

Wet Plattelandswoningen

Plattelandswoning is mogelijk, mits onderbouwd



Wet Plattelandswoningen

Plattelandswoning is mogelijk, mits onderbouwd

INHOUD

Voorwoord	5
1. Inleiding	6
2. De Wet plattelandswoningen	7
3. Toepassing Wet plattelandswoningen	9
4. Jurisprudentie plattelandswoningen	13
5. Succesverhalen van de plattelandswoning	14
6. Het bepalen van het woon- en leefklimaat	19
Bijlage I: Overzicht jurisprudentie plattelandswoningen 2012-2016	24
Bijlage II: Handreiking beleidsnota plattelandswoningen	40
Colofon	50

PROFIEL NVM

De NVM is de grootste Nederlandse vereniging voor makelaars en taxateurs in onroerende goederen en is actief in alle marktsegmenten. De vereniging geeft doelgerichte ondersteuning aan de aangesloten leden en zorgt voor krachtige belangenbehartiging richting overheid en politiek. Bij de NVM zijn ongeveer 4.150 makelaars aangesloten. De NVM is georganiseerd rond drie gespecialiseerde vakgroepen: Wonen, Business en Agrarisch & Landelijk Vastgoed. Deze vakgroepen weten wat er speelt in hun marktsegment, signaleren ontwikkelingen en trends, en bieden professionele ondersteuning bij marktspecifieke vragen. Daarnaast heeft de NVM afdelingen die zich toeleggen op bijvoorbeeld juridische dienstverlening, communicatie & marketing en belangenbehartiging.





VOORWOORD

NVM scheidt helderheid rond plattelandswoning

Sinds 2013 biedt de Wet Plattelandswoningen de mogelijkheid voor niet-agrariërs om een agrarische bedrijfswoning te bewonen. De NVM was groot pleitbezorger van deze wet, die leegstand op het platteland helpt voorkomen.

Door een aantal gemeenten wordt de wet al succesvol toegepast, maar nog veel gemeenten zijn terughoudend met het aanwijzen van plattelandswoningen. Dit komt mede door een uitspraak van de Raad van State, die in 2015 oordeelde dat ook voor plattelandswoningen een luchtkwaliteitsbeoordeling moet plaatsvinden. Deze uitspraak leidde tot grote onduidelijkheid over de toepassing van de wet.

Voor de NVM was dit aanleiding om alle relevante informatie over de plattelandswoning inzichtelijk te maken. In deze notitie vindt u een overzicht van de wet- en regelgeving, jurisprudentie, success stories en een handige handreiking van gemeenten voor toepassing van de wet.

De NVM constateert dat er voor gemeenten genoeg mogelijkheden zijn om een woonboerderij aan te merken als plattelandswoning. Voorwaarde is wel dat de woning op het terrein staat van een actief agrarisch bedrijf. Ook dient eventuele hinder van omliggende bedrijven te worden beoordeeld.

De Wet Plattelandswoningen biedt redding voor veel leegstaande boerderijen. Uit ons onderzoek blijkt dat gemeenten niet bang hoeven te zijn om de wet toe te passen, zolang ze zich maar aan een aantal voorwaarden houden. Met onze notitie bieden we duidelijkheid en hopen bij te dragen aan een vitaal platteland.

Ard (A.J.C.) Klijsen

*Voorzitter NVM Vakgroep Agrarisch & Landelijk Vastgoed
Lid Algemeen Bestuur NVM*

1. INLEIDING

De Wet plattelandswoningen is op 1 januari 2013 in werking getreden. De Wet plattelandswoningen maakt het mogelijk om een agrarische bedrijfswoning te bewonen als burgerwoning. Dat betekent dat een agrarische bedrijfswoning kan worden bewoond door een derde zonder binding met de betreffende landbouwinrichting ter plaatse.

Het gebruik en de functies van het platteland zijn voortdurend in ontwikkeling. Als gevolg van onder meer schaalvergroting in de agrarische sector, treedt functiewijziging op. Ook ontstaat functiemenging, in die zin dat agrarische en niet-agrarische functies steeds meer in één gebied met elkaar vermengd raken. Door deze functiemenging kan het zijn agrarische functies en niet-agrarische functies elkaar 'in de weg zitten' bij de toepassing van relevante milieuwet- en regelgeving.

In het verleden zijn situaties ontstaan waarbij het gebruik van een agrarische bedrijfswoning veranderde van 'bedrijf' naar 'particulier'. Een agrarisch bedrijf is bijvoorbeeld verkocht aan een andere agrarische onderneming, terwijl de voormalige agrariër in de bedrijfswoning is blijven wonen. Ook zijn situaties ontstaan waarbij de agrariër is verhuisd naar een andere woning, waarbij de bedrijfswoning verkocht is aan een particulier. In beide gevallen is sprake van een situatie waarbij de functionele relatie tussen woning en bedrijf ontbreekt. De woning behoort echter planologisch gezien nog tot de landbouwinrichting ter plaatse. In feite is hiermee sprake van een strijdige situatie op basis van het planologisch regime.

Handhaving door de gemeente ligt in zulke situaties 'op de loer'. Handhaving brengt met zich mee dat de derde, die de bedrijfswoning bewoont, deze woning zal moeten

verlaten. In de praktijk blijkt echter dat deze strijdige bewoning veelal wordt gedoogd. Deze functiemenging kan leiden tot fricties tussen de verschillende gebruikers.

Ook ontstaan in die gevallen vaak problemen met de financiering. Er wordt in de regel geen financiering verstrekt voor agrarische bedrijfswoningen die door derden worden bewoond in strijd met het bestemmingsplan. Daarnaast bestaat onduidelijkheid over de waardebeoordeling van een dergelijke woning.

Voormalig Tweede Kamerlid Van Heugten had oog voor deze problematiek en introduceerde in zijn initiatiefnota "Beter wonen op het platteland" de plattelandswoning (Kamerstuk II 2009/2010, 32 030, nrs. 1-2). In de nota wordt de problematiek geschat op circa 5.000 woningen in een dergelijke strijdige situatie. Verondersteld wordt dat ongeveer 200 landelijke gemeenten met deze problematiek kampen, waarbij wordt uitgegaan van circa 25 woningen per gemeente.

Naar aanleiding van de initiatiefnota heeft de Tweede Kamer op 19 november 2009 een rondetafelgesprek gehouden en op 23 november 2009 een notaoverleg. Hierbij kwam naar voren dat een aantal knelpunten in de milieuwet- en regelgeving een oplossing in de weg zat. Het belangrijkste knelpunt was dat de mate van bescherming tegen negatieve milieueffecten (mede) werd bepaald door het feitelijk gebruik van gronden en opstallen, ongeacht of dat gebruik in overeenstemming was met de toegekende planologische situatie. De initiatiefnota, alsmede de knelpunten in de milieuwet- en regelgeving, hebben de aanleiding gevormd voor de Wet plattelandswoningen.

De Wet plattelandswoningen is op 1 januari 2013 in werking getreden. Nadien is de nodige jurisprudentie

ontstaan over de toepassing van de wet. Naar aanleiding van de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 4 februari 2015 (uitspraak 201306630/5) is onduidelijkheid ontstaan over de toepassing van het instrument. In de uitspraak overwoog de Afdeling dat de Wet plattelandswoningen ten onrechte geen rekening had gehouden met eisen ten aanzien van luchtkwaliteit. Hoewel de Afdeling niet oordeelde dat het instrument niet deugde, bleek deze uitspraak tot gevolg te hebben dat de toepassing van het instrument door veel overheden achterwege werd gelaten. Hiermee dreigde een goede wettelijke voorziening in de 'kast' te verdwijnen.

Deze notitie beschrijft de aanleiding van de Wet plattelandswoningen, alsmede de praktische toepassing van de wet door gemeenten. Als bijlage bij deze notitie is een overzicht gevoegd van de jurisprudentie over de plattelandswoning. Daarnaast bevat deze notitie een 'handreiking' welke kan worden gebruikt als handvat voor overheden, adviseurs en andere betrokkenen bij het toepassen van de Wet plattelandswoningen.

2. DE WET PLATTELANDSWONINGEN

In dit hoofdstuk wordt de werking van de Wet plattelandswoningen beschreven. Het instrument plattelandswoning biedt de mogelijkheid om een agrarische bedrijfswoning eveneens te laten bewonen door een derde zonder binding met het agrarisch bedrijf ter plaatse.

De Wet plattelandswoningen is gebaseerd op de initiatiefnota van Tweede Kamerlid Van Heugten alsmede op de knelpunten die zijn gesignaleerd in de milieuwet- en regelgeving. Met de inwerkingtreding van de wet is beoogd om een oplossing te bieden voor deze roblematiek.

De Wet plattelandswoningen regelt dat:

- de bestemming van gebouwen zoals opgenomen in het bestemmingsplan bepalend is voor de mate van milieubescherming en niet langer het feitelijke gebruik;
- plattelandswoningen kunnen worden opgenomen in het bestemmingsplan, waarmee bewoning door derden, die geen binding hebben met het ter plaatse opererende agrarische bedrijf, planologisch wordt toegestaan.

Wijzigingen wetgeving door inwerkingtreding Wet plattelandswoningen

De Wet plattelandswoningen voegt een nieuw artikel 1.1.a toe aan de Wabo:

Lid 1: "Een bedrijfswoning, behorend tot of voorheen behorend tot een landbouwinrichting, die op grond van het bestemmingsplan, de beheersverordening of, indien met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, van het bestemmingsplan of de beheersverordening is afgeweken, de omgevingsvergunning door een derde bewoond mag worden, wordt met betrekking tot die inrichting voor de toepassing van deze wet en de daarop berustende bepalingen beschouwd als onderdeel van die inrichting, tenzij bij of krachtens deze wet anders is bepaald."

Voor de toepassing van het eerste lid wordt op basis van het tweede lid onder landbouwinrichting verstaan: *"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 gevolg van deze toevoeging is dat de plattelandswoning gelijkgesteld wordt met een bedrijfswoning

terwijl de woning in feite door een derde kan worden bewoond. Het beschermingsniveau van de plattelandswoning ligt daarmee gelijk aan die van een bedrijfswoning. Naast de hiervoor genoemde toevoeging is de Wabo, alsmede andere relevante wetten, gewijzigd zodat ook in die wetten de plattelandswoning gelijk wordt gesteld aan een bedrijfswoning.

Geen bescherming ten aanzien van eigen inrichting maar wel in relatie tot andere agrarische bedrijven

De Wet plattelandswoningen maakt het mogelijk dat een voormalige agrarische bedrijfswoning eveneens bewoond mag worden door iemand die geen functionele relatie (meer) heeft met het bijbehorende agrarische bedrijf. De wet regelt dat deze woning niet wordt beschermd tegen milieugevolgen van het bijbehorende bedrijf. De woning wordt immers gelijkgesteld aan een bedrijfswoning. Op basis van jurisprudentie dient de plattelandswoning wel op het aspect luchtkwaliteit te worden beoordeeld, eveneens voor wat betreft de eigen inrichting. Zie hiervoor navolgend hoofdstuk en verder.

Ook dient eventuele hinder van omliggende bedrijven te worden beoordeeld. De plattelandswoning geniet ten aanzien van omliggende bedrijven dezelfde bescherming als een bedrijfswoning. Bij eventuele vergunningverlening aan omliggende agrarische bedrijven dient de plattelandswoning ook gezien te worden als ware het een bedrijfswoning. Ten aanzien van omliggende agrarische bedrijven wijzigt de situatie bij toekenning als plattelandswoning dan ook niet, daar ter plaatse reeds sprake was van een bedrijfswoning.

Enkel bij in werking zijnd agrarisch bedrijf

In de praktijk wordt regelmatig gesteld dat de plattelandswoning de oplossing is voor stoppende boeren in

het buiten-gebied. Deze conclusie is echter onjuist. De plattelandswoning is een oplossing voor de situatie waarin een derde de bedrijfswoning bewoont zonder dat deze een band heeft met het bijbehorende agrarische bedrijf. Kortom: géén agrarische activiteiten, géén mogelijkheid voor een plattelandswoning. Indien ter plaatse geen agrarisch bedrijf meer aanwezig is, biedt een plattelandswoning dan ook geen uitkomst voor de bewoning door derden. Zonder agrarisch bedrijf, bestaat er geen noodzaak meer voor een agrarische bedrijfswoning. Gezocht zal moeten worden naar herbestemming van de gehele locatie. Gekeken kan worden, binnen de geldende wet- en regelgeving, naar de mogelijkheden voor de toepassing van VAB-beleid (vrijgekomen agrarische bedrijfslocatie). In deze notitie wordt hier niet nader op ingegaan maar wordt enkel het instrument 'de plattelandswoning' onder de loep genomen.



Figuur: Géén agrarische bedrijfsactiviteiten; géén mogelijkheid voor plattelandswoning

Oplossen van bestaande strijdige situaties

De Wet plattelandswoningen is er op gericht om bestaande strijdige situaties op te lossen middels omzetting van een bedrijfswoning welke thans wordt bewoond door een derde zonder binding met het bedrijf ter plaatse naar plattelandswoning. Functiescheiding

blijft in het buitengebied over het algemeen het uitgangspunt, te meer in gebieden waar verdere intensivering van de veehouderij voorzien wordt. De Wet plattelandswoningen is er in feite niet op gericht om nieuwe situaties te creëren, maar enkel voor het oplossen van de huidige problematiek. Nieuwe situaties zullen dan ook altijd kritisch bekeken moeten worden. Het is daarbij denkbaar dat een gemeente het vanuit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening niet wenselijk acht om een toename van burgerbewoning toe te staan in een gebied dat bedoeld is voor intensieve veeteelt en mogelijk zelfs de verdere intensivering daarvan, terwijl dat in gebieden waar sprake is van extensivering van de landbouw in algemene zin op minder bezwaren zou kunnen stuiten. Bij het toestaan van nieuwe plattelandswoningen, daar waar thans nog geen sprake is van bewoning door een derde zonder binding met het bedrijf ter plaatse, zal het voorzorgsprincipe in acht moeten worden genomen, waarbij ook de huidige gezondheidsdiscussie betrokken moet worden.

Geen plattelandswoning op bedrijventerrein

De Wet plattelandswoningen biedt een oplossing voor de problematiek van bewoning van bedrijfspwoningen bij landbouwinrichtingen door derden in het buitengebied. In de Memorie van Toelichting van de Wet plattelandswoningen wordt gesteld dat andersoortige bedrijfsmatige gebieden, zoals industrieterreinen, zich naar hun aard niet lenen voor (het bevorderen van) een menging van woon- en bedrijfsfuncties. De Wet plattelandswoningen is dan ook niet gericht op de bewoning van een bedrijfspwoning op een bedrijventerrein of andersoortige bedrijven. Uit de tekst van de gewijzigde Wabo volgt immers duidelijk dat het moet gaan om de bedrijfspwoning van een landbouwinrichting. In artikel 1.1a, tweede lid van de Wabo is tevens aangegeven wat onder een landbouwinrichting wordt verstaan: "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."

Inmiddels is in het kader van de nieuwe Omgevingswet, die naar verwachting begin 2019 in werking zal treden, gesproken over het toepassen van de plattelandswoningen op bedrijventerreinen. Op dit moment is echter nog niet duidelijk of die uitbreiding ook in de Omgevingswet zal worden opgenomen.

3. TOEPASSING WET PLATTELANDSWONINGEN

Mogelijkheden voor toepassing

Aangezien voor de mate van bescherming op grond van het milieuspoor het planologisch regime bepalend is, dient te worden bekeken wanneer een bedrijfspwoning als een plattelandswoning aangemerkt kan worden en dus tevens door een derde bewoond mag worden. Deze verantwoordelijkheid ligt bij de gemeente. Het gemeentebestuur kan bepalen dat een bedrijfspwoning door een derde bewoond mag worden. Hierbij staan voor het gemeentebestuur drie wegen open:

1. het vaststellen van een gemeentelijk bestemmingsplan door de raad, met daarin een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid dan wel wijzigingsbevoegdheid voor toekenning plattelandswoning;
2. het vaststellen van een beheersverordening door de raad, met daarin een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid dan wel wijzigingsbevoegdheid voor toekenning plattelandswoning;
3. het vaststellen van een partieel bestemmingsplan voor toekenning van een individuele plattelandswoning



dan wel het verlenen van een omgevingsvergunning waarmee van het bestemmingsplan dan wel de beheersverordening wordt afgeweken (art. 2.12 lid 1 onder a sub 3° Wet algemene bepalingen omgevingsrecht).

De partiële bestemmingsplanherziening, wijzigingsprocedure en omgevingsvergunning zijn de meest voorkomende planologische procedures. Om die reden zal hierna enkel aandacht worden besteed aan de toepassing via een bestemmingsplan, wijzigingsplan of een omgevingsvergunning.

Indien in een gemeentelijk bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen kan een individuele plattelandswoning mogelijk gemaakt worden via een wijzigingsprocedure. Dit betreft een relatief eenvoudige procedure waarbij telkens per individueel verzoek wordt afgewogen of omzetting mogelijk is. Inmiddels is al veelvuldig succesvol gebruik gemaakt van dergelijke wijzigingsprocedures.

Uit de rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State volgt dat niet kan worden volstaan met het rechtstreeks bestemmen van een groot aantal bedrijfswoningen als plattelandswoning in een gemeentelijk bestemmingsplan zonder toepassing van maatwerk (RvS Peel en Maas december 2015). Hiermee wordt immers een algemene regel getroffen terwijl de plattelandswoning juist maatwerk vergt. Een bestemmingsplan dat op die manier wordt opgesteld zal dan ook 'sneuelen' bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State. Indien een gemeente voornemens is om een bestemmingsplan vast te stellen voor plattelandswoningen, zal uitgegaan moeten worden van een deugdelijke onderbouwing per individuele locatie, gebaseerd op (gemeentelijk) beleid. Indien een bestemmingsplan geen rechtstreekse mogelijkheid biedt om af te wijken voor de

toekenning van een plattelandswoning, bestaat de mogelijkheid om een omgevingsvergunning aan te vragen bij het bevoegd gezag. Het bevoegd gezag kan dan voor deze individuele bewoning bepalen of toepassing kan worden gegeven aan de Wet plattelandswoningen. Het is in een dergelijk geval aan te raden beleid te formuleren over de toepassing van de plattelandswoning.

Het is daarbij in elk geval zaak dat het bevoegd gezag voldoende duidelijk heeft wat de definitie van 'een aanvaardbaar woon- en leefklimaat' is binnen de gemeente. Uit de praktijk volgt dat veel overheden (nog) geen beleid hebben opgesteld met betrekking tot de plattelandswoning. Mogelijk dat het ontbreken van beleid te maken heeft met de onwetendheid over de toepassing van de plattelandswoning. Als bijlage bij deze notitie is als hulpmiddel een handreiking opgesteld voor het toepassen van het instrument.

Voordelen plattelandswoningen

Navolgend worden enkele voordelen van het toepassen van het instrument 'de plattelandswoning' opgesomd:

1. Een strijdige situatie, die veelal jarenlang bestaat, kan worden gelegaliseerd. Er is in feite sprake van een strijdige situatie wanneer een derde in een agrarische bedrijfswoning woont. In dat geval dient het bestuursorgaan handhavend op te treden en dient de strijdige situatie te worden beëindigd. Door de toekenning als plattelandswoning kan handhaving voorkomen worden;
2. Er is in het buitengebied sprake van een transitie in verband met schaalvergroting en vestiging van nieuwe functies. Bestaande bedrijfswoningen zijn daarbij niet altijd gewenst of noodzakelijk, waarbij leegstand van de bedrijfswoningen het gevolg kan zijn. Door toepassing van de plattelandswoning wordt leegstand van deze woningen in het buitengebied voorkomen. Het gevolg is dat het buitengebied leefbaar blijft en verpaupering wordt tegen gegaan.

3. De exploitant van het betreffende bedrijf kan door de wijziging naar plattelandswoning het bedrijf voortzetten, zonder dat de bewoning van deze woning door een derde zonder binding met het bedrijf ter plaatse, leidt tot belemmeringen in de bedrijfsvoering van het bijbehorende agrarische bedrijf;
4. De plattelandswoning past in de gedachte van zorgvuldig ruimtegebruik, door geen nieuwe woningen toe te staan maar gebruik te maken van bestaande bedrijfswoningen.

Het is aan het bestuursorgaan om een afweging te maken. Gelet op de bekende problematiek in het buitengebied verdient het de voorkeur de mogelijkheden van de plattelandswoning goed te onderzoeken. De plattelandswoning draagt bij aan een vitaal platteland doordat er enerzijds sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en anderzijds sprake is van een gezond ondernemersklimaat voor de agrariërs. Door gebruikmaking van de plattelandswoning worden handhavingstrajecten voorkomen.

Waarom dient in elk geval te worden getoetst?

Voordat medewerking verleend kan worden aan de toekenning van een plattelandswoning is het zaak dat de gemeente het instrument ook wil toepassen. Uiteindelijk is het aan de desbetreffende gemeente om een beslissing te nemen over de toepassing. Bij toekenning van een plattelandswoning dient in elk geval aan de navolgende voorwaarden te worden voldaan:

1. Er is sprake van een reëel agrarisch bedrijf

De inrichting waartoe de plattelandswoning behoort, is nog in bedrijf. Zonder bedrijfsvoering bestaat geen noodzaak voor een bedrijfswoning. In dat geval dient gekeken te worden naar een passende herbesteding voor de gehele locatie.

2. Er is sprake van een bestaande bedrijfswoning

De Wet plattelandswoningen is niet bedoeld voor de oprichting van nieuwe woningen maar enkel ten behoeve van omzetting van een bestaande bedrijfswoning naar plattelandswoning. De toekenning van een plattelandswoning leidt dan ook niet tot het oprichten van een eerste of tweede bedrijfswoning binnen de inrichting.

3. Ter plaatse van de plattelandswoning is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat

Voor het bepalen van het woon- en leefklimaat, zal gekeken moeten worden naar de plattelandswoning, als ware het een bedrijfswoning. De bescherming van een bedrijfswoning, en daarmee dan ook een plattelandswoning, volgt veelal rechtstreeks uit de betreffende milieuwet- en regelgeving. Binnen de kaders van de wet- en regelgeving, zijn gemeenten echter vrij om hiervan af te wijken en daarmee in het bepalen van het woon- en leefklimaat. Indien een gemeente geen specifiek beleid hiertoe heeft opgesteld, dienen de reguliere wetten te worden gehanteerd (denk aan de Wet geurhinder en veehouderij en de Wet milieubeheer). Het staat gemeenten ook vrij om een hardheidsclausule vast te stellen, waarmee per locatie bekeken kan worden of een gemeente het woon- en leefklimaat al dan niet aanvaardbaar acht (vb: RVS 18 mei 2016 nummer 01406460/3/R4 - Wijchen). Belangrijk aspect voor het bepalen van het woon- en leefklimaat betreft het aspect fijn stof. Op grond van de Europese Richtlijn luchtkwaliteit (Richtlijn 2008/50/EG) dient ook de concentratie fijn stof berekend te worden, afkomstig van de inrichting waartoe de plattelandswoning behoort. Hier is geen hardheidsclausule van toepassing.

4. (Omliggende) bedrijven mogen niet in de ontwikkelingsmogelijkheden worden belemmerd

Dit hangt mede samen met de beoordeling van het

woon- en leefklimaat. Bij vergunningverlening van omliggende (agrarische) bedrijven dient de plattelandswoning te worden betrokken, als ware het een bedrijfswoning. Indien een gemeente geen specifiek beleid hiertoe heeft opgesteld, dienen de reguliere wetten te worden gehanteerd. Ook het eigen bedrijf mag niet in de ontwikkelingsmogelijkheden worden belemmerd. Dit dient voor wat betreft luchtkwaliteit te worden aangetoond.

In de bijlage van deze notitie is een 'handreiking' opgenomen welke desgewenst kan worden gehanteerd bij de toepassing van de Wet plattelandswoningen. De belangrijkste voorwaarden waaraan dient te worden voldaan bij toekenning van de plattelandswoning, worden daarin nog eens nader besproken.

Conclusie

De Wet plattelandswoningen biedt een prima oplossing voor reeds bestaande strijdige situaties ter plaatse van landbouwinrichtingen in het buitengebied, waarbij sprake is van bewoning van een bedrijfswoning door een derde zonder binding met het bedrijf ter plaatse. Functiescheiding blijft echter in het buitengebied over het algemeen het uitgangspunt, te meer in gebieden waar verdere intensivering van de veehouderij voorzien wordt. De toepassing van het instrument vergt dan ook maatwerk en zal per individuele casus bekeken dienen te worden. Het is daarbij ook denkbaar dat een gemeente het vanuit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening niet wenselijk acht om een toename van burgerbewoning toe te staan in een gebied dat bedoeld is voor intensieve veeteelt en mogelijk zelfs de verdere intensivering daarvan, terwijl dat in gebieden waar sprake is van extensivering van de landbouw in algemene zin op minder bezwaren zou kunnen stuiten.

4. JURISPRUDENTIE PLATTELANDSWONING

In de praktijk blijkt dat veel overheden terughoudend zijn met het toepassen van de Wet plattelandswoningen. Daarnaast blijkt uit de stroom van uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State dat veel overheden moeite hebben met het onderbouwen van de gevolgen van de plattelandswoning. Daarnaast heeft de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van 4 februari 2015 veel onduidelijkheid veroorzaakt over de toepassing van de plattelandswoning. Om die reden wordt in dit hoofdstuk aandacht besteed aan de meest relevante jurisprudentie. In bijlage 1 is een overzicht opgenomen van alle (relevante) uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak ten aanzien van de plattelandswoning.

In bijlage 1 is een overzicht opgenomen van de jurisprudentie over de plattelandswoning vanaf december 2012 tot en met augustus 2016. Uit het overzicht volgt dat diverse plannen wel doorgang hebben kunnen vinden, maar ook diverse plannen zijn vernietigd door de Afdeling bestuursrechtspraak. In al deze uitspraken heeft de Afdeling bestuursrechtspraak echter op geen enkel moment overwogen dat de wet niet in stand kan blijven. Een veelvoorkomende oorzaak van vernietiging is het gebrek aan een onderbouwing van een 'goede ruimtelijke ordening'.

Eén van de meest besproken uitspraken betreft de uitspraak van de Raad van State op 4 februari 2015. Deze uitspraak is gedaan in het kader van het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Weert (uitspraak 201306630/5). De vraag die in dit kader aan de orde werd gesteld, is of de toekenning van de aanduiding 'plattelandswoning' gevolgen kan hebben voor het ter plaatse gevestigde bedrijf. Specifiek ging deze uitspraak

om het aspect luchtkwaliteit. Op grond van de Wet plattelandswoningen blijft de door derden bewoonde bedrijfswoning deel uitmaken van de inrichting en hoeft er daardoor niet te worden getoetst of de luchtkwaliteit ter plaatse van de plattelandswoning voldoet aan de gestelde normen. De Afdeling haalt met deze uitspraak echter een streep door deze regeling voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit. Anders dan in de wet is bepaald, dient ter plaatse van een plattelandswoning de luchtkwaliteit namelijk te worden beoordeeld. Op grond van de Europese Richtlijn luchtkwaliteit (Richtlijn 2008/50/EG) dient immers overal een beoordeling plaats te vinden van de luchtkwaliteit. Slechts in een aantal specifiek in de richtlijn genoemde gevallen hoeft geen beoordeling plaats te vinden van de naleving van de grenswaarden voor de luchtkwaliteit met het oog op de bescherming van de menselijke gezondheid. De Afdeling concludeert dat de plattelandswoning niet valt onder één van de in de richtlijn genoemde uitzonderingen, zodat het bevoegd gezag moet beoordelen of het toekennen van de aanduiding mogelijk is met het oog op de luchtkwaliteit. Kortom: op basis van de Europese Richtlijn luchtkwaliteit (Richtlijn 2008/50/EG) dient overal een beoordeling plaats te vinden van de luchtkwaliteit; dit geldt dus ook voor de plattelandswoning. Geen uitzondering kan worden gemaakt voor fijn stof afkomstig van de inrichting waartoe de plattelands-woning behoort.

Andere relevante uitspraken van de Raad van State hebben veelal betrekking op het motiveren van het woon- en leefklimaat ter plaatse van de plattelandswoning en de beoordeling of de plattelandswoning al dan niet effect heeft op de ontwikkelingsmogelijkheden van de eigen inrichting of omliggende agrarische bedrijven. Enkele bestemmingsplannen zijn vernietigd door de Raad van State doordat een verantwoording van 'goede ruimtelijke ordening' ontbrak.

Conclusie jurisprudentie tot dusver

Uit de jurisprudentie tot dusver (anno augustus 2016) valt op te maken dat indien voldoende onderzoek is verricht naar de gevolgen van de toekenning van een plattelandswoning, het mogelijk is om een plattelandswoning toe te staan. Uit gedegen onderzoek zal moeten blijken dat de toekenning van de plattelandswoning geen belemmeringen met zich meebrengt voor omliggende agrarische bedrijven én dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De Raad van State acht het daarbij voorstelbaar dat een bevoegd gezag onderbouwd een eigen afweging maakt van de mate van aanvaardbaarheid van het woon- en leefklimaat.

5. SUCCESVERHALEN VAN DE PLATTELANDSWONING

Met name door de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van 4 februari 2015 is veel discussie ontstaan over de werking van de plattelandswoning. Uit de rechtspraak die daarvoor en zeker ook nadien is verschenen, volgt echter duidelijk dat, indien de gevolgen goed zijn onderbouwd, de plattelandswoning mogelijk is. In dit hoofdstuk wordt een aantal succesvolle ontwikkelingen besproken.

Plattelandswoning Elsendorp (gemeente Gemert-Bakel)¹

De vestiging van de plattelandswoning in Elsendorp had betrekking op een woning alsmede een minicamping waar een pluimveebedrijf op hetzelfde perceel gevestigd was. De agrariër van de bijbehorende veehouderij kon zich niet verenigen met het beoogde plan; hij stelde dat hij werd beperkt in zijn uitbreidingsmogelijkheden van de inrichting waartoe de plattelandswoning behoort, alsmede voor het naastgelegen pluimveebedrijf, eveneens geëxploiteerd door dezelfde agrariër.



De raad stelde zich in de procedure op het standpunt dat de onderzoeken uitwezen dat het plan geen onaanvaardbare gevolgen heeft voor het woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning. Ook werd de pluimveehouder door de ontwikkeling niet beperkt in zijn bedrijfsvoering op beide percelen.

Het bestemmingsplan waarin de betreffende plattelandswoning was opgenomen binnen de inrichting van een pluimveebedrijf en grenzend aan een ander pluimveebedrijf, werd een dag na de uitspraak van de Afdeling d.d. 4 februari 2015, vastgesteld. De gemeenteraad heeft vervolgens ambtshalve nog een aanpassing verricht en alsnog het aspect luchtkwaliteit beoordeeld. Uit het onderzoek bleek dat zelfs na verdubbeling van de bedrijven nog steeds zou worden voldaan aan de geldende grenswaarden voor fijnstofconcentratie. Tevens is - naar aanleiding van de op 1 juni 2015 verleende omgevingsvergunning voor uitbreiding van het pluimveebedrijf - het aspect geur nog eens nader toegelicht. Uit het onderzoek volgde dat sprake was van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De raad verwees hiervoor naar de beleidsregel "ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder gemeente Gemert-Bakel 2013". Uit de onderzoeken volgde dat voor wat betreft geur van de omliggende bedrijven werd voldaan aan de beleidsregel. Daarbij overwoog de Afdeling nogmaals dat de plattelandswoning niet wordt beschermd tegen de hinder van het eigen bedrijf maar dat de woning wél wordt beschermd tegen de hinder van het naastgelegen bedrijf.

Het aspect geluid was ten tijde van vaststelling van het bestemmingsplan reeds voldoende onderbouwd. De raad verwees hiervoor naar de nota "geluid voor bedrijven Gemert-Bakel" uit 2007 waarin de richtwaarden waren opgenomen. Uit de onderzoeken volgde dat werd voldaan aan de richtwaarden. Daar kwam bij dat het bedrijf niet

in de ontwikkeling werd geschaad, aangezien de eerder verleende omgevingsvergunningen waren betrokken bij de onderzoeken.

Uit deze casus volgt dus duidelijk dat, indien de gevolgen op de juiste wijze zijn onderbouwd, de toekenning van een plattelandswoning mogelijk is en een goed woon- en leefklimaat is gewaarborgd alsmede ontwikkelingsruimte voor agrarische bedrijven. Dit betreft tevens een goed voorbeeld waarbij gebruik is gemaakt van gemeentelijke beleidsnormen, in aanvulling op de landelijke wet- en regelgeving.

Plattelandswoning Nederweert²

Bij de procedure in Nederweert was eveneens sprake van een goed onderbouwd plan waardoor de plattelandswoning mogelijk gemaakt kon worden. Door de ondernemer werd gesteld dat hij door de functiewijziging belemmerd werd in zijn bedrijfsvoering. In de eerste plaats voerde de ondernemer aan dat de onderzoeken over luchtkwaliteit niet volledig waren.

Het college was echter van mening dat de onderzoeken uitwezen dat ter plaatse van de woning sprake was van een goed woon- en leefklimaat omdat werd voldaan aan de normen voor luchtkwaliteit. Het college verwees hiervoor naar de uitgevoerde onderzoeken. Uit de onderzoeken bleek namelijk dat er ruim werd voldaan aan de luchtkwaliteitsnormen. De Afdeling ging daarin mee. Volgens de Afdeling had het college de luchtkwaliteit op de juiste wijze in beeld gebracht en volgde uit het onderzoek dat de woning geen belemmering vormde voor het bedrijf. Dit betekent dat wat betreft de emissie van zwevende deeltjes (PM10), sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Hetzelfde gold voor het aspect geur. Ook uit deze casus volgt dus dat, indien de gevolgen op de juiste wijze zijn onderbouwd,

de toekenning van de plattelandswoning mogelijk is en een goed woon- en leefklimaat is gewaarborgd alsmede voldoende ontwikkelingsruimte voor agrarische bedrijven.

Bestemmingsplan 'Plattelandswoningen Someren'

Een goed voorbeeld van gemeentelijk beleid met toepassing van de Wet plattelandswoningen betreft het beleid van de gemeente Someren. De gemeente heeft een eigen beleidsnotitie opgesteld ten aanzien van de plattelandswoning: 'De plattelandswoning in Someren', d.d. 6 mei 2014. De gemeente Someren heeft deze beleidsnotitie opgesteld om invulling te geven aan de kaders van de Wet plattelandswoningen. De beleidsnotitie stelt voorwaarden aan het verlenen van medewerking aan een plattelandswoning. Deze voorwaarden liggen allemaal in de lijn van de Wet plattelandswoningen, maar worden hier en daar wat verder uitgewerkt. De gemeente Someren staat positief tegenover het 'bestemmen' van plattelandswoningen en heeft zelfs op 26 november 2015 het bestemmingsplan 'Plattelandswoningen Someren' vastgesteld, waarbij aan een vijftal (voormalige) agrarische bedrijfswoningen binnen de gemeente de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - plattelandswoning' is toegekend; elk individueel beoordeeld en gemotiveerd. Middels vaststelling van het bestemmingsplan 'Plattelandswoningen Someren' wordt daarbij tevens in alle onderliggende bestemmingsplannen een aantal toevoegingen gedaan waarin binnenplanse mogelijkheden worden geboden voor de omzetting van agrarische bedrijfswoning naar plattelandswoning.

Plattelandswoning Utrecht

Ook de gemeente Utrecht heeft middels een goed onderbouwd plan aangetoond dat de toekenning als plattelandswoning mogelijk is. Dit is duidelijk geworden nadat de Raad van State een positieve uitspraak deed over het beroep tegen het vastgestelde bestemmingsplan

"Rijenburg"³ van de gemeente Utrecht. De appellanten konden zich niet verenigen met de aanduiding 'plattelandswoning'. In deze casus spelen privaatrechtelijke verhouding mee. Appellanten stellen namelijk dat zij een eerste recht van koop hebben en dat om die reden een plattelandswoning niet de meest passende bestemming betreft. De Afdeling bestuursrechtspraak overweegt in deze uitspraak dat privaatrechtelijke verhoudingen geen rol spelen bij de beoordeling van de bestemming en beoordeeld dient te worden wat op dat moment de meest passende bestemming is in het kader van de goede ruimtelijke ordening. Aangezien vast staat dat de woning niet langer bedrijfsmatig werd gebruikt heeft de raad zich volgens de Afdeling bestuursrechtspraak terecht op het standpunt mogen stellen dat de plattelandswoning de juiste aanduiding is. Daarbij heeft de eigenaar van de woning geen mogelijke verkoop van de woning aangekondigd; het eerste recht van koop is dan ook niet aan de orde. Vervolgens vindt de inhoudelijke beoordeling plaats, aangezien de appellanten tevens van oordeel zijn dat de raad onvoldoende onderzoek heeft verricht naar de gevolgen van de ontwikkeling voor omliggende agrarische bedrijven. Zo is volgens de appellanten geen onderzoek verricht naar de luchtkwaliteit. De Afdeling bestuursrechtspraak stelt vervolgens vast dat de raad gedurende de voorbereiding van het bestemmingsplan geen onderzoek heeft verricht naar de luchtkwaliteit, maar wel een onderzoek als bijlage bij het verweerschrift heeft toegestuurd. Uit het onderzoek volgt dat wordt voldaan aan de luchtkwaliteitsnormen. Ook is ter zitting nog een notitie overgelegd waaruit volgt dat wordt voldaan aan de luchtkwaliteitsnormen. Nu uit de onderzoeken volgt dat voldaan wordt aan de normen in zowel de huidige situatie als in de vergunde maar nog niet gerealiseerde uitbreiding, heeft de raad volgens de Afdeling bestuursrechtspraak de woning terecht aangeduid als plattelandswoning. Uit deze



uitspraak volgt wederom dat de gevolgen van de plattelandswoning inzichtelijk gemaakt moeten worden. Op het moment dat de onderzoeken juist en volledig zijn, is de plattelandswoning mogelijk.

Plattelandswoning Scherpenzeel

Ook in de procedure tegen het bestemmingsplan “Buitengebied” van de gemeente Scherpenzeel³ werd beroep ingesteld tegen de aanduiding ‘plattelandswoning’, omdat de plattelandswoning volgens appellanten niet zou voldoen aan de eisen van luchtkwaliteit. Dit beroep werd door de Afdeling bestuursrechtspraak, net als in de zaak van de gemeente Utrecht, ongegrond verklaard. De raad heeft bij de besluitvorming gebruik gemaakt van de adviezen van de Omgevingsdienst. Uit deze onderzoeken volgt dat de relevante grenswaarde voor fijnstof (PM10) ter plaatse van de woning op meer dagen dan het maximum aantal overschrijdingsdagen per jaar zal worden overschreden. De raad stelt echter onder verwijzing naar de adviezen dat dit wel aanvaardbaar is, aangezien de jaargemiddelde concentratie wel voldoet aan de wettelijke norm en in de toekomst maatregelen zullen worden getroffen om de emissies van fijnstof uit de veehouderijen in de Gelderse Vallei terug te dringen. Aangezien de plattelandswoning onder de norm van de jaargemiddelde concentratie blijft, heeft de raad de woning volgens de Afdeling bestuursrechtspraak terecht als plattelandswoning aangeduid.

Conclusie

Er zijn diverse succesverhalen tot dusver. De Wet plattelandswoningen biedt een goede oplossing voor het legaliseren van functiemenging in het buitengebied, zonder dat daarmee een derde die woont in een bedrijfswoning zonder binding met het bedrijf ter plaatse, of een agrariër, wordt belemmerd. Er dient altijd sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat (conform de maat-

staven van de gemeente) en er mogen geen bedrijven in de ontwikkelingsmogelijkheden worden belemmerd. Met de juiste beleidstukken en maatwerk waar nodig, is de toepassing van de plattelandswoning in de praktijk goed uitvoerbaar. Gebleken is daarmee dat de ondernemer en de bewoner zonder binding met het bedrijf ter plaatse, in harmonie naast elkaar verder kunnen. Bovendien kan er voor een plattelandswoning een financiering worden afgesloten, omdat het (toekomstig) gebruik in overeenstemming is met het bestemmingsplan.

¹ AbRvS 27 januari 2016, nr. 201503114/1/R3

² AbRvS 17 februari 2016, 201504146/1/A4

³ AbRvS 20 april 2016, 201504175/1/R2

⁴ AbRvS 18 mei 2016, 201404086/3/R2

6. HET BEPALEN VAN HET WOON- EN LEEFKLIMAAT

Bij de ruimtelijke besluitvorming in het kader van de plattelandswoning dient onderbouwd te worden dat ter plaatse van die woning nu en in de toekomst een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden geboden. Dit is een open begrip dat door een gemeente verder kan worden ingevuld. In de praktijk blijkt dat veel gemeenten hier nog geen harde voorwaarden voor hebben opgesteld. In dit hoofdstuk worden de landelijke eisen in het kader van milieuaspecten nader uitgewerkt.

Bij het bepalen van het woon- en leefklimaat spelen in het kader van de Wet plattelandswoningen voornamelijk geurhinder, geluidhinder en fijn stof een belangrijke rol. Onder andere de Wet geurhinder en veehouderij en Wet geluidhinder zijn als gevolg van de Wet plattelandswoningen ook op onderdelen aangepast dan wel aangevuld, waarmee de plattelandswoning juridisch gezien gelijk wordt gesteld aan de bedrijfswoning.

Op het moment dat een derde kiest voor bewoning van een plattelandswoning, accepteert deze derde in feite een minder goed woon- en leefklimaat. Het agrarisch bedrijf is immers nog steeds binnen hetzelfde bouwvlak actief. Overheden dienen zelf nader te concretiseren wat wordt verstaan onder een 'aanvaardbaar woon- en leefklimaat'. Dit dient meetbaar te zijn in het kader van de toetsing bij een aanvraag. Een plattelandswoning wordt, net als bij reguliere agrarische bedrijfswoningen het geval is, beschermd tegen hinder van omliggende (agrarische) bedrijven, maar - met uitzondering van luchtkwaliteit - niet tegen hinder van de eigen inrichting.

Dat betekent dat er voor omliggende agrarische bedrijven niets verandert door de toekenning als plattelandswoning. Het beschermingsniveau van de plattelandswoning is - met uitzondering van luchtkwaliteit - niet hoger dan dat van de bedrijfswoning. Toch dient een beoordeling op basis van milieuaspecten plaats te vinden, waarbij gemotiveerd dient te worden dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Dit is in het kader van het vereiste van een 'goede ruimtelijke ordening'.

Navolgend worden de meest relevante eisen uit de wetgeving en jurisprudentie uiteengezet. Op het moment dat een verzoek wordt ingediend zal dat in beginsel getoetst moeten worden aan de eisen in de wetgeving. In sommige gevallen kan de gemeente ook afwijken van de wettelijke normen. Wel dient dan verantwoord te worden op basis waarvan wordt afgeweken. Zo kan een gemeenteraad ten aanzien van bijvoorbeeld geur een gemeentelijke geurverordening opstellen. Beleid kan worden opgesteld waarin wordt opgenomen wat onder een 'aanvaardbaar woon- en leefklimaat' wordt verstaan. Wat de gemeente aanvaardbaar acht, kan dan nader worden ingevuld.

Geur - Wet geurhinder en veehouderij

Op grond van artikel 3, eerste lid, sub a van de Wet geurhinder en veehouderij wordt een omgevingsvergunning voor een veehouderij geweigerd indien de geurbelasting van die veehouderij op een geurgevoelig object (burgerwoning), gelegen:

- a. binnen een concentratiegebied, binnen de bebouwde kom meer bedraagt dan 3,0 odour units per kubieke meter lucht;
- b. binnen een concentratiegebied, buiten de bebouwde kom meer bedraagt dan 14,0 odour units per kubieke meter lucht;
- c. buiten een concentratiegebied, binnen de bebouwde kom meer bedraagt dan 2,0 odour units per kubieke meter lucht;
- d. buiten een concentratiegebied, buiten de bebouwde kom meer bedraagt dan 8,0 odour units per kubieke meter lucht.

Echter, voor wat betreft geurhinder dient de plattelandswoning te worden gezien als ware het een bedrijfswoning. De bescherming van een bedrijfswoning volgt uit artikel 3, tweede lid Wet geurhinder en veehouderij. Artikel 3, lid 2 Wgv stelt het navolgende:

In afwijking van het eerste lid (lees: artikel 3 lid 1 Wgv) bedraagt de afstand tussen een veehouderij en een geurgevoelig object dat onderdeel uitmaakt van een andere veehouderij, of dat op of na 19 maart 2000 heeft opgehouden deel uit te maken van een andere veehouderij:

- a. ten minste 100 meter indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen, en
- b. ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.

Voor het bepalen van het woon- en leefklimaat is de achtergrondbelasting in het kader van de Wet geurhinder

en veehouderij veelal bepalend. Onder de achtergrondbelasting wordt de geurbelasting als gevolg van de veelheid aan veehouderijen in de omgeving van het betreffende object verstaan.

Het is uiteindelijk aan de gemeenteraad om het acceptabele geurhinderniveau voor een bepaald gebied te bepalen. De 'Handreiking bij Wet geurhinder en veehouderij, Bijlagen 6 en 7', is een veelgebruikte handreiking welke wordt gehanteerd als richtlijn voor het bepalen van het woon- en leefklimaat. De achtergrondbelasting wordt berekend met het door het Ministerie beschikbaar gestelde verspreidingsmodel V-Stacks Gebied. Bij het berekenen van de achtergrondbelasting mag de geuremissie van de eigen inrichting waarbinnen de plattelandswoning zich bevindt, buiten beschouwing worden gelaten.

Fijn stof - Wet luchtkwaliteit

Hoewel in de Wet plattelandswoningen geen rekening is gehouden met de Europese eisen ten aanzien van luchtkwaliteit voor wat betreft fijn stof afkomstig van de eigen inrichting, dienen deze eisen wel meegenomen te worden. Hiervoor wordt verwezen naar de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van 4 februari 2015. Op grond van de Europese richtlijn dient namelijk overal een beoordeling plaats te vinden van de luchtkwaliteit. Slechts in een aantal specifiek in die richtlijn genoemde gevallen hoeft geen beoordeling plaats te vinden van de naleving van de grenswaarden voor de luchtkwaliteit met het oog op de bescherming van de menselijke gezondheid. De Afdeling concludeerde dat de plattelandswoning niet valt onder één van de in de richtlijn genoemde uitzonderingen, zodat het bevoegd gezag moet beoordelen of het toekennen van de plattelandswoning mogelijk is met het oog op de luchtkwaliteit. Bij de berekening van luchtkwaliteit, dient derhalve

eveneens de fijn stofemissie afkomstig van de eigen inrichting te worden betrokken.

De Europese Richtlijn luchtkwaliteit (Richtlijn 2008/50/EG) voorziet in maatregelen die erop gericht zijn:

- doelstellingen voor de luchtkwaliteit te omschrijven en vast te stellen die bedoeld zijn om de schadelijke gevolgen voor de menselijke gezondheid en het milieu als geheel te vermijden, te voorkomen of te verminderen;
- de luchtkwaliteit in de lidstaten op basis van gemeentelijke methoden en criteria te beoordelen;
- gegevens over de luchtkwaliteit te verkrijgen, teneinde luchtverontreiniging en hinder te helpen bestrijden en de langetermijntrends en -verbeteringen die het gevolg zijn van nationale en communautaire maatregelen te bewaken;
- ervoor te zorgen dat deze gegevens over de luchtkwaliteit en de bevolking ter beschikking worden gesteld;
- de luchtkwaliteit waar zij goed is in stand te houden en in andere gevallen te verbeteren; een verhoogde samenwerking tussen de lidstaten bij de vermindering van de luchtverontreiniging te bevorderen.

Op grond van de Wet milieubeheer gelden voor fijn stof de volgende grenswaarden:

- De jaargemiddelde concentratie van zwevende deeltjes is maximaal 40 g/m³;
- De daggemiddelde concentratie van 50 g/m³, mag maximaal 35 maal per kalenderjaar worden overschreden.

Gewasbescherming - rechtspraak

Voor gewasbeschermingsmiddelen gelden geen wettelijke eisen. Door de Afdeling bestuursrechtspraak werd de planologische keuze, die zag op een afstand van 50 meter tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid waarbij gewasbeschermingsmiddelen werden

gebruikt, in het algemeen niet onredelijk geacht (Afdeling bestuursrechtspraak 27 mei 2015, ECLI:NL:RVS:2015:1698). Volgens de Afdeling bestuursrechtspraak is dit echter geen vaste afstand. De Afdeling bestuursrecht-spraak overwoog later dat een kortere afstand ook kan worden aangehouden. Volgens de rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak dient de vraag beantwoord te worden of de gegevens waarop de raad zich heeft gebaseerd een afdoende motivering vormen van diens standpunt dat in dit geval een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning is verzekerd. Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen, bijvoorbeeld in haar uitspraak van 2 december 2015, ECLI:NL:RVS:2015:3672, is bij de afweging van de betrokken belangen het planologisch toegestane gebruik maatgevend.

Geluid - Activiteitenbesluit milieubeheer

Op grond van de algemene regels uit het Activiteitenbesluit milieubeheer geldt dat de geluidsbelasting op een agrarische bedrijfswoning moet voldoen aan de grenswaarden voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau van 45 (dag), 40 (avond) en 35 (nacht) dB(A). Op grond van de 'Handreiking Industrielawaai en

Vergunningverlening' is het mogelijk om hogere grenswaarden vast te leggen. Uiteraard is het hier weer zaak om de hogere grenswaarden te motiveren. Voor wat betreft de plattelandswoning hoeft bij de toekenning hiertoe, niet gekeken te worden naar geluid afkomstig van de eigen inrichting.

Conclusie beschermingsniveau

De plattelandswoning wordt in het kader van milieu-aspecten beschermd als ware het een bedrijfswoning. Sprake dient te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en er mogen geen bedrijven in de ontwikkelingsmogelijkheden worden belemmerd. Bij het bepalen van het woon- en leefklimaat heeft een gemeente, binnen de grenzen van de wet- en regelgeving, enige beleidsvrijheid. De uitkomst zal veelal positief zijn. De naar plattelandswoning om te zetten bedrijfswoning dient namelijk reeds bij vergunningverlening van omliggende veehouderijen betrokken te zijn bij de milieutoets. In feite doet het omzetten van bedrijfswoning naar plattelandswoning hieraan niets af. Belangrijk is wel dat getoetst dient te worden aan fijn stof, afkomstig van de eigen inrichting.



Bijlage I: Overzicht jurisprudentie plattelandswoningen 2012-2016

OVERZICHT JURISPRUDENTIE PLATTELANDSWONINGEN 2012-2016

RVS 8 juni 2016 - 201408339/2/A1 (Haaren)

Onderzoek naar bestrijdingsmiddelen worst-case-scenario aanhouden

De zaak heeft betrekking op de omgevingsvergunning voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan ten behoeve van het gebruiken van een pand als plattelandswoning. Door de appelland worden vraagtekens gezet bij het rapport dat is opgesteld in opdracht van het college van burgemeester en wethouders. Volgens appelland had de onderzoeker navraag moeten doen bij de appelland welke bestrijdingsmiddelen gebruikt werden.

De Afdeling gaat hier niet in mee. De onderzoeker is in het rapport uitgegaan van de middelen die in de fruitteelt het meest worden gebruikt en het meest toxisch zijn. Gelet hierop is de onderzoeker uitgegaan van het middel Captan omdat dit het meest toxische bestrijdingsmiddel is dat in de fruitteelt wordt gebruikt. De onderzoeker is daardoor uitgegaan van het worst-case-scenario waardoor niet vereist is dat inzicht wordt verkregen in het feitelijke gebruik. Een ander middel is immers in dat geval nog steeds minder slecht.

Voor de berekeningen van de afstanden dient uitgegaan te worden van de afstand tussen de plattelandswoning en het perceel waarop teelt mogelijk is. Indien tussen deze objecten sprake is van een verharding, hoeft dat gedeelte volgens de Afdeling niet meegenomen te worden want de verharding kan niet voor teelt worden gebruikt.

Op het perceel is een dichte windhaag aanwezig. Volgens het onderzoek van Wageningen Universiteit vindt er bij

een dichte haag van zo'n drie meter hoogte op de perceelsrand, vanaf 10 meter vanaf de laatste bomenrij tot aan de gevoelige functie, geen overschrijding plaats. Een afstand van 25 meter tussen de objecten, alsmede de aanwezigheid van een dubbele groene haag, is in dat kader voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat een verantwoorde afstand.

RVS 8 juni 2016 - 201408339/2/A1 (Haaren)

Belangenafweging

Door de appelland wordt aangevoerd dat het college geen rekening had gehouden met zijn belangen. Hij heeft belang bij de beoordeling van het goed woon- en leefklimaat omdat hij geconfronteerd kan worden met klachten van bewoners over de milieugevolgen van het bedrijf. De Afdeling is van oordeel dat de belangenafweging juist heeft plaatsgevonden aangezien uit het onderzoek blijkt dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat zodat de belangen van appelland niet worden geschaad door vergunningverlening.

RVS 17 mei 2016 - 201507344/1/R2 (Gemert-Bakel)

Appelland exploiteert een melkveebedrijf. Het plan voorziet in een plattelandswoning. Deze voormalige tweede bedrijfswoning bevindt zich op gronden binnen het bestemmingsvlak voor het melkveebedrijf. Volgens appelland leidt de bestemming voor een plattelandswoning op korte afstand van haar bedrijfsbebouwing tot een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat in deze woning en mede daardoor tot een beperking van haar bedrijfsvoering.

Ten aanzien van luchtkwaliteit overweegt de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: afdeling) dat de jaargemiddelde concentratie van

zwevende deeltjes PM10 ruim beneden de grenswaarde van 40 µg/m³ uit bijlage 2 van de Wet milieubeheer blijft. Deze conclusie geldt ook wanneer het bedrijf in een zogeheten worst-case-scenario zou uitbreiden met 100 koeien, een verdubbeling van het huidige aantal.

Ten aanzien van het goed woon- en leefklimaat overweegt de Afdeling dat volgens de toelichting de geluidoverlast beperkt is omdat er alleen bij de agrarische functie horende bedrijfsactiviteiten aanwezig zijn. De raad heeft zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat de bedrijfsactiviteiten van de melkveehouderij niet zodanig van aard en omvang zijn dat in de plattelandswoning onaanvaardbare geluidoverlast wordt ondervonden.

Volgens de plantoelichting valt uit de kaarten behorende bij de Geurgebiedsvisie Gemert-Bakel 2013 af te leiden dat de huidige achtergrondbelasting als goed wordt beoordeeld (minder dan 10 Ou/m³). Dit is voldoende indicatie dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De toetswaarde voor de achtergrondbelasting waarbij sprake is van een voldoende woon- en leefklimaat, bedraagt, ingevolge de als bijlage bij het verweerschrift gevoegde "Beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder gemeente Gemert-Bakel" in een verweingsgebied waarin het perceel ligt, 14 tot 20 Ou/m³. Hier wordt ruim beneden gebleven. Het melkveebedrijf is bij het bepalen van de achtergrondbelasting weliswaar niet meegenomen omdat een zodanig bedrijf geen geuremissiefactor kent, maar gelet op de ruime onderschrijding van de toetswaarde voor de achtergrondbelasting en het feit dat een melkveehouderij aanzienlijk minder geur veroorzaakt dan een intensieve veehouderij, is er geen grond om aan te nemen dat de achtergrondbelasting boven de daarvoor geldende toetswaarde komt. Ook ten aanzien van de gewasbeschermingsmiddelen faalt het betoog van appellant omdat de afstand tussen

het perceel waarop gewasbeschermingsmiddelen gebruikt kunnen worden en de woning ongeveer 70 meter bedraagt. Gelet hierop heeft de raad zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen niet leidt tot een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat in de plattelandswoning.

RVS 18 mei 2016 - 201406460/3/R4 (Wijchen)

Beleidsnota, geur, geluid, luchtkwaliteit en gewasbeschermingsmiddelen

In de tussenuitspraak had de Afdeling overwogen dat de raad inzichtelijk moest maken dat ter plaatse van de woning sprake was van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat wat betreft geur- en geluidsbelasting. Daarbij heeft de Afdeling de raad opgedragen om inzichtelijk te maken dat de luchtkwaliteit en de ligging van de woning met betrekking tot gewasbeschermingsmiddelen het gebruik als plattelandswoning niet in de weg staat.

De gemeente Wijchen maakte gebruik van een beleidsnota waarin de criteria waren opgenomen voor een goed woon- en leefklimaat. Naar aanleiding van de tussenuitspraak werd de nota aangevuld met een hardheidsclausule waarin werd opgenomen dat afgeweken kon worden van de normen indien geen gezondheidsrisico's te verwachten waren.

Volgens de Afdeling heeft de raad zich terecht op het standpunt gesteld dat er sprake was van een onbillijke situatie waardoor op dat onderdeel werd voldaan aan de beleidsnota.

In de gemeentelijke nota is ten aanzien van geur opgenomen dat een maximale geurbelasting van 8 OUE/m³ gehanteerd wordt als aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Aangezien sprake was van een geurbelasting



van 25,7 OUE/m³ stelde appellant zich op het standpunt dat niet werd voldaan aan de eisen van een goed woon- en leefklimaat. De Afdeling ging hier niet in mee en overwoog dat in de nota was opgenomen dat ook afgeweken kon worden van de norm van 8 OUE/m³ indien er geen gezondheidsrisico's te verwachten zijn. Volgens de Afdeling stelde de raad zich terecht op het standpunt dat geen sprake was van een zodanig geurbelasting dat aannemelijk was dat er gezondheidsrisico's te verwachten waren.

Ten aanzien van geluid wordt eveneens niet voldaan aan de normen uit de beleidsnota zodat de plattelandswoning volgens appellant in strijd is met een goed woon- en leefklimaat. De Afdeling is het met appellant eens dat niet wordt voldaan aan de beleidsnota maar dat de raad ter zitting heeft verwezen naar de hardheidsclausule en dat wel voldaan wordt aan de norm voor bedrijfswoningen op bedrijventerreinen. Wederom biedt in deze zaak de hardheidsclausule een uitkomst.

Voor wat betreft gewasbeschermingsmiddelen loopt het voor de raad niet zo goed af. Appellant heeft zich op het standpunt gesteld dat de gewasbeschermingsmiddelen gebruikt worden op een dusdanig korte afstand van de woning dat niet gesproken kan worden van een goed woon- en leefklimaat. Door de raad wordt gesteld dat wel voldaan kan worden aan een goed woon- en leefklimaat, aangezien op het perceel een dichte haag van drie meter hoogte staat in combinatie met driftarme spuittechnieken.

De Afdeling gaat hier niet in mee. De Afdeling stelt voorop dat, wat betreft het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen, geen wettelijke bepalingen bestaan inzake de minimaal aan te houden afstanden tussen gronden waarop gewassen worden geteeld en

nabijgelegen woningen. In het kader van een bestemmingsplan dient een afweging van alle bij het gebruik van de gronden betrokken belangen plaats te vinden, waarbij de aan te houden afstand tussen het telen van fruit en nabijgelegen gevoelige objecten zodanig gekozen dient te worden dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van het gevoelige object kan worden gegarandeerd. Een afstand van 50 meter wordt niet onredelijk geacht volgens vaste rechtspraak (rvs 27 mei 2015 - 201410309/1/R6).

Dit brengt volgens de Afdeling echter niet met zich mee dat de raad een kortere afstand in een bepaalde situatie niet toereikend kan achten om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te garanderen. Kortom, is de afstand korter dan 50 meter dan hangt de planologische slagingskans af van de motivatie van het bestuursorgaan.

In deze zaak kon de raad niet motiveren dat niet aannemelijk is dat gezondheidsrisico's te verwachten zijn en sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gelet op de afstand van 5 meter tussen het perceel en de woning.

RVS 18 mei 2016 - 201404086/3/R2 (Scherpenzeel)

Luchtkwaliteit

Door appellanten werd aangevoerd dat de plattelandswoning een beperking van de bedrijfsvoering en uitbreidingsmogelijkheden met zich mee brengen. Volgens appellant werd de luchtkwaliteit op meer dagen dan de maximale overschrijdingsdagen overschreden. Dit wordt niet gevolgd door de Afdeling omdat de raad had gemotiveerd dat de gemiddelde concentratie per jaar wel voldoet aan de wettelijke norm en maatregelen getroffen zullen worden om de emissies van fijnstof terug te dringen.

RVS 20 april 2016 - 201504175/1/R2 (Utrecht)

Na vaststelling plan alsnog rapportage luchtkwaliteit indienen is voldoende

Door appellanten wordt gesteld dat de luchtkwaliteit ten onrechte niet in beeld is gebracht met verwijzing naar de uitspraak van 4 februari 2015 (Weert). Later in de procedure heeft de raad alsnog een rapport ingediend waardoor alsnog inzichtelijk is gemaakt dat wordt voldaan aan de normen van luchtkwaliteit.

RVS 17 februari 2016 - 201504146/1/A4 (Nederweert)

Luchtkwaliteit en geur

Appellant kan zich niet verenigen met de wijziging van bedrijfswoning naar burgerwoning en stelt dat er geen sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Appellant onderbouwt zijn stellingen echter niet met deskundigen-rapportages. De raad verwijst wel naar deskundigen-adviezen waaruit volgt dat, zowel ten aanzien van luchtkwaliteit als geur, wordt voldaan aan de vastgelegde normen. Het woon- en leefklimaat is door de raad terecht aanvaardbaar geacht.

RVS 27 januari 2016 - 201503114/1/R3 (Gemert-Bakel)

Geur, geluid, luchtkwaliteit

In het bestemmingsplan¹ was een plattelandswoning opgenomen ter plaatse van een woning met minicamping. Op het perceel was naast de woning en minicamping, een pluimveebedrijf gevestigd. De eigenaar van het pluimveebedrijf kon zich niet verenigen met de toekenning van de aanduiding plattelandswoning omdat hij in zijn bedrijfsvoering zou worden belemmerd.

De Raad van State overwoog (met verwijzing naar de uitspraak van 12 november 2014 in zaak nr.

201306356/1/R3) dat de normen met betrekking tot onder meer geur en geluid, zowel de belangen van de omwonenden bij een goed woon- en leefklimaat als de belangen van bedrijven bij een ongehinderde bedrijfsuitoefening beogen te waarborgen. Degene die een bedrijf voert kan, omdat hij geconfronteerd kan worden met klachten van omwonenden over die milieugevolgen, aanvoeren dat in het plangebied vanwege de milieugevolgen van zijn bedrijf geen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het wettelijk uitzonderen van de woning vanwege geur en geluid betekent namelijk niet dat er niet beoordeeld moet worden dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gegarandeerd is.

Uit de onderzoeken volgt dat voldaan wordt aan de geldende grenswaarden van luchtkwaliteitsnormen waardoor het plan niet leidt tot een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het plan leidt in zoverre ook niet tot beperkingen van het bedrijf.

Ten aanzien van de naastgelegen inrichting wordt door de Afdeling overwogen dat de wijziging van bedrijfswoning naar plattelandswoning geen wijzigingen bevat ten aanzien van de geldende geluidsnormen. Het uitvoeren van een geluidsonderzoek heeft de raad derhalve terecht achterwege kunnen laten.

Belangrijk om hierbij op te merken is dat de Raad van State niet heeft overwogen dat de plattelandswoningen niet mogelijk gemaakt kunnen worden. Volgens de Raad van State dient onderzoek te worden verricht naar de gevolgen van deze toekenning. Kortom: een aanduiding plattelandswoning is mogelijk mits dit is onderbouwd!

¹ Het bestemmingsplan in deze zaak werd op 5 februari 2015 vastgesteld. Dat was een dag na de belangrijke uitspraak van de Afdeling inzake de plattelandswoning

in Weert waarin de Afdeling overwoog dat ook gekeken moest worden naar de normen ten aanzien van luchtkwaliteit. De raad heeft vervolgens ambtshalve nog een aanpassing verricht en alsnog het aspect luchtkwaliteit beoordeeld.

RVS 13 januari 2016 - 201410382/1/R1 (Ommen)

Geen onderzoek verricht

Het instrument plattelandswoning vereist wel dat door de raad onderzocht wordt of sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Enkel de stelling dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat is onvoldoende. Het is vereist dat dit objectief wordt benaderd.

De raad heeft gesteld dat ter plaatse van de woning wordt voldaan aan de normen die gelden voor de luchtkwaliteit. De raad heeft echter nagelaten om dit met objectieve bescheiden te onderbouwen. Appellant heeft de stelling dat voldaan wordt aan de normen die gelden voor de luchtkwaliteit bestreden en heeft hiertoe wel een berekening overgelegd.

De raad heeft gelet op het voorgaande onvoldoende onderzocht of de luchtkwaliteit de ontwikkeling van de inrichting van appellant belemmert en zo ja, of een eventuele belemmering van de inrichting van appellant evenredig is.

RVS 2 december 2015 - 201500060/1/A1 (Beuningen)

Maximaal planologisch toegestane gebruik maatgevend

Bij de afweging van de betrokken belangen is het planologisch toegestane gebruik maatgevend en niet het gebruik van de bestaande boomgaard.

RVS 4 november 2015 - 201404465/1/R1

Verskil burgerwoning-plattelandswoning

Appellant kan zich niet verenigen met de aanduiding plattelandswoning omdat het bedrijf al jaren geleden van de woning is afgesplitst en het pand al jaren wordt gebruikt als burgerwoning.

De Afdeling overweegt dat de raad blijkens de nota van zienswijzen de keuze heeft gemaakt om deze woning te bestemmen als plattelandswoning om duidelijkheid te scheppen over de verhouding tussen deze woning en de inrichting. Anders dan appellant betoogt wordt bij de toepassing van de in het Activiteitenbesluit milieubeheer opgenomen regelgeving met betrekking tot geluid onderscheid gemaakt tussen burgerwoningen en de bij de inrichting behorende bedrijfswoning. De in afdeling 2.8 van het Activiteitenbesluit milieubeheer genoemde geluidgrenswaarden zijn niet van toepassing op een bedrijfswoning behorende bij de inrichting. Voorts wordt ingevolge artikel 1.3c van het Activiteitenbesluit milieubeheer de plattelandswoning bij toepassing van dit besluit beschouwd als onderdeel van de inrichting, zodat de genoemde grenswaarden hiervoor niet gelden.

Ten aanzien van het gebruik als plattelandswoning overweegt de Afdeling dat de raad een woning die wordt bewoond door een derde in twee situaties kan bestemmen als plattelandswoning. Enerzijds gaat het om de situatie dat een bedrijfswoning feitelijk nog als bedrijfswoning wordt gebruikt. Anderzijds gaat het om de situatie dat een bedrijfswoning feitelijk door een derde wordt bewoond. Vast staat dat de woning in de huidige situatie wordt bewoond door een derde die niet is betrokken bij de inrichting.

RVS 7 oktober 2015 - 201404380/1/R3 (Oosterhout)

Verschil burgerwoning - plattelandswoning

In deze uitspraak wordt eveneens door de Afdeling uiteengezet dat het verschil tussen burgerwoning en plattelandswoning erin is gelegen dat het achterliggende bedrijf geen last heeft van de plattelandswoning omdat deze niet wordt beschermd tegen de hinder van de inrichting.

RVS 29 juli 2015 - 201408339/1/A1 (Haaren)

Relativiteit, niet zonder meer uitgaan van een goed woon- en leefklimaat, gewasbeschermingsmiddelen

Deze uitspraak ziet met name op de uitleg van de werking van de Wet plattelandswoning en heeft in zoverre geen concrete uitspraken over de toepassing van de plattelandswoning in casu.

Met de norm van een goede ruimtelijke ordening wordt, voor zover deze ziet op de aanvaardbaarheid van het woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning en waarop appellant zich beroept, beoogd zowel de belangen van de omwonenden bij een aanvaardbaar woon- en leefklimaat als de belangen van agrarische bedrijven bij een ongehinderde bedrijfsuitoefening te waarborgen. Degene die een agrarisch bedrijf voert kan, omdat hij geconfronteerd kan worden met klachten van de bewoners van een plattelandswoning over die milieugevolgen, aanvoeren dat in het plangebied vanwege de milieugevolgen van zijn bedrijf, waaronder de geur- en geluidbelasting ter plaatse van de plattelandswoning, geen aanvaardbaar woon- en leefklimaat is gewaarborgd (vgl. de uitspraak van de Afdeling van 12 november 2014 in zaak nr. 201306356/1/R3, r.o. 8.6.2).

Artikel 8:69a van de Awb bevat de regel dat de appellant in beroepsprocedures alleen nog gronden naar voren kan

brenge die strekken tot de bescherming van zijn belang. In het kader van de plattelandswoning kan zowel de ondernemer als de toekomstige bewoner gronden aanvoeren ten aanzien van het goed woon- en leefklimaat.

De omstandigheid dat een woning onder de werking van de Wet plattelandswoningen valt, betekent niet automatisch dat ter plaatse van de woning een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is gegarandeerd. Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen (uitspraak van 15 april 2015 in zaak nr. 201309926/1/R1), volgt uit de geschiedenis van de totstandkoming van de Wet plattelandswoningen dat met de figuur van de plattelandswoning is beoogd om niet het feitelijk gebruik van een (voormalige) agrarische bedrijfswoning, maar de planologische status bepalend te laten zijn voor bescherming tegen milieuhinder. Indien een voormalige agrarische bedrijfswoning wordt bestemd als plattelandswoning, maakt deze in planologisch opzicht nog steeds deel uit van de inrichting en wordt deze niet beschermd tegen de milieu-emissie van deze inrichting. De inrichting wordt op deze manier niet in zijn bedrijfsvoering belemmerd door het gebruik van de (voormalige) agrarische bedrijfswoning als burgerwoning. Dit betekent echter niet zonder meer dat ter plaatse van die woning een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is gegarandeerd.

Ten aanzien van gewasbeschermingsmiddelen overweegt de Afdeling dat het college niet had onderzocht wat de gevolgen waren van de gewasbeschermingsmiddelen voor het goed woon- en leefklimaat.



RVS 15 juli 2015 - 201407471/1/R2 (Hulst)

Verplichting tot beleid vaststellen, gevolgen gewasbeschermingsmiddelen

Het is niet verplicht om beleid vast te stellen met betrekking tot plattelandswoningen. Dat laat onverlet dat het natuurlijk wel praktisch is bij de procedure tot aanwijzing van een plattelandswoning. In deze uitspraak overweegt de Afdeling dat het vaststellen van beleid een bevoegdheid betreft en geen plicht. De raad heeft geen aanleiding gezien beleidsregels vast te stellen met betrekking tot plattelandswoningen in het algemeen alvorens de woning als plattelandswoning te bestemmen.

De Afdeling ziet in hetgeen appellandant heeft aangevoerd geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat hij niet is gehouden tot het vaststellen van beleid ten aanzien van plattelandswoningen.

Ten aanzien van gewasbeschermingsmiddelen wordt overwogen dat, weliswaar op dat moment geen gebruik wordt gemaakt van het perceel voor fruitteelt, maar dat het planologisch nog steeds is toegestaan.

Aangezien het plan voorziet in een plattelandswoning op 7 meter afstand van het fruitteeltbedrijf van appellandant en dat het plan niet in de weg staat aan gebruik van gewasbeschermingsmiddelen ter plaatse, had het op de weg van de raad gelegen te onderzoeken wat de gevolgen van het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen zouden zijn op het woon- en leefklimaat ter plaatse van de plattelandswoning.

RVS 13 mei 2015 - 201310447/1/R2 (Hardenberg)

Luchtkwaliteit onderzocht

In de uitspraak komt naar voren dat de aspecten ten

aanzien van luchtkwaliteit voldoende zijn onderzocht. Door appellandant is geen contra-expertise overgelegd.

RVS 4 februari 2015 - 201306630/5/R3 (Weert)

Luchtkwaliteit beoordelen

De Afdeling kwam tot zijn uitspraak in een zaak over een plattelandswoning in het Limburgse Weert. Anders dan in de wetsgeschiedenis is bepaald, dient volgens de Afdeling bestuursrechtspraak ter plaatse van een plattelandswoning de luchtkwaliteit wél beoordeeld te worden. De Afdeling bestuursrechtspraak vindt hiervoor grondslag in de Europese richtlijn luchtkwaliteit. Op grond van deze richtlijn dient een beoordeling van de luchtkwaliteit plaats te vinden in alle zones en agglomeraties. Slechts in een aantal uitzonderingssituaties kan daarvan worden afgeweken.

Reden daarvoor is te vinden in de Europese Richtlijn luchtkwaliteit (Richtlijn 2008/50/EG). Op grond van deze richtlijn moet een beoordeling van de luchtkwaliteit plaatsvinden in alle zones en agglomeraties. Slechts in een aantal specifiek in de richtlijn genoemde gevallen behoeft géén beoordeling plaats te vinden van de naleving van de grenswaarden voor de luchtkwaliteit met het oog op de bescherming van de menselijke gezondheid. Europese regelgeving voor luchtkwaliteit en schone lucht eist dat burgers in hun eigen woning worden beschermd tegen schadelijke stoffen in de lucht. Dat is anders voor bedrijfswoningen. Voor deze woningen gelden namelijk andere normen, aangezien de bedrijfswoningen niet worden beschouwd als ruimten die niet toegankelijk zijn voor het publiek.

De Afdeling bestuursrechtspraak overwoog dat in deze situatie geen sprake was van een uitzonderingsgrond en overwoog:

“Naar het oordeel van de Afdeling kan het perceel waarop een voormalige agrarische bedrijfswoning staat die door een derde mag worden bewoond, niet worden aangemerkt als een terrein waarop een of meer inrichtingen zijn gelegen, waar bepalingen betreffende gezondheid en veiligheid op arbeidsplaatsen als bedoeld in artikel 5.6, tweede lid, van toepassing zijn. Een dergelijk perceel kan immers niet worden aangemerkt als een arbeidsplaats als bedoeld in artikel 5.6, tweede lid, van de Wet milieubeheer. Een dergelijke plaats is in artikel 2 van de Richtlijn 89/654/EEG van de Raad van 30 november 1989 gedefinieerd als elke plaats die bestemd is als locatie voor werkplekken in gebouwen van de onderneming en/of inrichting, met inbegrip van elke andere plaats op het terrein van de onderneming en/of inrichting waartoe de werknemer in het kader van zijn werk toegang heeft.”

De uitspraak is mede opvallend omdat de Afdeling bestuursrechtspraak van oordeel is dat het niet uitmaakt dat de wetgever is uitgegaan van een ander uitgangspunt. De Afdeling bestuursrechtspraak overwoog:

“Aan het vorenstaande doet niet af dat in de Memorie van Toelichting op de Wijziging van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en enkele andere wetten 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 (plattelandswoningen) (Kamerstukken II, 2011-12, 33 078, nr. 3, p. 5) is vermeld dat als een voormalige bedrijfswoning in juridisch-planologisch opzicht nog deel uitmaakt van het bijbehorende bedrijf, deze voormalige bedrijfswoning niet wordt beschermd tegen de emissie van fijn stof vanuit dat “eigen” bedrijf. Daarmee wordt het bepaalde in artikel 5.19, eerste en tweede lid, van de Wet milieubeheer immers miskend.”

RVS 24 december 2014 - 201303444/1/R1 (Peel en Maas)

Geen beoordeling goed woon- en leefklimaat omliggende bedrijven, koppeling agrarisch bedrijf

De raad heeft in het bestemmingsplan een regeling opgenomen voor plattelandswoningen zonder onderzoek te verrichten naar de gevolgen voor omliggende agrarische bedrijven. Volgens de Afdeling heeft de raad niet onderkend dat de als "Wonen - Plattelandswoning" bestemde woningen worden aangemerkt als geurgevoelige objecten ten opzichte van omliggende agrarische bedrijven. Derhalve heeft de raad ten onrechte het woon- en leefklimaat en de belangen die zijn betrokken bij de bedrijfsvoering van omliggende agrarische bedrijven, waaronder toekomstige uitbreidingsmogelijkheden, per plattelandswoning niet bij de besluitvorming betrokken.

Dit klemt temeer nu het plan in een onbekend aantal gevallen ook voorziet in uitbreiding van geurgevoelige objecten in de richting van nabijgelegen agrarische bedrijven. Voor zover een bestemming als burgerwoning uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening niet mogelijk is, en bestaand gebruik voor burgerbewoning wordt beschermd door overgangsrecht uit het voorgaande plan, had de raad moeten bezien of een uitsterfregeling in het plan had kunnen worden opgenomen.

Verder had de raad voor 40 percelen een aanduiding plattelandswoning opgenomen zonder dat terug te vinden was welke percelen deze aanduiding hadden. Uit het plan kon niet worden afgeleid voor welke 40 percelen is voorzien in bestaand gebruik van bedrijfswoningen bij agrarische bedrijven als plattelandswoning. In het plan waren namelijk alle bedrijfswoningen in het buitengebied van de gemeente als plattelandswoning bestemd. Gelet op de plantoelichting heeft de raad dat



ook beoogd. Het plan voldoet, behoudens onderstaande uitzondering, aan de twee hiervoor genoemde kenbaarheidsvereisten. In zoverre faalt het betoog dat onvoldoende kenbaar is in welke gevallen het gaat om woningen als bedoeld in artikel 1.1a van de Wabo.

Ten aanzien van de kenbaarheid overwoog de Afdeling dat de plattelandswoning gekoppeld moet worden aan het agrarische bedrijf. Dat betekent dat een plattelandswoning niet gekoppeld kan worden aan twee agrarische bedrijven:

Uit het plan kan niet worden afgeleid voor welke 40 percelen is voorzien in bestaand gebruik van bedrijfs-woningen bij agrarische bedrijven als plattelandswoning. In het plan zijn namelijk alle bedrijfswoningen in het buitengebied van de gemeente als plattelandswoning bestemd. Gelet op de plantoelichting heeft de raad dat ook beoogd. Het plan voldoet, behoudens onderstaande uitzondering, aan de twee hiervoor genoemde kenbaarheidsvereisten. In zoverre faalt het betoog dat onvoldoende kenbaar is in welke gevallen het gaat om woningen als bedoeld in artikel 1.1a van de Wabo. Het is evenwel gebleken dat het plan in tenminste een geval voorziet in meerdere agrarische bedrijven en een plattelandswoning binnen hetzelfde bouwvlak. In zoverre is niet voldaan aan het vereiste dat de relatie met het bijbehorende agrarische bedrijf duidelijk is. Hiermee is niet kenbaar tegen de milieuhinder van welke agrarische bedrijven de plattelandswoning wordt beschermd en tegen de milieuhinder van welk agrarisch bedrijf de plattelandswoning niet wordt beschermd. Het plan is in zoverre onzorgvuldig vastgesteld.

RVS 26 maart 2014 - 201306530/1/R1 (Steenwijkerland)

Geen plattelandswoning zonder agrarisch bedrijf

De plattelandswoning biedt een oplossing voor het geval dat de agrarische bedrijfswoning als het ware wordt losgekoppeld van het bedrijf en een derde de voormalige bedrijfswoning gaat bewonen. Indien er geen agrarische bedrijf aanwezig is, biedt de plattelandswoning geen mogelijkheden. De woning kan namelijk niet worden aangemerkt als een woning behorend tot een landbouwinrichting.

RVS 24 juli 2013 – 201109822/1/R3 (Someren)

Plattelandswoning - burgerwoning, vooruitlopend op de Wet plattelandswoningen

Op het moment dat het bestemmingsplan werd vastgesteld was de wijzigingswet Wabo (Wet plattelandswoningen) nog niet in werking getreden. Toch wilde de gemeente Someren de plattelandswoning opnemen in het bestemmingsplan. De Afdeling komt tot de conclusie dat voldaan wordt aan de normen geluid, geur en luchtkwaliteit en laat het bestemmingsplan in stand.

RVS 6 juni 2012 – 201107360/1/A1 (Overbetuwe)

Vooruitlopend op de wet plattelandswoningen in het kader van handhaving

In deze uitspraak werd vooruitlopend op de Wet plattelandswoningen door het college aangevoerd dat er sprake was van concreet zicht op legalisatie omdat de plattelandswoning de oplossing zou zijn voor de illegale bewoning. De Afdeling ging daar niet in mee:

Zoals het college ter zitting heeft aangegeven, is bij de Tweede Kamer het wetsvoorstel Plattelandswoningen

aanhangig (Kamerstukken II, 2011-2012, 33078, nr. 2). Dit wetsvoorstel heeft betrekking op (voormalige) agrarische bedrijfswoningen die (tevens) door derden mogen worden bewoond. Het wetsvoorstel ziet op de situatie waarin burgerbewoning van een voormalige agrarische bedrijfswoning zou leiden tot beperkingen voor de bedrijfsvoering van een nabijgelegen agrarisch bedrijf. Het wetsvoorstel bepaalt dat deze woningen niet worden beschermd tegen milieugevolgen van het agrarische bedrijf. Dit voorkomt dat agrarische functies en niet-agrarische functies elkaar in de weg zitten bij de toepassing van relevante milieuwet- en -regelgeving. Het college heeft erop gewezen dat, indien het wetsvoorstel tot wet verheven zou worden, het pand van appellant als "Plattelandswoning" bestemd zou kunnen worden.

Belanghebbenden worden in dat geval niet in hun bedrijfsvoering belemmerd, omdat aan een plattelandswoning niet hetzelfde beschermingsniveau toekomt als voor een burgerwoning geldt. Gelet op het vorenstaande acht de Afdeling niet uitgesloten dat in de toekomst concreet zicht op legalisatie bestaat ten behoeve van de bewoning van het pand door appellant. De rechtbank heeft echter het genoemde wetsvoorstel terecht niet bij de beoordeling betrokken, nu dit wetsvoorstel dateert van na het nemen van het besluit op bezwaar van 16 november 2010 en het college daarmee bij de besluitvorming geen rekening kon houden. De rechtbank heeft terecht geoordeeld dat er ten tijde van het besluit op bezwaar geen concreet zicht was op legalisatie van de overtreding.

Bijlage II: Handreiking beleidsnota plattelandswoningen

HANDREIKING BELEIDSNOTA PLATTELANDSWONINGEN

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De Wet plattelandswoningen trad op 1 januari 2013 in werking. Deze wet maakt het mogelijk om een agrarische bedrijfswoning te bewonen als burgerwoning. Dat betekent dat de agrarische bedrijfswoning mag worden bewoond door derden zonder binding met het agrarisch bedrijf ter plaatse. Hierdoor wordt leegstand voorkomen en dit draagt bij aan de leefbaarheid van het buitengebied.

Om toepassing te kunnen geven aan de Wet plattelandswoningen dient wel het bestemmingsplan te worden aangepast, dan wel een omgevingsvergunning te worden verleend voor het afwijken van het bestemmingsplan. Uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State brachten verwarring. De toepassing van het instrument 'plattelandswoning' kwam onder druk te staan. Ten onrechte, zoals blijkt uit de notitie "Wet plattelandswoningen". Een plattelandswoning is mogelijk, mits goed onderbouwd.

De Wet plattelandswoningen geeft gemeenten de mogelijkheid tot het opstellen van nadere regels. Maar waarom zou een gemeente dat willen? En wat is daarvoor nodig?

Dit document is een hulpmiddel voor het opstellen van beleid inzake plattelandswoningen.

1.2 Doel van handreiking

Het doel van deze handreiking is om in beeld te brengen welke belangen een rol spelen bij het instrument 'plattelandswoning'. Daarnaast wordt inzicht gegeven in de uit

te voeren onderzoeken. Tenslotte bevat de handreiking een aanzet voor op te stellen beleid voor gemeenten.

1.3 Leeswijzer

De handreiking start in Hoofdstuk 2 met een toelichting op de Wet plattelandswoningen. Hoofdstuk 3 behandelt het toetsingskader bij het toepassen van het instrument 'plattelandswoning'. Onder meer de wettelijke normen en de mogelijke afwijkingen, worden nader toegelicht.

2 Uitleg werking plattelandswoning

2.1 Inleiding

De middels de inwerkingtreding van de Wet plattelandswoningen ingevoerde oplossing is tweeledig. Zo is geregeld dat het planologische regime bepalend is voor de bescherming die een gebouw of functie geniet tegen negatieve milieueffecten. Daarnaast kan de gemeente regelen dat afgesplitste woningen niet langer worden beschermd tegen de milieugevolgen van het bedrijf waarvan ze zijn afgesplitst. Dit is geregeld door wijziging van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv), Wet milieubeheer (Wm) en de Wet geluidhinder (Wgh).

2.2 Werking Wet plattelandswoningen

Planologisch regime bepalend in plaats van feitelijk gebruik

De Wet plattelandswoningen zorgt ervoor dat de planologische status bepalend is bij bescherming van woningen en bijbehorende bouwwerken in de omgeving van de inrichting. Dat was voorheen het feitelijke gebruik.

Regeling voor plattelandswoningen

De Wet plattelandswoningen betreft een regeling voor woningen die qua gebruik worden afgesplitst van de agrarische inrichting. Deze woningen maken nog wel onderdeel uit van de inrichting. In de woning woont een



derde. Een derde is een persoon die niet of niet langer functioneel is verbonden aan de agrarische inrichting. Het uitgangspunt is dat een dergelijke woning geen bescherming geniet tegen milieuhinder afkomstig van het bedrijf waarvan het onderdeel uit maakt, op voorwaarde dat de gemeente de woning herbestemt of aanduidt als plattelandswoning. Een plattelandswoning mag geen belemmering vormen voor de bedrijfsvoering van de eigen agrarische bedrijfsvoering dan wel omliggende agrarische bedrijven. De woning wordt beschouwd als onderdeel van de inrichting, ook nadat de woning is afgesplitst.

Geen gevolgen voor bescherming tegen milieugevolgen van omliggende bedrijven

Een plattelandswoning wordt qua bescherming gelijkgesteld met een bedrijfswoning ten opzichte van omliggende bedrijven. Het beschermingsniveau blijft daarmee gelijk.

Wel toetsen aan luchtkwaliteit eigen agrarisch bedrijf

De Wet plattelandswoningen is voor wat betreft luchtkwaliteitseisen 'onderuit' gegaan bij de Raad van State. Conclusie uit de betreffende uitspraak is dat voor de voormalige agrarische bedrijfswoning getoetst dient te worden of voldaan wordt aan de eisen voor luchtkwaliteit ten opzichte van zowel omliggende agrarische bedrijven als het eigen agrarisch bedrijf.

Uit de praktijk blijkt dat gedegen onderzoek veelal uitkomst biedt. In dit verband wordt verwezen naar de notitie "Wet plattelandswoningen".

3 Toetsingskader plattelandswoningen

3.1 Inleiding

Om op goede gronden aan een procedure voor een plattelandswoning medewerking te kunnen verlenen is

een nadere invulling van de kaders die door de Wet plattelandswoningen worden gegeven noodzakelijk. Met een beleidskader kunnen gelijke gevallen ook gelijk behandeld worden.

Navolgend worden eerst de wettelijke eisen behandeld als voorwaarden voor het kunnen toepassen van de wet. Daarna wordt de milieutoets behandeld. Ook deze eisen volgen uit de wetgeving. Zo dient o.a. getoetst te worden aan geur, geluid, luchtkwaliteit en afstanden bij gewasbeschermingsmiddelen. Tenslotte komen de optionele voorwaarden aan bod. Hierbij kan gedacht worden aan de voorwaarde dat toepassing in de gemeente alleen mogelijk is indien er sprake is van landschappelijke inpassing. Dat zijn dus geen eisen die volgen uit de wetgeving of rechtspraak maar uiteraard wel toegepast kunnen worden.

3.2 Wettelijke eisen

Om een plattelandswoning toe te kennen dient er in elk geval sprake te zijn van een:

1. Landbouwinrichting. Dit is een 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 (artikel 1.1a lid 2 Wabo). Voorbeelden zijn veeteeltbedrijven, akkerbouw- en tuinbouwbedrijven.

Dat er sprake dient te zijn van een landbouwinrichting volgt uit de definitie van Plattelandswoning (179a): *"Een bedrijfswoning behorend tot of voorheen behorend tot een landbouwinrichting, die door een derde bewoond mag worden als bedoeld in artikel 1a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), inclusief aan huis verbonden beroep"*.

Toetsen van eigen bedrijf en bedrijf derden op milieuaspecten

	Geluid	Geur	Fijn stof	Gewasbescherming
Eigen bedrijf	Nee	Nee	Ja	Nee
Derde bedrijf	Ja, als ware het een bedrijfswoning	Ja, als ware het een bedrijfswoning	Ja	Ja, als ware het een bedrijfswoning

2. Agrarische bedrijfswoning. De wet geldt dus niet voor bijvoorbeeld een bedrijfswoning op een industrieterrein of camping. (Zie Kamerstukken II 2011/20125, 33 078, nr.3, blz. 10 en 11);
3. Agrarische bedrijfswoning als onderdeel van bestaande landbouwinrichting. Dat wil zeggen een bedrijfswoning die nog als bedrijfswoning in gebruik is of is geweest;
4. Bestaand bedrijf. Als de landbouwinrichting is gestaakt kan de regeling niet worden toegepast;
5. Bestemmingsplan of ander ruimtelijk besluit:
 - a. waarin de relatie tussen de plattelandswoning en de agrarische landbouwinrichting duidelijk wordt gemaakt. De agrarische bestemming blijft dan ook gehandhaafd;
 - b. waar in de gebruiksregels van het bestemmingsplan wordt geregeld dat er sprake is van een plattelandswoning;
6. Rapport waarin aangetoond is dat de plattelandswoning geen hinder oplevert voor:
 - a. omliggende agrarische bedrijven ten aanzien van de aspecten geluid, geur en luchtkwaliteit;
 - b. het eigen bedrijf ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit.
7. Er dient sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat (zie paragraaf 3.3).

Voor de omzetting naar plattelandswoning dient onderbouwd te worden dat ter plaatse van die woning nu en in de toekomst een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden geboden. Gemeenten hebben de ruimte om invulling te geven aan het begrip 'aanvaardbaar'. In feite verandert er niets voor omliggende bedrijven als er een plattelandswoning wordt toegekend. Een plattelandswoning dient namelijk te worden gezien als ware het een bedrijfswoning. Omliggende bedrijven moesten immers al rekening houden met de bedrijfswoning ter plaatse.

Met de vraag wanneer sprake is van een 'aanvaardbaar woon- en leefklimaat' is het volgende van belang. De burger kiest er zelf voor om in een bedrijfswoning bij een in werking zijnd agrarisch bedrijf te gaan wonen. Hij of zij weet dus dat er een zekere mate van hinder kan optreden en is daarvan ook op de hoogte ten tijde van de aankoop van de woning dan wel ten tijde van de verkoop van het agrarisch bedrijf. Om die reden is het reëel om te aanvaarden dat aan het woon- en leefklimaat minder hoge eisen worden gesteld dan aan een woning in bijvoorbeeld een dorpskern. Er vindt geen toetsing plaats op het aspect geur en geluid bij een uitbreiding van de veehouderij binnen hetzelfde bouwvlak. De woning maakt immers voor wat betreft deze toetsing deel uit van de inrichting. Dit betekent in feite dat de burger die in de plattelandswoning woont, min of meer 'overgele-

3.3 Woon- en leefklimaat plattelandswoning



verd' is aan de agrariër om de milieubelasting binnen de perken te houden. Voor luchtkwaliteit werkt dat anders, omdat die normen ook voor de eigen bedrijfswoning en daarmee ook voor de plattelandswoning gelden.

Gemeenten hanteren verschillend beleid ten aanzien van het aspect 'aanvaardbaar woon- en leefklimaat'. Zo zijn er gemeenten die het standpunt hebben ingenomen dat wordt aangesloten bij de feitelijke situatie. Deze is of wordt immers bewust aanvaard. Er gelden strenge normen voor uitbreidingen van veehouderijen, waaraan te allen tijde moet worden voldaan. De verwachting is dan ook gerechtvaardigd dat de milieusituatie nooit zal verslechteren. Andere gemeenten stellen de bescherming van plattelandswoningen gelijk aan die van burgerwoningen ten aanzien van het aspect geur afkomstig van een intensieve veehouderij en geven afstandsnormen van 50 meter voor andersoortige agrarische activiteiten. Het inpassen van een plattelandswoning is maatwerk waarbij gedegen onderzoek van belang is. Gemeenten hebben ten aanzien van het aspect 'aanvaardbaar woon- en leefklimaat' tot op zekere hoogte beoordelingsvrijheid. In elk geval dient getoetst te worden op de navolgende milieuaspecten:

- a. Luchtkwaliteit. Onderzoek dient plaats te vinden naar de luchtkwaliteit afkomstig van het bedrijf waar de plattelandswoning onderdeel van uitmaakt en van omliggende bedrijven. De bedrijfswoning die wordt omgezet naar een plattelandswoning wordt ook in de 'oude' situatie beschermd voor fijn stof afkomstig van het eigen bedrijf en bedrijven van derden. Op grond van de Wet milieubeheer geldt dat de jaargemiddelde concentratie van zwevende deeltjes maximaal 40 g/m³ mag bedragen en de daggemiddelde concentratie van 50 g/m³, maximaal 35 maal per kalenderjaar mag worden overschreden.
- b. Geurhinder. Geur van omliggende bedrijven dient

beoordeeld te worden in verband met de beoordeling van een 'aanvaardbaar woon- en leefklimaat' ter plaatse van de plattelandswoning. Hiervoor gelden de vaste afstanden uit artikel 3, lid 2 van de Wet geurhinder en veehouderij. Omliggende veehouderijen mogen niet in de ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt. Daarnaast is het mogelijk dat gemeenten zelf voorwaarden opstellen voor een acceptabel woon- en leefklimaat in het kader van geur. In dat geval is het wel van belang dat het beleid dan ook leidend is voor de beoordeling van een aanvraag. Om flexibiliteit toe te passen kan gekozen worden voor een hardheidsclausule (ABRVS 18 mei 2016 nummer 201406460/3/R4).

- c. Gewasbescherming (spuitzones). Onderzoek naar gewasbeschermingsmiddelen van naastgelegen bedrijven is noodzakelijk in het kader van een 'aanvaardbaar woon- en leefklimaat'. Een afstand van minimaal 50 meter tussen de toekomstige plattelandswoning en de agrarische grond waar gespoten kan worden, volstaat veelal. Met maatwerk zijn kortere afstanden mogelijk (Bijvoorbeeld 25 meter in zaak 'Haaren', Uitspraak ABRS 8 jun 2016, nr. 201408339/2/A1). Denk aan het planologisch vastleggen van een beplantingshaag ter voorkoming van drift.
- d. Geluidhinder. Op grond van de algemene regels uit het Activiteitenbesluit milieubeheer geldt dat de geluidbelasting op een agrarische bedrijfswoning moet voldoen aan de grenswaarden voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau van 45 (dag), 40 (avond) en 35 (nacht) dB(A). Op grond van de 'Handreiking Industrielawaai en Vergunningverlening' is het mogelijk om hogere grenswaarden vast te leggen. Uiteraard is het hier weer zaak om de hogere grenswaarden te motiveren.
- e. Toekomstige uitbreidingsmogelijkheden van omliggende bedrijven dienen te worden meegenomen in de relevante berekeningen. Voor wat betreft het

aspect fijn stof dient ook gekeken te worden naar de uitbreidingsmogelijkheden van de eigen inrichting. Deze inrichting, geëxploiteerd door een andere partij dan de bewoner van de plattelandswoning, mag niet in de ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt.

Voor wat betreft het onderzoek naar bodem en externe veiligheid wordt het volgende opgemerkt. Deze aspecten zijn veelal niet aan de orde bij de omzetting naar een plattelandswoning. Het gaat immers om een bestaand gebouw waarvan het gebruik wijzigt. Niettemin dienen deze aspecten altijd te worden aangehaald bij de afweging. Zo wordt voldaan aan de zorgvuldigheidsnorm in het kader van het vereiste van een 'goede ruimtelijke ordening'. In navolgende matrix is weer-gegeven of bij de afweging voor het toekennen van een plattelandswoning al dan niet getoetst moet worden aan de genoemde milieuaspecten.

3.4 Hardheidsclausule

Een gemeentebestuur kan in het belang van een goede ruimtelijke ordening afwijken van het beleid. Dit is het geval wanneer deze voor één of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben die vanwege bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregels te dienen doelen (artikel 4:84 Awb).

In een beleidsnota worden criteria genoemd waaruit blijkt in welke gevallen er in ieder geval sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Indien deze normen niet gehaald worden, maar er toch argumenten bestaan om een verzoek niet af te wijzen, kan afgeweken worden van deze normen. Dit op voorwaarde dat er geen gezondheidsrisico's te verwachten zijn en er dus sprake is van een (minimaal) aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Dit zal per geval worden beoordeeld aan de hand van de specifieke omstandigheden van het geval.

3.5 Optionele voorwaarden

Navolgend worden beleidsmatige afwegingen opgesomd die als eis kunnen worden gesteld bij het toekennen van een plattelandswoning.

Bestaande agrarische bedrijfswoning

Van belang is dat de agrarische bedrijfswoning sinds een aantal jaren in gebruik is als bedrijfswoning. De regeling zou immers misbruikt kunnen worden door het bouwen van een bedrijfswoning en kort daarop een plattelandswoning aan te vragen. Het is daarom reëel om als eis te stellen dat een bedrijfswoning een aantal jaren (bijvoorbeeld 10 jaar) in gebruik moet zijn (geweest) als bedrijfswoning.

Toepassing bij enige bedrijfswoning of tweede bedrijfswoning

Het kan onwenselijk zijn om de enige bedrijfswoning af te splitsen van de bedrijfsvoering. Die bedrijfswoning is bedoeld om het agrarisch bedrijf ter plekke ten dienste te zijn. Deze woning is op die titel vergund. Een agrarische ondernemer dient een duurzame bedrijfsvoering te kunnen blijven voeren.

Bij tweede bedrijfswoningen ligt dit anders. Deze zijn veelal minder noodzakelijk in verband met het vereiste toezicht op de bedrijfsvoering. Wanneer er sprake is van een bewuste keuze om de tweede bedrijfswoning door een ander te laten bewonen, dan zal er geen noodzaak meer zijn om de tweede bedrijfswoning te behouden voor het agrarisch bedrijf.

Het omzetten naar een plattelandswoning mag in ieder geval niet leiden tot het oprichten van een tweede bedrijfswoning, omdat er alsnog noodzaak bestaat voor een bedrijfswoning. Een plattelandswoning mag immers ook altijd nog worden bewoond door de exploitant van

het bedrijf. De noodzaak voor een extra bedrijfswoning is dan ook niet aanwezig.

Huisvesting arbeidsmigranten

Er kan voor gekozen worden om als voorwaarden te stellen dat sprake is van verhuur of verkoop aan één huishouden in plaats van meerdere huishoudens. 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 zijn. 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'. De Wet plattelandswoningen dient als oplossing voor de strijdige situaties en is er niet op gericht om arbeidsmigranten te kunnen huisvesten.

Bouwmogelijkheden handhaven of uitbreiden

In planologische regelingen kan worden voorzien in de mogelijkheid om ten behoeve van de plattelandswoning te bouwen. De bouwmogelijkheden die behoren bij de agrarische bedrijfswoning kunnen worden gehandhaafd.

Verplichting tot ruimtelijke kwaliteitsverbetering

Er is sprake van een ontwikkeling in het buitengebied waardoor het vragen van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering reëel is.

Waar mogelijk, kan een landschappelijke inpassing van de plattelandswoning die binnen het bestemmingsvlak ligt, worden geëist.

Gedacht kan ook worden aan een bijdrage in een gemeentelijk landschapsfonds, waarbij tevens wordt bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap.

4 Tot slot

4.1 Samenvatting

Met de juiste beleidstukken en maatwerk waar nodig, is de toepassing van de plattelandswoning in de praktijk goed uitvoerbaar. De plattelandswoning is dan ook 'springlevend'. Voor het succesvol vastleggen van een plattelandswoning dient er sprake te zijn van een agrarische bedrijfswoning als onderdeel van een bestaande landbouwrichting. Vervolgens dient in een ruimtelijk besluit de relatie tussen de plattelandswoning en de agrarische landbouwrichting te worden vastgelegd. In het rapport dat ten grondslag ligt aan het ruimtelijk besluit dient te worden aangetoond dat de plattelandswoning geen hinder oplevert voor:

- a. omliggende agrarische bedrijven ten aanzien van de aspecten geluid, geur en luchtkwaliteit;
- b. het eigen bedrijf ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit.

Tenslotte dient er sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Daarbij is van belang dat de gemeente ruime beoordelingsvrijheid toekomt. Van belang is dat de gemeente de invulling van dat begrip vastlegt in een beleidsstuk.

4.2 Communicatie

De bekendmaking van beleidsnota's wordt digitaal gepubliceerd in het Gemeenteblad op www.officielebekendmakingen.nl. Het is aan te bevelen om een beleidsnota ook kenbaar te maken op de gemeentelijke website en een nieuwsbericht te plaatsen in een huis-aan-huis-blad.

COLOFON

Wet Plattelandswoningen **Plattelandswoning is mogelijk, mits onderbouwd**

Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs **in onroerende goederen NVM**

Postbus 2222 | 3430 DC Nieuwegein | 030 - 6085185 | www.nvm.nl

Uitgevoerd in opdracht van de NVM

Marjon Bakermans - van den Heuvel | Crijns Rentmeesters | Someren
Niels Crooijmans | Goorts + Coppens Advocaten | Deurne
Krijn de Ruijter | Arom | Helmond

Begeleidingscommissie

Paul Braks | NVM | Nieuwegein
Helma Bulten | De Horsten Makelaars | Doetinchem
Peter Jan de Jong | De Koning & Witzier | Leerdam
Bernhard Kootstra | Bureau Kootstra | Dalfsen
Anet van den Berk | Van den Berk & Kerkhof | Aarle-Rixtel
Adriaan van den Heuvel | Adriaan van den Heuvel | Helmond

Vormgeving/opmaak

Dolf Heebing | Deunk&Heebing | Wehl

Drukwerk

MediaCenter | Rotterdam

Bestelinformatie

Extra exemplaren kunt u opvragen door een e-mail te sturen naar:
info@nvm.nl

Niets uit het rapport mag worden overgenomen zonder schriftelijke toestemming van de NVM.





