

# Omgevingsvergunning

## Besluit d.d. 28 maart 2019

Wij verlenen de omgevingsvergunning voor het wijzigen van het gebruik van de woning.  
Activiteit : Handelen in strijd met regels RO

Projectadres : Beekstraat 8 in Hengelo (Gld)  
Kadastraal bekend : Gemeente Hengelo Sectie L nr 1153  
Ontvangst aanvraag : 4 maart 2019  
Kenmerk : 2019-0562

## Inwerkingtreding

Dit besluit treedt een dag na bekendmaking in werking.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de volgende stukken onderdeel uitmaken van de vergunning:

- de volgende stukken die digitaal zijn ingediend bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning via het omgevingsloket online:
  - Toelichting aanvraag omgevingsvergunning Plattelandswoning.pdf
  - 4251729\_1551691946444\_publiceerbareaanvraag.pdf
  - 4251729\_1551691946427\_papierenformulier.pdf
- de bij dit besluit behorende voorschriften.

## Gebruik in strijd met regels RO

### Vergunningplicht

Een omgevingsvergunning is nodig omdat de aanvraag gaat over een project dat bestaat uit het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) art. 2.1, lid 1 onder c.)

### Beoordeling van gegevens

De aanvraag voldoet aan de gestelde indieningvereisten, waardoor deze met de aangeleverde gegevens en de bij de gemeente beschikbare gegevens inhoudelijk kan worden beoordeeld (Wabo art. 2.8, Besluit omgevingsrecht (Bor) art. 4.4, en Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor) art. 1.3 en art.3.2).

### Overwegingen

#### *Milieuaspecten*

Voor de onderstaande milieuaspecten is advies ingewonnen bij de Omgevingsdienst Achterhoek (ODA).

#### *Bodem*

Het gestelde in de Wabo, de Woningwet, artikel 2.4 Ministeriële Regeling omgevingsrecht en de Bouwverordening is de wettelijke basis voor het toetsen van de bodemkwaliteit en het opleggen van een verkennend bodemonderzoek NEN-5740.

Let wel op dat bovenop het standaard pakket stoffen bij de NEN-5740 ook analyses zijn vereist voor organochloor bestrijdingsmiddelen (OCB) in bovengrond, ondergrond en grondwater. Dit omdat het structureel verblijf nu voor verantwoordelijkheid is van de bewoner/eigenaar. Echter na de bestemmingswijziging moet de bodemkwaliteit door de

gemeente getoetst zijn. In die zin is dus sprake van een functiewijziging hoewel feitelijk nu al sprake is van structureel verblijf van personen maar dit qua bodemkwaliteit feitelijk, niet eerder is getoetst omdat de woning uit 1987 is. De bodemtoets Woningwet is medio 1988 ingevoerd. Daarvoor was de bodemtoets geen onderdeel van de bouwplantoets. Daarom is nu alsnog 'pro forma' sprake van een functiewijziging in formele zin omdat de gemeente Bronckhorst wettelijk verplicht is de bodemtoets in het kader van de bestemmingswijziging uit te voeren. Er is sprake van een functiewijziging en dus is de gemeente Bronckhorst wettelijk niet verplicht om een bodemtoets in het kader van de bestemmingswijziging uit te voeren en komt de eis tot bodemonderzoek NEN-5740 te vervallen. Wel is van belang te melden dat de verantwoordelijkheid voor de bodemkwaliteit bij de eigenaar/gebruiker blijft.

#### *Geluid*

Ter plaatse van de agrarische bedrijfswoning aan de Beekstraat 8 te Hengelo vinden geen veehouderij activiteiten plaatsvinden. De woning aan de Beekstraat 8 zal volgens de onderbouwing bij omzetting naar plattelandswoning plaatsvinden zonder milieugevolgen. In het kader van de omgekeerde werking zal het agrarisch bedrijf dat gecontinueerd wordt aan de Beekstraat 10 wel zorgen voor een grotere geluidsbelasting op de plattelandswoning. Echter volgens jurisprudentie blijft de woning deel uitmaken van de agrarische inrichting en zal de bewoner de toenemende geluidsbelasting moeten accepteren.

#### *Lucht*

In het advies van 25 maart 2019, zaaknummer 2019EA0326 heeft de ODA aangegeven akkoord te zijn met het gestelde in het rapport m.b.t. luchtkwaliteit (projectnummer 2019/1529 van 1 maart 2019). Voor het aspect geur zijn er verder geen opmerkingen aangezien het bedrijf is overgeschakeld naar akkerbouw).

#### *De Wet plattelandswoningen*

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 desbetreffende landbouwinrichting ter plaatse. De huidige bewoner van perceel Beekstraat 8 te Hengelo heeft geen binding met het agrarisch bedrijf (Beekstraat 10) en woont feitelijk in een van de twee aanwezige bedrijfswoningen. De functionele relatie tussen de woning aan de Beekstraat 8 en het bedrijf ontbreekt. De woning behoort echter planologisch gezien nog tot de inrichting ter plaatse (Beekstraat 10). In feite is hiermee sprake van een strijdige situatie op basis van planologisch regime. Handhaving ligt 'op de loer'; handhaving brengt met zich mee dat de derde, die de bedrijfswoning bewoont, deze woning zal moeten verlaten. Deze strijdige bewoning wordt veelal gedoogd. 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. 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. Daarnaast bestaat onduidelijk over de waardebeoordeling van een dergelijke woning. 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 feitelijk gebruik;
- plattelandswoningen kunnen worden opgenomen in het bestemmingsplan, waarmee bewoning door derden, die geen binding hebben met het ter plaatse opererende agrarisch bedrijf, planologisch wordt toegestaan.

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

*Lid 1: 'een bedrijfswoning, behorend tot of voorheen 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 beheersverordening is afgeweken, de omgevingsvergunning door een derde bewoond mag worden, wordt met betrekking tot de 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 toepassing is dat de plattelandswoning gelijkgesteld wordt met een bedrijfswoning terwijl de woning in feite door een derde kan worden bewoond. Het beschermingsniveau 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 aan een bedrijfswoning.

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. Ook dient eventuele hinder van omliggende bedrijven te worden beoordeeld. De plattelandswoning geniet ten aanzien van omliggende bedrijven eenzelfde 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.

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. De Wet plattelandswoning is in feite ook niet op gericht om nieuwe situaties te creëren, maar enkel voor echt oplossen van de huidige problematiek.

Voordelen plattelandswoningen:

1. een strijdige situatie, die al jarenlang bestaat, kan nu worden gelegaliseerd. Er is in feite sprake van een strijdige situatie omdat een derde in een agrarische bedrijfswoning woont. In dit 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 de toepassing van 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 Beekstraat 10 kan door de wijziging naar plattelandswoning bij Beekstraat 8 het bedrijf voortzetten, zonder dat dat bewoning van deze woning door een derde zonder binding met het bedrijf ter plaatse, leidt tot belemmering 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.

Toetsingscriteria:

1. de inrichting waartoe de plattelandswoning behoort is nog in bedrijf. Onder bedrijfsvoering bestaat geen noodzaak voor een bedrijfswoning. In dat geval dient gekeken te worden naar een passende herbestemming 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 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 vrij om hiervan af te wijken en daarmee in het bepalen van het woon- en leefklimaat.
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. Dit dient voor wat betreft luchtkwaliteit te worden aangetoond.

*Conclusie*

Uit de jurisprudentie tot dusver 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 en dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Door de ODA is beoordeeld dat dit in voldoende mate heeft plaatsgevonden. De omzetting van een bedrijfswoning naar een plattelandswoning is mogelijk omdat voldaan wordt aan het gestelde van artikel 4.6.3 van bestemmingsplan Landelijk gebied Bronckhorst. Op de locatie is geen sprake van een intensief veehouderijbedrijf. De initiatiefnemer heeft een rapport luchtkwaliteit aangeleverd om aan te tonen dat er sprake is van een goede luchtkwaliteit op de locatie Beekstraat 8 te Hengelo. Dit is aangetoond met het rapport met projectnummer 2019/1529 van 1 maart 2019 (Reussink). De conclusie dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat is onderschreven door de ODA op 25 maart 2019. Voorts wordt aan de overige voorwaarden voldaan en zijn op de locatie geen nieuwe bedrijfswoningen meer toegestaan. Het achterblijvende bedrijf blijft economisch levensvatbaar. De omzetting betreft een van de twee aanwezige bedrijfswoningen aan de Beekstraat 8 in Hengelo.

**Leges**

Voor de behandeling van uw aanvraag zijn leges verschuldigd. De leges zijn vastgesteld op:

Planologisch strijdig: Binnenplanse afwijking € 251,00

---

Totaal Leges € 251,00

De leges worden in rekening gebracht voor het in behandeling nemen van de aanvraag en moeten binnen de termijn die is aangegeven op de legesfactuur worden betaald ongeacht of de vergunning wordt verleend of bezwaar wordt ingediend. De legesfactuur treft u bijgaand aan.

**Bezwaar**

Bent u het niet eens met dit besluit? Dan kunt u schriftelijk binnen zes weken na de verzenddatum van dit besluit bij de gemeente een bezwaarschrift indienen. Zorgt u er voor dat het in ieder geval de volgende gegevens bevat:

- uw naam en adres
- de datum
- een omschrijving (of een kopie) van het besluit waartegen u bezwaar maakt
- redenen voor het maken van bezwaar
- uw handtekening

meer weten? Zie [https://www.bronckhorst.nl/home/wat-u-wilt-regelen\\_45201/product/bezwaar-maken\\_275.html](https://www.bronckhorst.nl/home/wat-u-wilt-regelen_45201/product/bezwaar-maken_275.html).

**Voorlopige voorziening**

Ook kunt u bij de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Gelderland, Postbus 9030, 6800 EM Arnhem een voorlopige voorziening vragen. Zo kunt u in een dringend geval, in afwachting van de beslissing op uw bezwaar, voorlopig mogelijk nadelige gevolgen van het besluit voorkomen. Meer weten? Zie [www.rechtspraak.nl](http://www.rechtspraak.nl)

Namens burgemeester en wethouders van Bronckhorst,

cluster Omgeving

## **Bijlage      Voorschriften**

Deze voorschriften behoren bij de omgevingsvergunning met kenmerk: 2018-2656

Niet van toepassing.

## **Bijlage      Advies**

Het luchtkwaliteitsonderzoek voldoet aan de eisen en maakt inzichtelijk dat geen sprake is van overschrijding van luchtkwaliteitsnormen. Er is sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat.

Het onderwerp geur veehouderij vormt geen belemmering voor de aangevraagde ontwikkeling. Er is sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat.