

# **Beleidsregel extra woning in het buitengebied van de gemeente Zwartewaterland**

Het college van burgemeester en wethouders

gelet op het bepaalde in artikel 4:81 Algemene wet bestuursrecht,

overwegende dat

- het bestemmingsplan "Buitengebied Zwartewaterland" de mogelijkheid biedt voor inwoning, mits hiervoor een afwijking is verkregen op basis van het "Parapluplan Wonen";
- het bestemmingsplan "Buitengebied Zwartewaterland" voor agrarische bedrijven de mogelijkheid biedt voor een tweede bedrijfswoning, mits de bedrijfsvoering voldoende groot is;
- het bestemmingsplan "Buitengebied Zwartewaterland" geen verdere flexibiliteit biedt voor het realiseren van een extra woning in het buitengebied;
- om flexibiliteit te kunnen bieden een afwegingskader nodig is;
- de balans tussen ruimtelijke impact en compensatie in evenwicht moet zijn;

besluit

tot het vaststellen van de beleidsregel "Extra woning in het buitengebied van de gemeente Zwartewaterland"

## **Artikel 1 Begripsbepaling**

- agrarisch bedrijf: een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen, met uitzondering van houtteelt, en/of het houden van dieren;
- (agrarisch) bedrijfserf: het erf waarop een agrarisch bedrijf of ander soortig bedrijf is gevestigd en waarbij deze bedrijfsactiviteiten de hoofdfunctie van het erf vormen;
- bedrijf: het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten;
- bedrijfswoning: een woning bij een bedrijf waarvan in ieder geval één bewoner een bedrijfsmatige binding met het bedrijf heeft. Een bedrijfswoning is ondergeschikt aan de hoofdfunctie;
- duurzaam gemeenschappelijke huishouding: een vaste groep van personen tussen wie een band bestaat die enkel het gezamenlijk bewonen van bepaalde woonruimte te boven gaat en die de bedoeling heeft om bestendig voor onbepaalde tijd een huishouden te vormen. Er dient ook sprake te zijn van een samenlevingswens tussen de personen die niet overwegend wordt bepaald door de beslissing om de betrokken woonruimte te delen;
- erf: al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct gelegen is bij een hoofdgebouw;
- ervenstructuur: het beeld dat wordt opgeroepen door het samengaan van gebouwde elementen, beplantingselementen en onbebouwde ruimten;
- bedrijfsmatige binding: er dient sprake te zijn van twee ondernemers die beiden (nagenoeg) gelijkwaardig en voor langere tijd (duurzaam) met de bedrijfsvoering verbonden zijn. Verder moet aangetoond worden dat:
  - het bedrijf in aard en omvang dusdanig groot is dat minimaal één huishouden volledig in de levensbehoefte kan voorzien;
  - 24-uurstoezicht op het bedrijf nodig is.

- huishouden: één, of meerdere personen, die gemeenschappelijk samenleven in een onderlinge persoonlijke verbondenheid gericht op een duurzaam samenzijn;
- omgevingsgesprek: bij een omgevingsgesprek wordt de buurt geïnformeerd over de plannen en krijgen zij de mogelijkheid mee te denken over verbetering van het plan. Van dit omgevingsgesprek wordt een verslag gemaakt waarin staat hoe er invulling is gegeven aan het omgevingsgesprek en wat hier de resultaten van zijn. Door alle deelnemers wordt aangegeven of ze akkoord zijn met het verslag;
- plattelandswoning: een bedrijfswoning behorend tot of voorheen behorend tot een agrarisch bedrijf, die door derden bewoond mag worden als bedoeld in artikel 1.1a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.
- ruimtelijke kwaliteit: de kwaliteit gevormd door de evenwichtige samenhang tussen (openbare) ruimte en gebouwde elementen;
- wonen: het gehuisvest zijn in een woning;
- woning: een samenhangend complex van ruimte bestemd en geschikt voor huisvesting van één duurzaam gemeenschappelijke huishouding;
- woonerf: het erf waarbij de activiteit wonen de hoofdfunctie is.

## **Artikel 2 Doel**

Dit kader beoogt meer duidelijkheid te geven over de mogelijkheden om een extra woning te realiseren op de bestaande erven in het buitengebied van Zwartewaterland. Behoud en bescherming van het agrarisch karakter van het buitengebied staan voorop. Ontwikkelingen moeten een positieve bijdrage leveren aan het gebied.

## **Artikel 3 Toetsingskader**

### *3.1 Extra woning op een (agrarisch) bedrijfserf*

1. Op een (agrarisch) bedrijfserf is het realiseren van een extra bedrijfswoning enkel toegestaan door het realiseren van een 'twee-onder-één-dak'-woning, al dan niet door uitbreiden van de bestaande bedrijfswoning of vervanging hiervan.
2. Er moet worden aangetoond dat beide huishoudens een bedrijfsmatige binding met het bedrijf hebben.
3. Bij het realiseren van twee woningen binnen één bouwvolume:
  - a. is het uitgangspunt dat het bouwvolume de uitstraling heeft van één woning;
  - b. is vervanging en/of uitbreiding van de bestaande woning mogelijk.
4. Er mag geen plattelandswoning aanwezig zijn die deel heeft uitgemaakt van het agrarisch bedrijf.
5. Op het moment dat geen sprake meer is van bedrijfsmatige binding van één of beide huishoudens met het bedrijf moet de bewoning van de woning(en) gestaakt worden en wordt het eventueel toegekende huisnummer ingetrokken.
6. Na beëindiging van bewoning in één van de twee woningen moet deze woning:
  - a. bij de andere woning worden getrokken;
  - b. worden ingezet voor een nevenfunctie welke ter plaatse is toegestaan; of
  - c. worden gebruikt als aangebouwd bijgebouw, mits dit past binnen de bouwregels.

### *3.2 Extra woning op een woonerf*

1. Op een woonerf is het toegestaan een extra woning te realiseren door:
  - a. twee woningen binnen één bestaand hoofdvolume te realiseren, al dan niet met een uitbreiding hierop of vervanging hiervan;
  - b. een extra woning in een bestaand bijgebouw te realiseren;
  - c. herontwikkeling van het volledige erf.

2. Een nieuwe vrijstaande woning op een bestaand erf toevoegen is niet wenselijk, tenzij hier een gebiedspassende ruimtelijke compensatie tegenover staat en toepassing van het eerste lid niet mogelijk is.
3. Het vergroten van een bestaand woonerf om extra bebouwingsruimte en/of leefruimte te creëren is niet wenselijk, tenzij dit vanuit landschappelijk oogpunt meerwaarde heeft en toepassing van het eerste lid niet mogelijk is.
4. Het realiseren van een nieuw woonerf is niet toegestaan.

### *3.3 Algemeen*

1. Om medewerking aan een plan voor het toevoegen van een extra woning te kunnen verlenen moet voldaan worden aan de volgende randvoorwaarden:
  - a. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van:
    1. de ervenstructuur;
    2. de woonsituatie;
    3. de verkeersveiligheid;
    4. de parkeergelegenheid;
    5. de sociale veiligheid;
    6. de milieusituatie;
    7. de natuur- en landschapswaarden van het buitengebied;
    8. de waterhuishouding;
    9. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
  - b. er mag geen sprake zijn van significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen van de betrokken Natura 2000-gebieden.
  - c. een extra woning moet passen binnen de actuele woonbehoefte.
2. Ontwikkelingen dienen te voldoen aan de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving. Compensatie van de ruimtelijke impact wordt aangetoond door:
  - a. Advies van een ervenconsulent, en;
  - b. Een beplantingsplan gebaseerd op het advies van de ervenconsulent;
  - c. Indien sprake is van een aanvullende prestatie: een plan hoe deze op een passende wijze wordt uitgevoerd.
3. Er dient te worden aangetoond dat een omgevingsgesprek is gevoerd.

### **Artikel 4 Indieningsvereisten**

Om aan te tonen dat aan de randvoorwaarden wordt voldaan moeten in ieder geval de onderstaande zaken worden ingediend bij een aanvraag:

1. een onderbouwing de noodzaak van het initiatief;
2. een milieudeskundige onderbouwing waaruit blijkt dat de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bedrijven niet in het geding zijn, zowel in de huidige situatie als voor redelijkerwijs te voorziene uitbreidingsmogelijkheden. En er sprake is van een goed woon- en leefklimaat met betrekking tot de nieuwe woning;
3. een uitgewerkt erfinpassingsadvies met daarin een beschrijving van de structuur van het landschap, de wijze waarop het erf in deze structuur wordt ingepast en eventueel compenserende maatregelen uitgewerkt in een beplantingsplan;
4. een verslag van het omgevingsgesprek, geparafeerd door alle betrokkenen.

### **Artikel 5 Wet plattelandswoning**

1. Bestaande voormalige agrarische bedrijfswoningen, welke niet zijn gerealiseerd op basis van deze beleidsregel, kunnen worden aangemerkt als woning onder de Wet plattelandswoning mits ze voldoen aan de gestelde regels.
2. Woningen welke vallen onder de Wet plattelandswoning worden als zodanig aangeduid.
3. Bouwen ten dienste van de Wet plattelandswoning is niet toegestaan.

### **Artikel 6 Afwijkingsmogelijkheid**

Het college kan gemotiveerd afwijken van het bepaalde in deze beleidsregel.

### **Artikel 7 Overgangsrecht**

Aanvragen om omgevingsvergunningen die zijn ingediend voor de inwerkingtreding van deze beleidsregel, en waar nog niet op is beslist, worden afgehandeld op basis van deze beleidsregel.

**Artikel 8 Inwerkingtreding en citeertitel**

1. Deze beleidsregel treedt in werking op de dag na die van haar bekendmaking.
2. Deze beleidsregel wordt aangehaald als "Beleidsregel extra woning in het buitengebied van de gemeente Zwartewaterland".

Aldus vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zwartewaterland in de vergadering van 10 mei 2022.

De secretaris

de burgemeester

Drs. D.S. Ruddijs

ing. E.J. Bilder