



GEMEENTE OLDEBROEK

**BELEIDSREGEL BIJ BEEINDIGING AGRARISCHE
BEDRIJFSVOERING
IN DE GEMEENTE OLDEBROEK**

27 oktober 2009
afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling

1. Aanleiding

Bij het opstellen van het (voor)ontwerpbestemmingsplan is er behoefte aan de volgende beleidsregel:

Hoe om te gaan met het omzetten van agrarische bouwpercelen waarbij de agrariër (tijdelijk) gestopt is met de bedrijfsvoering en het al dan niet omzetten van de agrarische bestemming naar de bestemming "Wonen".

Historie

Bij de totstandkoming van het vigerend bestemmingsplan "Buitengebied Oldebroek-Zuid" zijn alle percelen waarbij de bedrijfsmatige agrarische activiteiten waren beëindigd, omgezet naar burgerbewoning.

Een vergelijkbare discussie heeft dus ook toen plaatsgevonden. In het bestemmingsplan "Buitengebied Oldebroek-Zuid" is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen over hoe om te gaan met de omzetting van agrarische bedrijfswoningen in burgerwoningen. Hoewel ook de voorloper van het bestemmingsplan "Buitengebied Oldebroek-Zuid" een regeling kende inzake de omzetting, werd de omzetting stilzwijgend gedoogd en werd bij bouwplannen, het bouwovergangsrecht ten aanzien van reguliere burgerbewoning naar analogie toegepast. In het bestemmingsplan "Buitengebied Oosterwolde" werden de voorschriften van toepassing op landelijke woonbebouwing op overeenkomstige wijze toegepast. Dat dit juridisch niet correct is, mag voor zich spreken.

Hoewel bij bouwplannen het bouwovergangsrecht ten aanzien van reguliere burgerbewoning naar analogie niet meer wordt toegepast, onderneemt de gemeente geen actie tegen het gebruik van agrarische bedrijfswoningen en opstallen als burgerbewoning.

In het voorontwerpbestemmingsplan "Buitengebied 2007" zijn aan circa 70 percelen, waarbij geen sprake meer is van een agrarische bedrijfsvoering, de bestemming "Wonen" gegeven. Deze omzetting heeft plaatsgevonden zonder overleg met de eigenaren. De wens is om "automatische omzetting" te vervangen door een "actieve omzetting".

In dit kader wordt voorgesteld om in het ontwerpbestemmingsplan de agrarische bestemming "terug" te geven. Gelet op het feit dat er geen sprake is van een feitelijke bedrijfsvoering wordt voorgesteld om deze percelen vooralsnog de bestemming "Niet-volwaardig agrarisch bouwperceel" te geven. Daarnaast zijn alle eigenaren aan te schrijven en te verzoeken om aan te geven of er binnen een redelijk termijn weer een volwaardige bedrijfsvoering wordt opgestart, zodat een volwaardig agrarisch bouwperceel gerechtvaardigd is of dat het perceel omgezet moet worden naar "Wonen". Als een eigenaar de bedrijfsvoering weer wil opstarten moet dit door middel van objectieve gegevens worden aangetoond. De herstart moet voldoen aan alle overige regelgeving. Hierbij moet gedacht worden aan de Wet milieubeheer en de Natuurbeschermingswet 1998. Deze keuze wordt vastgelegd en bij het niet nakomen dient er een handhavend opgetreden worden.

Indien een burgerbewoning op een agrarisch bouwperceel aanwezig is, is er sprake van een illegale situatie en is de gemeente in beginsel verplicht te handhaven. Over de beginselplicht tot handhaving is veel jurisprudentie te vinden.

Daarnaast moet de gemeente bij het opstellen van een bestemmingsplan rekening houden met de eis dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Uit de bestaande jurisprudentie blijkt het volgende:

*Het aanwijzen van een bestemming waarvan redelijkerwijs moet worden aangenomen dat deze **niet** binnen de planperiode zal worden verwezenlijkt is **niet** in overeenstemming met de eis van een goede ruimtelijke ordening.*

2. Huidige gedragslijn

Tot op heden is er geen op schrift gesteld beleid omtrent deze materie.

De tot op heden gevoerde gedragslijn houdt in dat burgerbewoning van voormalige agrarische bedrijfswoningen op percelen waar de bedrijfsvoering beëindigd is, toegestaan wordt. Hierbij wordt niet de vereiste planologische procedure gevoerd, maar wordt de bewoning oogluikend toegestaan (gedoogd). Bij bouwplannen wordt de woning behandeld als ware het een reguliere burgerwoning in het buitengebied en wordt het op reguliere burgerwoningen van toepassing zijnde overgangsrecht op overeenkomstige wijze toegepast. In het bestemmingsplan Buitengebied Oosterwolde worden de voorschriften van toepassing op landelijke woonbebouwing op overeenkomstige wijze toegepast.

Een dergelijke "praktische" gedoogregeling moet onder de huidige regelgeving, jurisprudentie en inzichten als verouderd en onwenselijk beschouwd worden. Reden daarvoor betreft enerzijds het feit dat dit soort gedoogregelingen juridisch niet meer door de beugel kunnen en in voorkomende situaties zeker tot rechterlijke afkeuring zal leiden. Er zijn zelfs gevallen bekend van gemeenten die gedwongen handhavend moesten optreden tegen burgerbewoning van voormalige agrarische bedrijfswoningen.

Bij een actualisatie van een bestemmingsplan worden dergelijke percelen omgezet naar "Wonen".

Deze werkwijze is onwenselijk, omdat er geen enkele afweging plaatsvindt of er uit ruimtelijk oogpunt bezwaren bestaan tegen het in de concrete situatie omzetten van de bestemming of dat belangen van derden zich verzetten tegen de omzetting.

3. Nieuw beleid

Ten aanzien van het gebruik van agrarische bouwpercelen voor burgerbewoning, wordt het volgende beleid gevoerd.

Vrijkomende agrarische bedrijfswoningen op percelen waar de agrarische functie beëindigd wordt.

Schaalvergroting binnen de agrarische sector en daarmee beëindiging van, veelal kleine, agrarische bedrijven is een niet te stuiten maatschappelijke ontwikkeling. Consequentie van bedrijfsbeëindiging is dat er een passende functie gevonden dient te worden voor de woning en de opstallen. Omzetting van het voormalige agrarisch gebruik in burgerbewoning is in dat verband in beginsel de meest passende bestemming. Dit betekent dat in beginsel medewerking verleend zal worden aan een dergelijke omzetting.

Anders dan voorheen zal de omzetting niet zonder meer toegelaten (gedoogd) worden. Voor de omzetting zal de daarvoor geschapen mogelijkheid in het bestemmingsplan via een planwijziging, dan wel bij het ontbreken hiervan via een bestemmingsplanherziening gevoerd moeten worden. Op dat moment kan worden afgewogen of er in de concrete situatie ruimtelijke bezwaren bestaan tegen de omzetting, dan wel belangen van derden (bijvoorbeeld die van omliggende functies), zich verzetten tegen de ontwikkeling.

Er kunnen voorwaarden gesteld worden aan de omzetting, hierbij moet o.a. gedacht worden aan sloop van voormalige agrarische opstallen en landschappelijke inpassing of versterking. Per situatie zal dit moeten worden beoordeeld en worden vastgesteld.

Het initiatief tot een dergelijke procedure zal moeten liggen bij de betrokken burger. Wel heeft de gemeente als taak de burger hier op te wijzen. Indien hij weigerachtig is om een verzoek in te dienen of dat de planprocedure geen doorgang kan vinden, blijft de status van agrarische bedrijfswoning gehandhaafd en dient de eventuele burgerbewoning beëindigd te worden. Dit betekent handhavend optreden.

*Vrijkomende agrarische bedrijfswoningen op percelen waar de agrarische functie **niet** beëindigd wordt.*

De omzetting van een agrarische bedrijfswoning in een burgerwoning op een agrarisch perceel is uit ruimtelijk oogpunt ongewenst. Immers functies die uit ruimtelijk en milieuhygiënisch oogpunt gescheiden moeten worden, zouden dan op één perceel verenigd worden. Bovendien ontstaat vaak al snel de behoefte aan een nieuwe bedrijfswoning, hetgeen zou leiden tot een ongewenste toename van het aantal woningen in het buitengebied.

Desondanks komt deze situatie wel voor. Te denken valt aan situaties waarin de voormalige agrariër wel zijn bedrijf (en de daarbij behorende opstallen) verkoopt, maar zelf in de bedrijfswoning blijft wonen. Ook komt het voor dat de bedrijfswoning en het bedrijf afzonderlijk van elkaar verkocht worden.

Gelet op de ruimtelijke bezwaren zal geen planologische medewerking verleend worden aan de omzetting van deze categorie woningen. Zonodig zal handhavend worden opgetreden tegen de illegale bewoning van de bedrijfswoning.

Een uitzondering geldt voor de agrariër die van oudsher woonachtig is op het perceel en na zijn pensionering nog enige jaren in zijn woning wil blijven wonen (rustende agrariër). Geoordeeld kan worden dat het uit sociaal-maatschappelijk oogpunt niet verantwoord is om een dergelijke agrariër die vaak al tientallen jaren woonachtig is op zijn bedrijf (dat vaak van generatie op generatie overgegaan is) te dwingen om diens woning te verlaten.

Dit betekent dat in die situatie in beginsel medewerking verleend zal worden aan een aan de persoon van de rustende agrariër gerelateerde in het bestemmingsplan opgenomen ontheffing of dan wel bij het ontbreken hiervan een gedoogbeschikking. De woning blijft echter de planologische status van bedrijfswoning houden en na het vertrek van de rustende agrariër zal de woning weer feitelijk gebruikt moeten worden als bedrijfswoning.

Ten aanzien van de bedrijfsopvolger geldt, dat indien de rustende agrariër de bedrijfswoning blijft bewonen, geen medewerking verleend zal worden aan een extra woning. De bedrijfsopvolger zal een oplossing moeten zoeken, hetzij in het creëren van een inwoonsituatie die voldoet aan het gemeentelijk inwoningsbeleid, hetzij in een woonruimte elders in de gemeente.

Hiervan kan worden afgeweken indien aan de hand van concrete objectieve gegevens wordt aangetoond dat de bedrijfsopvolger binnen 5 jaar de bedrijfswoning betreft. In die situatie zal voor de tussenliggende periode in beginsel medewerking worden verleend aan een tijdelijke ontheffing voor een tijdelijke woonruimte (chalet of stacaravan).

