

Beleidsnota  
plattelandswoningen

Bezoekadres Koningsplein 3 | 5721 GJ Asten

Postadres Postbus 290 | 5720 AG Asten

T 0493 671212 | F 0493 671213

[www.asten.nl](http://www.asten.nl) | [gemeente@asten.nl](mailto:gemeente@asten.nl)

NV Bank Nederlandse Gemeenten 28.50.00.519

Titel: Beleidsnota plattelandswoningen  
Versie: 10  
Datum: 26 februari 2015  
Auteur(s): ir. S.F. (Stefan) Olschewsky

## Inhoudsopgave

1.	Inleiding .....	2
1.1	Wat is het probleem? .....	2
1.2	Wet plattelandswoning .....	2
1.3	Uitspraak Raad van State 4-2-2015 .....	2
1.4	Het begrip plattelandswoning .....	3
1.5	Plattelandswoningen in Asten .....	3
2.	Overwegingen .....	4
2.1	Legalisering in plaats van handhaving .....	4
2.2	Woningmarkt .....	4
2.3	Woon- en leefklimaat .....	4
2.4	Relatie met VAB-beleid.....	5
2.5	Toekomst agrarisch bedrijf .....	5
3.	Het beleid van de gemeente Asten .....	6
3.1	Alleen bestaande gevallen .....	6
3.2	Geen nieuwe bedrijfswoning(en) .....	6
3.3	Alleen bij levensvatbaar agrarisch bedrijf.....	6
3.4	Acceptatie minder goed woon- en leefklimaat m.u.v. luchtkwaliteit.....	6
3.5	Bouwregels conform geldende bestemmingsplan .....	7
4.	Planologische regeling .....	8
4.1	Aanduiding in bestemmingsplan .....	8
4.2	Procedure en werkwijze.....	8
5.	Tot slot.....	9
5.1	Communicatie .....	9
5.2	Overgangsrecht.....	9
5.3	Hardheidsclausule.....	9

## **1. Inleiding**

Op 1 januari 2013 is de Wet plattelandswoning in werking getreden. Om op een goede wijze uitvoering te geven aan deze wet heeft de gemeente Asten beleid opgesteld wanneer zij zal overgaan tot aanwijzing van een plattelandswoning.

### **1.1 Wat is het probleem?**

Bijna alle agrarische bedrijven in de gemeente Asten beschikken over één of soms twee bedrijfswoningen. Deze woningen zijn in het verleden planologisch mogelijk gemaakt om te voorzien in de behoefte van eigenaren en medewerkers om in de directe nabijheid van het agrarisch bedrijf te verblijven. Als gevolg van automatisering, modernisering en schaalvergroting in de agrarische sector worden bedrijfswoningen (met name tweede bedrijfswoningen) in een aantal gevallen overbodig. Deze woningen worden vervolgens verkocht aan personen die niet functioneel verbonden zijn aan het agrarisch bedrijf. Ook kan er sprake zijn van zogenaamde "rustende boeren". Deze bestaan uit het toenemende aantal stoppende agrariërs die hun agrarische opstallen verkopen, maar zelf nog wel in de bedrijfswoning blijven wonen. In beide gevallen zou er binnen het huidige juridische kader sprake zijn van strijdig gebruik. Immers een derde/burger bewoont een bedrijfswoning, die eigenlijk alleen door eigenaren/werknemers (zij die functioneel verbonden zijn) van het bedrijf mag worden bewoond. In beginsel is de gemeente verplicht hiertegen handhavend op te treden. In de praktijk zijn gemeenten echter weinig genegen om mensen, die soms al hun hele leven in een huis wonen, uit hun eigen woning te zetten. Daarnaast kon de 'illegale' burgerbewoning van een agrarische bedrijfswoning er ook voor zorgen dat het betreffende agrarisch bedrijf in zijn ontwikkelingsmogelijkheden werd beperkt. Met de Wet plattelandswoning heeft de wetgever beoogd een einde aan te maken aan deze ongewenste situatie.

### **1.2 Wet plattelandswoning**

De Wet plattelandswoning (of eigenlijk een wijziging van de Wabo en een aantal aanverwante milieuwetten en regelingen) voorziet in de mogelijkheid om voormalige agrarische bedrijfswoningen door derden te laten bewonen. Dit houdt in dat illegale burgerbewoning van agrarische bedrijfswoningen niet langer wordt beschermd tegen milieugevolgen van het bijbehorende bedrijf. Voortaan is het planologisch regime bepalend voor de bescherming tegen negatieve milieueffecten en niet langer het feitelijke gebruik.

De wet maakt het mogelijk om de voormalige bedrijfswoning specifiek als plattelandswoning aan te wijzen en deze hiermee een lager beschermingsregime dan een reguliere burgerwoning toe te kennen, gelijk aan dat van een bedrijfswoning. De woning blijft juridisch gezien onderdeel van de inrichting (het agrarisch bedrijf). Voor de omliggende agrarische bedrijven maakt dit overigens geen verschil. De wet lost geen effecten op met naastgelegen agrarische bedrijven. Hierin ligt echter geen probleem. Binnen de geldende milieuwetgeving wordt immers geen onderscheid gemaakt tussen het beschermingsniveau van een (agrarische) bedrijfswoning van een derde of een burgerwoning van een derde.

### **1.3 Uitspraak Raad van State 4-2-2015**

Op 4 februari 2015 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State een uitspraak gedaan die een streep zet door een deel van de bedoelingen van de Wet plattelandswoning

(Uitspraak [201306630/5](#)). De Wet beoogt burgerbewoning van een agrarische bedrijfswoning te legaliseren door deze burgers hetzelfde beschermingsniveau te geven als de agrariër die in de bedrijfswoning woont. In haar uitspraak van 4 februari 2015 oordeelt de afdeling echter dat dit niet kan gelden voor het aspect luchtkwaliteit (o.a. fijn stof). Dit is namelijk in strijd met de Wet luchtkwaliteit die is gebaseerd op Europese wetgeving. Dit betekent dat een burger in een bedrijfswoning met betrekking tot het aspect luchtkwaliteit hetzelfde beschermingsniveau dient te hebben als een burger in een burgerwoning.

Gevolg van de uitspraak is dat het toestaan van een plattelandswoning gezien het aspect luchtkwaliteit gevolgen kan hebben voor de ontwikkelingsmogelijkheden van het agrarische bedrijf. Voor het aspect geur geldt dit overigens niet.

#### **1.4 Het begrip plattelandswoning**

De Wet plattelandswoning voorziet erin dat een bedrijfswoning behorend bij een agrarisch bedrijf door derden bewoond mag worden. Het dient dus nadrukkelijk te gaan om een agrarische bedrijfswoning. Alle agrarische bedrijfstvormen komen hiervoor in aanmerking. De Wet geldt niet voor bedrijfswoningen bij andersoortige bedrijven in het buitengebied, waaronder ook agrarisch verwante en agrarisch-technische hulpbedrijven.

Op grond van bovenstaande wordt het begrip plattelandswoning als volgt gedefinieerd:

*'een van oorsprong agrarische bedrijfswoning die is gelegen binnen een agrarisch bouwblok en die gebruikt mag worden door derden die geen functionele relatie hebben met het agrarisch bedrijf dat ter plaatse nog wordt uitgeoefend'.*

Het is een bevoegdheid van de gemeente om al dan niet gebruik te maken van de mogelijkheid die de wetgever biedt om plattelandswoningen aan te duiden. De Wet is nadrukkelijk bedoeld om bestaande knelpuntsituaties op te kunnen lossen. Hiervan is sprake als de agrarische opstallen en de bijbehorende bedrijfswoning verschillende eigenaren hebben. Verhuursituaties en daarmee gelijk te stellen constructies komen niet in aanmerking voor de aanduiding plattelandswoning. Hierbij is nog geen onomkeerbare duurzame situatie ontstaan. De woning is namelijk nog privaatrechtelijk in eigendom van de agrariër die het bedrijf uitvoert.

#### **1.5 Plattelandswoningen in Asten**

Het is niet duidelijk hoeveel woningen in de gemeente Asten op grond van bovenstaande in aanmerking komen om aangeduid te worden als plattelandswoning. Bij de gemeente zijn twee locaties bekend. Dit betreft de woningen aan Gevlochtsebaan 10 en Hazeldonk 24. Op grond van een korte inventarisatie wordt geschat dat ca. 10 andere woningen in aanmerking komen voor de aanduiding plattelandswoning.

## **2. Overwegingen**

Met de invoering van de Wet plattelandswoning kunnen agrarische bedrijven niet langer in hun ontwikkeling belemmerd worden door illegale bewoning van bedrijfswoningen bij het betreffende bedrijf. Daarnaast biedt de wet gemeenten de mogelijkheid om deze illegale bewoning planologisch te regelen. Bij de vraag hoe hiermee om te gaan, spelen verschillende overwegingen een rol.

### **2.1 Legalisering in plaats van handhaving**

De wet geeft gemeenten de mogelijkheid illegale bewoning van een agrarische bedrijfswoning door derden te legaliseren. Door deze woningen in het bestemmingsplan aan te duiden als plattelandswoning kunnen gemeenten niet langer gedwongen worden hiertegen handhavend op te treden. Niettemin zou men als gemeente ook kunnen besluiten om wel alsnog te handhaven op deze illegale bewoning. Tot nu toe is dit echter nooit gemeentelijk beleid geweest, omdat de gevolgen van handhavend optreden onevenredig zijn in verhouding tot de daarmee te dienen belangen. Bovendien is hiervoor ook nooit een handhavingsverzoek ingediend.

### **2.2 Woningmarkt**

De planologische toekenning van plattelandswoningen betekent in theorie een verruiming van de woningmarkt. Immers wordt bewoning door burgers in het buitengebied, die eerder nog illegaal, was toegestaan. Echter indien het toekennen van plattelandswoningen wordt beperkt tot bestaande 'knelpuntsituaties' zullen er feitelijk geen woningen bijkomen en zal dit geen negatief effect hebben op de woningmarkt.

Verondersteld wordt dat een plattelandswoning beter verkoopbaar is dan een losgekoppelde agrarische bedrijfswoning. Zodoende kan het toekennen van plattelandswoningen ook een positief effect hebben op de doorstroming op de woningmarkt. Anderzijds kan men zich wel afvragen hoe gewild plattelandswoningen bij burgers zijn op de huidige woningmarkt. Weliswaar betreft het vaak landelijk gelegen woningen met veel ruimte. Echter zonder bescherming tegen de negatieve milieueffecten van het bijbehorende agrarisch bedrijf.

### **2.3 Woon- en leefklimaat**

Uit het voorgaande volgt een belangrijke beleidsmatige afweging met betrekking tot plattelandswoningen. Namelijk wil je de traditionele ruimtelijke scheiding tussen wonen en agrarische bedrijvigheid loslaten? Door de korte afstanden van de plattelandswoning tot de agrarische bedrijfsgebouwen zal in de meeste gevallen een goed woon- en leefklimaat niet gegarandeerd kunnen worden. Indien je dit als gemeente onwenselijk acht ligt het toestaan van plattelandswoningen op locaties waar een verdere groei van de agrarische sector wordt voorzien niet voor de hand.

Anderzijds is de wet plattelandswoning juist bedoeld om knelpuntsituaties in dit soort gebieden op te lossen. Kern van de wet is dat de plattelandswoning net als een reguliere bedrijfswoning niet beschermd wordt tegen de milieueffecten van het bijbehorende agrarisch bedrijf. Dit betekent dat het accepteren van een minder woon- en leefklimaat voor plattelandswoningen in veel gevallen niet alleen onvermijdelijk is, maar ook in lijn met de bedoelingen van de wetgever. De Raad van State oordeelt echter op haar beurt dat de wetgever hiermee voorbijgaat aan de Europese regels voor luchtkwaliteit (zie paragraaf 1.3). De beleidsvrijheid die met de Wet plattelandswoning wordt

beoogd is in de praktijk dus beperkt tot het toestaan van een hogere geluids- en/of geurbelasting. Het accepteren van een slechte luchtkwaliteit is wettelijk niet toegestaan.

De legalisatie van plattelandswoningen beperkt zich tot feitelijk bestaande situaties. Hierbij hebben de bewoners van de woning al de keuze gemaakt dat ze in de agrarische omgeving willen wonen en verblijven. Daarmee hebben zij impliciet aangegeven de omgeving te accepteren als een goed woon- en leefklimaat.

## **2.4 Relatie met VAB-beleid**

Het beleid voor plattelandswoningen kan niet los gezien worden van het VAB-beleid<sup>1</sup>. Dit VAB-beleid is bedoeld om stoppende agrariërs alternatieve ontwikkelingsmogelijkheden te bieden om zodoende verloedering van het buitengebied tegen te gaan. Bijvoorbeeld door op sommige plekken in het buitengebied omschakeling naar niet-agrarische bedrijfsvormen toe te staan waarbij de overtollige stallen gesloopt dienen te worden. Een ruimhartig beleid t.a.v. plattelandswoningen zal dit VAB-beleid ondermijnen. Immers indien een stoppende agrariër de mogelijkheid wordt geboden zijn stallen gesplitst te verkopen, los van de woning, dan zal hij minder snel geneigd zijn tot een VAB-ontwikkeling en sloop van stallen. De beleidsdoelen van het VAB-beleid worden zodoende niet behaald en bovendien werkt het de schaalvergroting van de landbouw in de hand.

Bovenstaande pleit voor een terughoudend beleid t.a.v. plattelandswoningen, waarbij de toekenning van plattelandswoningen wordt beperkt tot bestaande gevallen en op bouwblokken met een levensvatbaar agrarisch bedrijf. Immers indien sprake is van een stoppende agrariër is omschakeling naar een woonbestemming (burgerwoning), waarbij de agrarische stallen worden gesloopt, dan wel een andere VAB-ontwikkeling beter passend.

## **2.5 Toekomst agrarisch bedrijf**

Op grond van voorgaande dient het toestaan van plattelandswoningen zich te beperken tot situaties waar sprake is van een in werking zijnd bedrijf met enig toekomstperspectief. Echter valt niet uit te sluiten dat het bij de plattelandswoning behorende agrarisch bedrijf op enig moment in de toekomst toch wordt beëindigd. Op dat moment dient één passende (her)bestemming gegeven te worden aan zowel de plattelandswoning als de leeggekomen agrarische opstallen.

---

<sup>1</sup> VAB: Vrijkomende Agrarische Bedrijfsbebouwing

### **3. Het beleid van de gemeente Asten**

Op grond van voorgaande overwegingen worden de volgende beleidsregels gehanteerd voor het planologisch toekennen van plattelandswoningen.

#### **3.1 *Alleen bestaande gevallen***

De wet plattelandswoning dient gezien te worden als een middel om bestaande knelpuntsituaties op te lossen. Dit betekent dat een plattelandswoning enkel kan worden toegekend aan bestaande gevallen. Als peildatum wordt de datum van bekendmaking van deze beleidsnota gehanteerd (zie paragraaf 5.1). De kadastrale afsplitsing van de bedrijfswoning van de bedrijfsgebouwen dient voor deze datum te hebben plaatsgevonden.

#### **3.2 *Geen nieuwe bedrijfswoning(en)***

De aanwijzing van een plattelandswoning mag niet leiden tot aanvraag van nieuwe bedrijfswoning(en) op enige termijn. Het provinciale beleid sluit dit bovendien uit. De plattelandswoning blijft immers onderdeel van het agrarisch bouwblok. Medewerking aan een nieuwe bedrijfswoning is daarom uitgesloten.

#### **3.3 *Alleen bij levensvatbaar agrarisch bedrijf***

Plattelandswoningen zijn in beginsel in het gehele buitengebied toegestaan, mits op hetzelfde bouwblok een (economisch) levensvatbaar bedrijf is gevestigd. Immers als de betreffende agrariër gestopt is of dit op korte termijn zal doen, dan heeft een omschakeling naar een woonbestemming de voorkeur. Of sprake is van een levensvatbaar bedrijf is enerzijds afhankelijk van de agrariër zelf. Als recent investeringen zijn gedaan in het bedrijf of de agrariër hiervoor concrete plannen heeft voor de nabije toekomst dan dient geconcludeerd te worden dat het bedrijf levensvatbaar is. Anderzijds hangt de levensvatbaarheid ook af van de ontwikkelingsruimte die het gemeentelijk en provinciaal beleid bieden voor de agrarische sector op de betreffende locatie. In gebieden waar het beleid is gericht op beperking van de veehouderij (voorheen extensiveringsgebied) zal eerder sprake zijn van een niet-levensvatbaar bedrijf.

#### **3.4 *Acceptatie minder goed woon- en leefklimaat m.u.v. luchtkwaliteit***

Met uitzondering van het aspect luchtkwaliteit (zwaveloxide, lood, koolmonoxide, benzeen, stikstofoxiden en fijn stof) worden plattelandswoningen niet beschermd tegen de milieueffecten van het bijbehorende agrarisch bedrijf. Hierdoor dient men te aanvaarden dat de geluids- en geurbelasting op een plattelandswoning in veel gevallen hoger is dan op een reguliere burgerwoning acceptabel wordt geacht. Dit betekent dat, behalve ten aanzien van de luchtkwaliteit, de gemeente geen minimale eisen oplegt aan het woon- en leefklimaat. Wel dient een aanvraag voor een plattelandswoning vergezeld te gaan van een motivering van het woon- en leefklimaat. Hierbij gaat het erom inzichtelijk te maken hoe de milieukwaliteit ter plaatse is t.a.v. alle relevante milieuaspecten. De conclusies dienen opgenomen te worden in de ruimtelijke onderbouwing. Dit schept duidelijkheid aan de kant van de aanvrager, omwonenden, omliggende bedrijven, professionele partijen zoals makelaars, maar ook de gemeente en overige overheden.



### **3.5            *Bouwregels conform geldende bestemmingsplan***

De bouwregels voor een agrarische bedrijfswoning blijven van toepassing op de plattelandswoning. Conform het bestemmingsplan Buitengebied Asten 2008 betekent dit dat plattelandswoningen een maximale inhoud van 750 m<sup>3</sup> kunnen hebben. Dit is meer dan 'reguliere' burgerwoningen waarvoor een maximale inhoud van 600 m<sup>3</sup> is toegestaan. Indien de inhoud van de bestaande woning groter is dan 750 m<sup>3</sup>, geldt deze inhoud ook als maximale inhoud voor de plattelandswoning.

Voor vrijstaande bijgebouwen bij alle woningen in het buitengebied geldt dat op grond van het geldende bestemmingsplan 80 m<sup>2</sup> is toegestaan. In beginsel geldt deze oppervlakte ook als maximum voor de vrijstaande bijgebouwen bij plattelandswoningen. In veel gevallen zal de oppervlakte aan bijgebouwen bij voormalige agrarische bedrijfswoningen (plattelandswoningen) echter meer bedragen dan 80 m<sup>2</sup>, doordat bij de splitsing van het agrarisch bedrijf voormalige bedrijfsgebouwen (schuren, loodsen) bij de woning zijn betrokken. Deze bebouwing wordt niet positief bestemd bij het aanduiden van de plattelandswoning, maar valt onder het overgangsrecht (zie paragraaf 5.2).

## **4. Planologische regeling**

Mits voldaan wordt aan het hiervoor beschreven beleid dient een planologische regeling getroffen te worden teneinde bestaande knelpuntsituaties definitief op te lossen. Hierna wordt beschreven op welke wijze dit dient te gebeuren.

### **4.1 Aanduiding in bestemmingsplan**

Voor iedereen dient duidelijk te zijn welke agrarische bedrijfswoningen als plattelandswoning worden aangemerkt. Daarom dienen deze woningen op de verbeelding van het bestemmingsplan voorzien te worden van de aanduiding "plattelandswoning". De onderliggende agrarische bestemming blijft hierbij ongewijzigd, zodat de relatie tussen de plattelandswoning en het bijbehorend agrarisch bedrijf behouden blijft. De plattelandswoning blijft dus een bedrijfswoning, maar krijgt een extra aanduiding "plattelandswoning". Om de aanduiding op de verbeelding van het bestemmingsplan vast te leggen dient het bestemmingsplan herzien te worden. Met een omgevingsvergunning waarbij op grond van artikel 2.12 lid 1, sub a onder 3 van de Wabo wordt afgeweken van het bestemmingsplan is dit niet mogelijk.

### **4.2 Procedure en werkwijze**

Om een agrarische bedrijfswoning aan te duiden als plattelandswoning is herziening van het geldende bestemmingsplan noodzakelijk. Het initiatief hiervoor dient genomen te worden door de eigenaar van de plattelandswoning. Bij voorkeur dient hij hierbij ook de eigenaar van het bijbehorend agrarisch bedrijf te betrekken. Zij hebben de ontstane planologisch strijdige situatie immers zelf veroorzaakt. Zij kunnen daarom in beginsel ook verantwoordelijk gehouden worden voor het oplossen van de knelpuntsituatie. Zij dienen hiervoor een verzoek in te dienen bij de gemeente. Mits voldaan wordt aan de hiervoor gestelde voorwaarden kan medewerking worden verleend aan het verzoek. Medewerking vindt plaats door herziening van het bestemmingsplan. Hierbij is het mogelijk om voor ieder verzoek een afzonderlijke procedure te volgen (postzegelplan). Vanuit het oogpunt van efficiency is het wenselijk aan te sluiten bij de nieuwe gemeentelijke werkwijze van de (half)jaarlijkse bestemmingsplanherzieningen (veegplan). Tenslotte kan in het nieuwe bestemmingsplan buitengebied een wijzigingsbevoegdheid opgenomen worden op grond waarvan burgemeester en wethouders bevoegd zijn plattelandswoningen toe te kennen.

## **5. Tot slot**

### **5.1 Communicatie**

De bekendmaking van deze beleidsnota wordt digitaal gepubliceerd in het Gemeenteblad op [www.officielebekendmakingen.nl](http://www.officielebekendmakingen.nl). De Beleidsnota plattelandswoningen zal raadpleegbaar zijn op de gemeentelijke website [www.asten.nl](http://www.asten.nl).

Daarnaast zal een nieuwsbericht in het Peelbelang geplaatst worden.

### **5.2 Overgangsrecht**

Een plattelandswoning wordt alleen toegestaan bij een levensvatbaar agrarisch bedrijf. Toch is het niet ondenkbaar dat de agrarische activiteiten op enig moment in de toekomst beëindigd worden. Op dat moment vervalt ook de planologische grondslag van de plattelandswoning. Sloop van de vrijkomende stallen en omschakeling naar een bestemming 'wonen' vormt dan een logische en meest gewenste herbestemming. Indien omschakeling naar een woonbestemming niet mogelijk blijkt wordt het gebruik van de plattelandswoning onder het overgangsrecht van het bestemmingsplan gebracht.

De oppervlakte aan bijgebouwen bij de plattelandswoning, groter dan op grond van het bestemmingsplan is toegestaan bij een reguliere bedrijfswoning wordt ook onder het overgangsrecht van het bestemmingsplan gebracht (zie ook paragraaf 3.5).

### **5.3 Hardheidsclausule**

Het college van burgemeester en wethouders kan in het belang van een goede ruimtelijke ordening afwijken van het beleid zoals omschreven in deze nota indien de strikte toepassing van het beleid zou leiden tot een niet gewenste uitkomst.