

Notitie onderzoek naar aanleiding van tussenuitspraken over 5 beroepen Derde herziening bestemmingsplan Buitengebied

De gemeenteraad heeft op 19 december 2017 de Derde herziening bestemmingsplan Buitengebied vastgesteld. Tegen de vaststelling van dat plan zijn 35 beroepschriften ingediend. De Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State (de Afdeling) heeft over alle beroepen uitspraak gedaan. De Afdeling heeft in 5 zaken gebreken geconstateerd en, met toepassing van de 'bestuurlijke lus', tussenuitspraken gedaan. Dat betekent dat de Afdeling de gemeenteraad de mogelijkheid heeft gegeven de geconstateerde gebreken te herstellen.

Naar aanleiding van de tussenuitspraken heeft ambtelijk onderzoek plaatsgevonden naar de wijze waarop de geconstateerde gebreken hersteld kunnen worden. In deze notitie wordt inzicht gegeven in de uitkomsten van dat onderzoek. Verder worden het voorgestelde herstelbesluit, en de daaraan ten grondslag liggende overwegingen, toegelicht.

De tussenuitspraken over de betreffende 5 beroepen

In die tussenuitspraken heeft de Afdeling bepaald dat de gemeenteraad binnen 26 weken een nieuw besluit moet nemen over 5 beroepen. Het gaat om de volgende aspecten in de beroepen over de navolgende 5 locaties:

1. Koolweg 64: vlondervoorziening in Helenavaart ten behoeve van fietspad (Jaagpad)
De gemeenteraad moet de aanvaardbaarheid van een fietsvlonder binnen de bestemming 'Water' op deze specifieke plek, en de noodzaak ervan, onderbouwen, en motiveren dat voldaan wordt aan de artikelen 5 en 12 van de (provinciale) Verordening ruimte, dan wel voor dit plandeel een gewijzigd besluit nemen.

2. Trienenbergweg 7: verduidelijken toegelaten opvang- & lozingsvoorziening
De gemeenteraad moet het besluit wijzigen door een planregel toe te voegen aan artikel 3.2.4. van de regels. Tevens moet aan de plandelen die zien op het perceel Trienenbergweg 7 een aanduiding toegekend worden die ertoe strekt dat ter plaatse opvang- en lozingsvoorzieningen zijn toegestaan.

3. Bosweg 3: verduidelijken toegelaten opvang- & lozingsvoorziening
Idem als bij 4: op het perceel Bosweg 3 dient een aanduiding toegekend te worden die ertoe strekt dat ter plaatse opvang- en lozingsvoorzieningen zijn toegestaan.

4. Soemeersingel 149: bedrijf aan huis en bed&breakfast
De eigenaren van de locatie Soemeersingel 149 hebben in de zienswijzefase een verzoek om medewerking ingediend ten behoeve van de realisatie van een consultancy- en coachingspraktijk aan huis en de bed&breakfast in huis/in een bijgebouw. De Afdeling heeft overwogen dat, aangezien de gemeenteraad heeft nagelaten de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het initiatief te beoordelen, de gemeenteraad alsnog toereikend moet motiveren waarom hij de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het initiatief niet heeft beoordeeld, of in plaats daarvan het plan op dit punt gewijzigd vast te stellen.

5. Goorsebergweg 12: planregeling bewoning bedrijfswoning door 'elke derde'
De gemeenteraad moet de keuze om af te zien van het opnemen van een planregeling die bewoning door elke derde toestaat voor de agrarische bedrijfswoning (de zogeheten plattelandswoning) alsnog toereikend motiveren, of in plaats daarvan voor dit plandeel een gewijzigd besluit nemen.

Vervolg naar aanleiding van tussenuitspraken

Ad. 1. Koolweg 64

Uit de tussenuitspraak blijkt dat de gemeenteraad de aanvaardbaarheid van een mogelijke fietsvlonder op deze specifieke plek, en de noodzaak ervan, moet onderbouwen, dan wel voor dit plandeel een gewijzigd besluit moet nemen.

De ruimtelijke aanvaardbaarheid van een vlonder op deze specifieke plaats is (nog) niet aangetoond. Dat heeft tot gevolg dat de toevoeging in lid d van artikel 16.1 Water, die gedaan is bij vaststelling van het plan, geschrapt wordt. Het plan wordt hiermee vastgesteld conform het ontwerp.

Voorstel:

In artikel 16.1 van de Derde herziening bestemmingsplan Buitengebied onder d de passage *'en overige voorzieningen ten behoeve van recreatieve fietsverbindingen zoals bijvoorbeeld een vlondervoorziening'* te schrappen.

Ad. 2. Trienenbergweg 7

Gebleken is dat het raadsbesluit, c.q. het besluit over de daarover ingediende zienswijze niet geheel correct verwerkt is in het plan zoals dat op www.ruimtelijkeplannen.nl is gepubliceerd. Daarnaast concludeert de Afdeling dat er een noodzaak is om een toevoeging te doen in artikel 3.2.4, omdat de aanwezige voorzieningen bouwwerken zijn en geen verhardingen.

Voorstel:

- a. aan artikel 3.2.4. van de Derde herziening bestemmingsplan Buitengebied sub f toe te voegen: *de opvang- en lozingsvoorzieningen die als zodanig op de verbeelding zijn aangeduid*
- b. aan artikel 3.5.9 van de regels lid c toe te voegen: *'ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – verharding'*
- c. op de verbeelding op de locatie Trienenbergweg 7 de aanduiding *'opvang en lozingsvoorziening toegestaan'* op te nemen.

Ad. 3. Bosweg 3

Idem als hiervoor vermeld bij Trienenbergweg 7

Aanvullend hieraan:

- a. op de verbeelding op de locatie Bosweg 3 de aanduiding *'opvang en lozingsvoorziening toegestaan'* op te nemen.

Ad. 4. Soemeersingel 149

Uit de tussenuitspraak van de Afdeling blijkt dat wij bij vaststelling van het bestemmingsplan een op 17 augustus 2017 namens appellante ingediende ruimtelijke onderbouwing hadden moeten beoordelen. Deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld ten behoeve van het aangevraagde coachingsbedrijf aan huis en de te realiseren bed & breakfastvoorzieningen in de woning en de bijbehorende bijgebouwen. Met deze stukken beoogde appellante aan te tonen dat aan de voorwaarden van de binnenplanse afwijkingsbevoegdheid zoals vastgelegd in artikel 32.8 (voor het aan huis verbonden bedrijf) en artikel 32.3 (bed & breakfastvoorzieningen) van de Derde herziening bestemmingsplan Buitengebied voldaan werd. Hierdoor zou voor beide activiteiten een aanduiding op de verbeelding toegekend kunnen worden.

Beoordeling

Na beoordeling van deze stukken concluderen wij, dat aan de voorwaarden van de betreffende artikelen voldaan wordt. Ook overigens bestaan, vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening, geen bezwaren tegen het ingediende initiatief. Daarmee voldoet het initiatief aan het criterium van een 'goede ruimtelijke ordening' en hadden wij bij de vaststelling van het bestemmingsplan aan het verzoek om aanduidingen voor het aan huis verbonden bedrijf en voor de bed & breakfastvoorzieningen op de verbeelding te leggen, kunnen voldoen.

Voorstel:

Gelet hierop wordt nu voorgesteld om op de verbeelding aan het perceel Soemeersingel 149 de aanduidingen '*aan huis-verbonden-bedrijf toegestaan (consultancy- en coachingspraktijk)*' en '*bed & breakfastvoorzieningen toegestaan*' toe te kennen. Dit wordt tevens verwerkt in artikel 17.3.2. Derde herziening bestemmingsplan Buitengebied.

Ad. 5. Goorsebergweg 12

Uit de tussenuitspraak blijkt dat de keuze om af te zien van een planregeling die bewoning door elke derde toestaat voor deze agrarische bedrijfswoning (een zogeheten plattelandswoning) onvoldoende gemotiveerd is.

De keuze om af te zien van het opnemen van een planregeling die bewoning door elke derde toestaat voor de agrarische bedrijfswoning moet alsnog toereikend gemotiveerd worden, of er moet in plaats daarvan een gewijzigd besluit genomen worden.

In verband met de leesbaarheid zijn hieronder eerst de (1) samenvatting onderzoek en conclusie opgenomen. Daarna wordt inzicht gegeven in het (2) onderzoek en de overwegingen.

1. Samenvatting onderzoek en conclusie:

In feite wordt hier opgedragen om te onderzoeken of terplaatse een zogeheten plattelandswoning kan worden toegestaan. Daarvoor is een beoordeling gemaakt.

Met name is onderzoek gedaan naar de vraag of een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gewaarborgd kan worden. Dat is niet het geval. De voorgrondgeurbelasting op de woning is extreem hoog, nl. 34 ou/m³, daar waar 8 ou/m³ de norm is. (De voorgrondgeurbelasting is hiermee een van de hoogste binnen heel de gemeente).

Voor deze voorgrondgeurbelasting heeft het RIVM geen beoordeling van de milieukwaliteit. Die is 'meer dan extreem slecht'. In een dergelijke situatie is het niet wenselijk om bewoning door 'elke derde' in de planregels toe te staan.

Hiervoor zijn (uitgebreide) overwegingen opgenomen in bijgevoegde notitie.

Vanwege dit 'meer dan extreem slechte woon- en leefklimaat', is ook een omschakeling naar een woonbestemming (na de gedwongen beëindiging van de nertsenhoudery per 1.1.2024) niet mogelijk. Voor de locatie geldt niet 'de bewoningsregeling van de stoppende boer', omdat de locatie nooit in het Landbouwonwikkelingsgebied gelegen heeft.

Dat zou tot gevolg hebben dat bewoning van de bedrijfswoning Goorsebergweg 12 daags na beëindiging van de nertsenhoudery in strijd met het bestemmingsplan zou zijn. Want het is namelijk goed voorstelbaar (en dat weten

we ook uit gesprekken - o.a. ook door de erfbetreders - met de eigenaren) dat niet op 1.1.2024 een ander agrarisch bedrijf op de locatie in werking is.

Gelet op de zeer specifieke omstandigheden van dit geval, wordt voor de huidige bewoners van de bedrijfswoning en voor de op het perceel vergunde mantelzorgwoning een persoonsgebonden regeling voor bewoning voorgesteld. Deze regeling is gelijk aan de al bestaande regeling voor persoonsgebonden bewoning.

2. Onderzoek en overwegingen

De gemeenteraad van Deurne heeft besloten om in de gemeente Deurne in zijn algemeenheid geen plattelandswoningen in de zin van de Wet op de plattelandswoningen toe te staan. Daarvoor heeft de gemeenteraad op 21 april 2015 een besluit genomen. Dat genomen besluit is voorafgaand in twee commissievergaderingen (3 februari en 24 maart 2015) uitgebreid bediscussieerd. De aan de besluitvorming ten grondslag liggende stukken hebben we volledigheidshalve aan dit voorstel toegevoegd.

Gelet op de tussenuitspraak beoordelen wij thans aanvullend de specifieke locatie, om te bezien of er specifieke redenen zijn om van dit algemene uitgangspunt af te wijken, c.q. of er mogelijkheden zijn voor een planregeling voor gebruik door 'elke derde' van deze bedrijfswoning. De resultaten van die beoordeling zijn hieronder opgenomen.

Onderzoek specifieke locatie Goorsebergweg 12

Gelet op de tussenuitspraak wordt overwogen of de regels van de Derde herziening bestemmingsplan Buitengebied zodanig kunnen worden aangepast dat de woning Goorsebergweg 12 door elke derde bewoond kan worden. Daaraan zou medewerking kunnen worden verleend, indien aan een aantal voorwaarden voldaan wordt. Ten eerste dient sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de plattelandswoning. Als een aanvaardbaar woon- en leefklimaat niet gewaarborgd kan worden, dan staat een goede ruimtelijke ordening eraan in de weg, om dergelijke planregels in het bestemmingsplan op te nemen.

Toetsing van het woon- en leefklimaat van de woning Goorsebergweg 121

Het woon- en leefklimaat is in eerste instantie onderzocht op de aspecten geur en endotoxinen, omdat de ervaring leert dat beoordeling van deze aspecten in Deurne het meest relevant is.

Geurbeoordeling Goorsebergweg 12

De geurbeoordeling vindt in Deurne plaats aan de hand van de gemeentelijke Geurverordening: de 'Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Deurne 2015'. Voor het gebied waarin de woning Goorsebergweg 12 is gelegen, geldt op grond van de Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Deurne 2015 een geurnorm van 8 ou/m³ voor de voorgrondgeurbelasting.

Om de geurbelasting te kwalificeren wordt gebruik gemaakt van onderstaande tabel:

Tabel 1. Dosis-effectrelatie: de geurbelasting uitgedrukt in odour units gekoppeld aan het hinderpercentage en de milieukwaliteit

Bron: bijlage 6 en 7 van de handreiking bij de Wet geurhinder en veehouderij.

Milieukwaliteit	% Geurgehinderden (hinderpercentage)	Concentratiegebied - veedicht Geurbelasting (odour units)		Niet-concentratiegebied - vee-arm Geurbelasting (odour units)	
		Voorgrondbelasting	Achtergrondbelasting	Voorgrondbelasting	Achtergrondbelasting
Zeer goed	< 5	< 1,5	< 3	< 1	< 1,5
Goed	5 - 10	1,5 - 3,7	3 - 7	1 - 2	1 - 3,5
Redelijk goed	10 - 15	3,7 - 6,5	7 - 13	2 - 3	3,5 - 6,5
Matig	15 - 20	6,5 - 10	13 - 20	3 - 4	6,5 - 10
Tamelijk slecht	20 - 25	10 - 14	20 - 28	4 - 6,5	10 - 14
Slecht	25 - 30	14 - 19	28 - 38	6,5 - 8,5	14 - 19
Zeer slecht	30 - 35	19 - 25	38 - 50	8,5 - 11	19 - 25
Extreem slecht	35 - 40 **	25 - 32	50 - 65	11 - 15	25 - 32

^a Het RIVM hanteert voor haar rapportages en -toekomstverkenningen voor het aspect geurhinder de hier gehanteerde milieukwaliteitscriteria. Bron: GGD-richtlijn geurhinder (oktober 2002).

^{**} Een hinderpercentage > 40 krijgt in de door het RIVM gehanteerde systematiek geen beoordeling voor de milieukwaliteit mee. De milieukwaliteit is meer dan extreem slecht. Overwogen kan worden om een dergelijk hoge belasting als ontoelaatbaar te beschouwen.

De huidige feitelijke voorgrondgeurbelasting als gevolg van de nabij gelegen varkenshouderij Goorsebergweg 9b is 34 ou/m³. De kwalificatie van het leefklimaat is als gevolg daarvan 'meer dan extreem slecht'. Het percentage gehinderden bij een voorgrondbelasting van 34 ou/m³ is meer dan 40%. Het feit dat niet wordt voldaan aan de geldende geurnormen betekent niet automatisch dat geen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat (in het ruimtelijk spoor), maar in dit geval worden de geurnormen dermate overschreden dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat niet (meer) gewaarborgd kan worden.

(Ter illustratie: een hinderpercentage van boven de 40% krijgt in de door de RIVM gehanteerde systematiek geen beoordeling voor de milieukwaliteit mee. De kwaliteit is 'meer dan extreem slecht'. Overwogen kan worden om een dergelijk hoge belasting als ontoelaatbaar te beschouwen).

Overweging: bestaande situatie

Ook de bestaande situatie, de huidige bedrijfswoning Goorsebergweg 12 wordt belast door de activiteiten van omliggende veehouderijen en door de eigen activiteiten. In de bestaande situatie is dus ook sprake van bewoning in de vorm van bewoning in een bedrijfswoning.

Vooropgesteld wordt, dat het feit dat sprake is van een historisch gegroeide (dus bestaande) situatie niet betekent dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening ter plaatse van het perceel. Bovendien leidt het toekennen van de aanduiding 'plattelandswoning' tot ruimer 'woongebruik', omdat de plattelandswoning ook door derden bewoond kan worden. Het toekennen van de aanduiding 'plattelandswoning' is, ook al is in de bestaande situatie sprake van een vorm van bewoning, vanuit ruimtelijk oogpunt onaanvaardbaar.

De huidige bewoner van de bedrijfswoning heeft nu ook van zijn eigen veehouderij een milieubelasting en vindt deze acceptabel. Deze bewoner zal normaliter een hogere milieubelasting uit de omgeving acceptabel vinden. Dat is een algemeen bekend gegeven.

Een derde die de bedrijfswoning bewoont, zonder directe binding met de veehouderij Goorsebergweg 12, zal een aanwezige milieubelasting eerder als onacceptabel beleven. Of deze milieubelasting komt van de binnen het eigen bouwblok gelegen veehouderij of van een omliggende veehouderij, zal voor de beleving van 'deze derde' niet anders zijn. Bij 'elke derde' zullen daarom lagere milieubelastingen als uitgangspunt moeten worden gehanteerd, wil er sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

In deze specifieke situatie, waarbij gelet op de bestaande geurbelasting, de milieukwaliteit als 'meer dan extreem slecht' moet worden gekwalificeerd, is het niet wenselijk om de woning door 'elke derde' te laten bewonen.

De conclusie is, dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, gelet op de geurbelasting niet gewaarborgd is.

Endotoxinenbeoordeling Goorsebergweg 12

De 'volksgezondheid' is een ruimtelijk mee te wegen belang. In de beleidsregel 'Omgaan met fijnstof bij vergunningverlening pluimvee- en varkensbedrijven' is vastgelegd dat aanvragen omgevingsvergunningen voor een veehouderij (varkens- en pluimveehouderij) worden getoetst aan het Endotoxine toetsingskader 1.0. Dit kader is ook gebruikt bij de beoordeling van de endotoxinenbelasting op de woning Goorsebergweg 12. De dichtstbijgelegen veehouderij betreft het varkensbedrijf Goorsebergweg 9b.

Op basis van de huidige vergunning van de varkenshouderij op Goorsebergweg 9b moet in het kader van endotoxinen-belasting een afstand van 174 meter worden aangehouden tussen de woning Goorsebergweg 12 en het varkensbedrijf Goorsebergweg 9b. Uitgaande van de huidige vergunning van de varkenshouderij zal de norm van 30 EU/m³ niet overschreden worden (advieswaarde van de Gezondheidsraad) op een afstand van minimaal 174 meter. De feitelijke afstand is 135 meter en daarmee te kort. Dat betekent dat de advieswaarde van 30 EU/m³ overschreden wordt ter plaatse van de woning Goorsebergweg 12.

Hierdoor kan in het kader van endotoxinen geen aanvaardbaar woon- en leefklimaat gewaarborgd worden in de woning Goorsebergweg 12.

Momenteel is een nieuwe aanvraag om een vergunning voor Goorsebergweg 9b in behandeling, waarbij de fijnstofemissie en daarmee ook de minimale afstand voor endotoxinen afneemt. De minimale afstand op basis van de aangevraagde situatie neemt af met 15 meter naar 159 meter. Ook daaraan wordt echter niet voldaan, waardoor de waarde van 30 EU/m³ nog steeds overschreden wordt ter plaatse van de woning Goorsebergweg 12.

De conclusie is dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de woning Goorsebergweg 12 niet gewaarborgd kan worden voor wat betreft endotoxinenbelasting.

Conclusie toetsing woon- en leefklimaat

Zowel op basis van de geurbelasting als op basis van de endotoxinenbelasting is een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning Goorsebergweg 12 niet gewaarborgd, waarbij het woon- en leefklimaat ten aanzien van geur gekwalificeerd moet worden als 'meer dan extreem slecht'.

In een dergelijke situatie is het ongewenst om de planregels zodanig aan te passen dat de woning Goorsebergweg 12, die gelegen is op een agrarisch bouwblok, behorende bij een nertsenhouderij, bewoond mag worden door 'elke derde'.

Gelet op de uitkomsten van deze toetsingen is afgezien van verder onderzoek naar andere relevante aspecten.

Voorstel:

De hiervoor opgenomen aanvullende motivering vaststellen en concluderen dat terecht is afgezien van het opnemen van een planregeling die bewoning van de woning Goorsebergweg 12 door 'elke derde' toestaat.

Vervolgonderzoek in verband met bewoningssituatie

Het perceel Goorsebergweg 12 heeft in de Derde herziening bestemmingsplan Buitengebied de bestemming 'agrarisch met waarden', de dubbelbestemming 'waarde – attentiegebied NNB' en daarnaast functieaanduidingen voor 'intensieve veehouderij' en 'pelsdierhouderij'. Ook is de gebiedsaanduiding 'overige zone - beperkingen veehouderij', vanuit de provinciale verordening van toepassing.

Tweede herziening bestemmingsplan Buitengebied: bewoningsregeling

Het perceel had in de Tweede herziening bestemmingsplan Buitengebied vergelijkbare bestemmingen en aanduidingen. Het perceel had niet de aanduiding Landbouwon ontwikkelingsgebied (LOG). Dat is verklaarbaar vanuit de bestemmingen en aanduidingen. Dergelijke gebieden behoorden niet tot het LOG, want de doelstellingen van een LOG en deze bestemmingen en aanduidingen zijn tegenstrijdig aan elkaar.

In de Tweede herziening was een bewoningsregeling opgenomen voor stoppende agrariërs waarvan het perceel in het LOG lag (artikel 3.5.3). De achterliggende gedachte hiervoor was het feit dat omschakelen naar een woonbestemming in het LOG uitgesloten was. Om te voorkomen dat de boer, zodra hij zijn agrarische bedrijf zou beëindigen, van de een op de andere dag zijn bedrijfswoning in strijd met het bestemmingsplan zou bewonen, terwijl er geen mogelijkheid was om de woning tot burgerwoning om te vormen, is deze regeling vastgelegd. Met deze regeling kan de 'stoppende boer' zijn bedrijfswoning blijven bewonen, zonder dat hij een verplichting tot omschakeling heeft.

Derde herziening bestemmingsplan Buitengebied: bewoningsregeling

In de Derde herziening is een vergelijkbare regeling opgenomen voor de agrariërs in het huidige Primag (artikel 3.5.7) wonen, waar eveneens een omschakelverbod naar wonen geldt. Tevens is de regeling uitgebreid voor de stoppende boer, die een perceel bewoont dat in de Tweede herziening nog wel de aanduiding LOG had, maar in de Derde herziening niet de aanduiding Primag gekregen heeft.

Voor het perceel Goorsebergweg 12 is deze bewoningsregeling dus niet van toepassing. Er is vanuit gegaan dat percelen met de bestemming 'agrarisch met waarden' zouden kunnen omschakelen naar een woonbestemming. We constateren in het onderzoek naar aanleiding van de toegepaste bestuurlijke lus dat het woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning dermate slecht is dat een planregeling "die bewoning van de bedrijfswoning door elke derde mogelijk maakt" niet wenselijk is. Een omschakeling naar de bestemming 'wonen' zal op dezelfde problemen stuiten.

Gedwongen beëindiging van het agrarisch bedrijf

Ter plaatse is nu een nertsenhouderij in werking. Vanuit nationale regelgeving zal dit bedrijf uiterlijk 1 januari 2024 beëindigen. Bekend is dat de huidige eigenaren van het perceel / bedrijf diverse mogelijkheden voor een andere exploitatie van het perceel onderzocht hebben. Tot op heden hebben zij geen beslissing over invulling van de locatie na 1.1.2024 genomen.

Gelet op het voorgaande is de kans reëel dat de woning in de planperiode als gevolg van de gedwongen beëindiging van de nertsenhouderij in strijd met het bestemmingsplan

bewoond wordt door de huidige bewoners / eigenaren. Dit terwijl de mogelijkheid om de locatie om te vormen naar 'wonen' gelet op het huidige woon- en leefklimaat niet aanwezig is.

Bewoning van de bedrijfswoning na 1-1-2024

Het juridische gevolg hiervan zou dan (moeten) zijn dat bewoning van de agrarische bedrijfswoning door de eigenaren (huidige bewoners) gestaakt moet worden.

Het belang van de bewoners om de woning te mogen blijven bewonen, na de (gedwongen) beëindiging van de nertsenhoudersrij, is afgewogen tegen het planologische belang dat gediend wordt met beëindiging van de bewoning, nadat het agrarische bedrijf terplaatse gestopt is.

Beëindiging van de bewoning door de huidige bewoners, zou gelet op de specifieke omstandigheden van deze locatie, waarschijnlijk betekenen dat de locatie (voorlopig) niet opnieuw in gebruik genomen zal worden. Daarmee ontstaat een locatie die geen economische waarde meer heeft voor de eigenaren. Dat is onevenredig voor deze eigenaren ten opzichte van het met beëindigen van de bewoning te dienen planologische belang.

Daarbij is van belang, dat er een mogelijkheid is om de bewoningssituatie van de bedrijfswoning voor en door de huidige eigenaren zodanig te reguleren, dat er géén met het bestemmingsplan strijdige bewoningssituatie behoeft te ontstaan.

De zeer specifieke omstandigheden van dit geval, met

- een voorgrondgeurbelasting van 34 ou/m³ op de woning, waardoor een omschakeling naar 'wonen' niet wenselijk is;
- nationale regelgeving die dwingt tot beëindiging per 31-12-2023 van het ter plaatse geëxploiteerde agrarische bedrijf (de nertsenhoudersrij);
- het gegeven dat het voorstelbaar is dat niet op 1.1.2024 een ander agrarisch bedrijf op de locatie in werking is;
- als gevolg dat bewoning van de bedrijfswoning per direct daarna een met het bestemmingsplan strijdige situatie oplevert, waardoor deze per direct beëindigd zou moeten worden;
- een bewoning die een sinds 1989 bestaande situatie betreft, waardoor het woon- en leefklimaat door deze bewoners op een andere manier beleefd wordt, dan in het geval het om een (nieuwe) bewoning door 'elke derde' zou gaan;
- dit alles in samenhang bezien;

maakt dat wij voor de huidige eigenaren / bewoners een specifieke bewoningsregeling willen opnemen ter voorkoming van een met het bestemmingsplan strijdige woonsituatie direct na beëindiging van de nertsenhoudersrij. Het betreft een persoonsgebonden regeling voor de huidige bewoners van de bedrijfswoning op Goorsebergweg 12.

Tevens is op het perceel een mantelzorgwoning aanwezig: ook voor die woning wordt een persoonsgebonden regeling voorgesteld.

Deze bewoningregeling sluit aan bij het persoonsgebonden overgangsrecht, zoals dat in artikel 34.3. van de Derde herziening bestemmingsplan Buitengebied is opgenomen. Het betekent dat op het perceel op twee gebouwen de gebiedsaanduiding 'wetgevingszone – woning met persoonsgebonden overgangsrecht' wordt gelegd, namelijk op de bedrijfswoning en op de vergunde mantelzorgwoning. Aan deze aanduiding zijn, op basis van het bestemmingsplan, de planregels van artikel 34.3 gekoppeld.

Voorstel:

1. *Op de bedrijfswoning Goorsebergweg 12 de gebiedsaanduiding wetgevingszone – woning met persoonsgebonden overgangsrecht' leggen;*
2. *Op de vergunde mantelzorgwoning de gebiedsaanduiding wetgevingszone – woning met persoonsgebonden overgangsrecht' leggen.*

Artikelen uit bestemmingsplannen, waarnaar in notitie verwezen wordt

Tweede herziening bestemmingsplan Buitengebied

Artikel 3.5.3 Gebruik overeenkomstig de bestemming

Onder gebruik overeenkomstig de bestemming wordt beschouwd het gebruik van de bedrijfswoning met bijbehorende bijgebouwen – niet zijnde bedrijfsgebouwen - en gronden binnen het agrarisch bouwvlak voor burgerbewoning, indien deze bewoning plaatsvindt door de voormalige agrariër, door de in de toekomst op deze locatie te stoppen agrariër en door een ieder die op 5 juli 2005 het pand bewoonde.

Bouwaanvragen, die betrekking hebben op de woonfunctie op dit perceel worden behandeld alsof het agrarische bedrijf nog aanwezig is

Derde herziening bestemmingsplan Buitengebied

Artikel 3.5.7 Burgerbewoning van bedrijfswoningen

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - Primag' is het gebruik van de bedrijfswoning met bijbehorende bijgebouwen – niet zijnde bedrijfsgebouwen - en gronden binnen het bouwvlak voor burgerbewoning toegestaan, indien deze bewoning plaatsvindt door:

1. de voormalige agrariër;
2. de in de toekomst op deze locatie te stoppen agrariër;
3. een ieder die op 5 juli 2005 het pand bewoonde;

Bouwaanvragen, die betrekking hebben op de woonfunctie op dit perceel worden getoetst alsof het agrarische bedrijf nog aanwezig is.

- b. Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - woonrechtzone' is het gebruik van de bedrijfswoning met bijbehorende bijgebouwen – niet zijnde bedrijfsgebouwen - en gronden binnen het bouwvlak voor burgerbewoning toegestaan, indien deze bewoning plaatsvindt door:

1. de voormalige agrariër;
2. een ieder die op 5 juli 2005 het pand bewoonde;

Bouwaanvragen, die betrekking hebben op de woonfunctie op dit perceel worden getoetst alsof het agrarische bedrijf nog aanwezig is.

Artikel 34.3 Overgangsrecht persoonsgebonden overgangsrecht

- a. Het gebruik als woning ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - woning met persoonsgebonden overgangsrecht' mag worden voortgezet en wel uitsluitend door de persoon/personen die op het moment van het van kracht worden van deze regels volgens de gemeentelijke basisadministratie van de gemeente Deurne als hoofdbewoner en diens partner staan ingeschreven op het betreffende adres. Eventuele inwonende gezinsleden mogen in de woning wonen zolang ze inwonen bij degene, die als hoofdbewoner dan wel als diens partner volgens de gemeentelijke basis-administratie van de gemeente Deurne op het betreffende adres staan ingeschreven op het moment van het van kracht worden van deze voorschriften.
- b. In aanvulling op het bepaalde onder a geldt ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlak (m²)' tevens dat de gebruiksoppervlakte niet meer mag bedragen dan aangegeven ter plaatse van deze aanduiding.
- c. Wijziging van het met het plan strijdig gebruik van de gronden en/of opstallen, is verboden tenzij door de wijziging de afwijking van het plan naar de aard niet wordt vergroot