijke kwaliteitsverbetering dient te worden bewerkstelligd. Wanneer de plattelandswoning niet of niet voldoende is ingepast, dan zal daar alsnog in moeten worden voorzien op het gedeelte van het bestemmingsvlak dat in gebruik is voor de plattelandswoning. Hierbij wordt aangesloten bij het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied.
9. Wanneer de landbouwinrichting waartoe de plattelandswoning behoort wordt beëindigd, zal de bestemming van het gehele bestemmingsvlak moeten worden gewijzigd. In overleg met de eigenaren zal worden bekeken welke bestemming het best passend is. De eigenaren zullen zelf de benodigde stukken voor de bestemmingsplanprocedure moeten aanleveren.

5.2 Planologische verankering

De huidige toetsingscriteria zijn vastgelegd in een parapluplan. Om de nieuwe toetsingscriteria buitengebied-breed te kunnen laten gelden, zal er een herziening van het parapluplan moeten worden opgesteld. Het is ook een optie om de huidige toetsingscriteria in het parapluplan te handhaven en wanneer er een verzoek komt, dat mee te laten nemen in een veegplan. Dan zouden we het werk aan het parapluplan kunnen besparen. Probleem is echter dan alleen dat de wijzigingsbevoegdheid niet meer kan worden toegepast en er een hoger legestartief gaat gelden. Dat is voor de inwoners niet wenselijk, dus daarom stellen we een herziening van het parapluplan voor.

² Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State, d.d. 2 mei 2007, zaaknummer 200603867/1