

Verklaring

i.v.m. wijziging agrarische bedrijfswoning tot status plattelandswoning

De ondergetekende:

2. L.A.P.M. Jenniskens, wonende te 5815 EJ Merselo, Hansenberg 3, hierna te noemen: Jenniskens

in aanmerking nemende:

- dat Jenniskens de woning Hansenberg 3 te 5815 EJ Merselo, welke behoort tot een agrarisch bedrijf, van functie wenst te laten veranderen tot een plattelandswoning, zijnde een bedrijfswoning behorende tot of voorheen behorende tot een agrarisch bedrijf zoals een akkerbouw- of veehouderijbedrijf;
- dat het planvoornemen is strijdig met het vigerende bestemmingsplan, waarin het gebruik van de woning als "burgerwoning" in de huidige situatie niet is toegestaan;
- dat daartoe derhalve door Jenniskens een verzoek een wijziging van het bestemmingsplan, waarin de planologische afwijking mogelijk wordt gemaakt, zal worden ingediend;
- dat daarin de bestaande bedrijfswoning aan de Hansenberg 3 te Merselo zal worden herbestemd tot plattelandswoning, waarbij geen nieuwbouw zal plaatsvinden op deze locatie, en er enkel sprake is van een verandering van functie;
- dat ingevolge de Wet Plattelandswoningen ("Wet tot 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 bedrijfsgebouwen aan te passen, (Wet Plattelandswoningen") niet het feitelijk gebruik maar de planologische status leidend is voor de milieuhygiënische toetsing;
- dat voormelde wet het tevens mogelijk maakt om planologisch toe te staan dat agrarische bedrijfswoningen in het buitengebied tevens bewoond mogen worden door niet-agrariërs (burgers/derden), zonder dat de omliggende bedrijven hierdoor in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- dat bij de toepassing van de wet dient te worden onderbouwd dat in het kader van een goede ruimtelijke ordening ter plaatse van de woning nu, maar ook in de toekomst, een goed woon- en leefklimaat geboden kan worden;
- dat op 17 december 2013 de raad van de gemeente Venray heeft ingestemd met de Beleidsnota "Plattelandswoningen gemeente Venray", waardoor het voor de gemeente mogelijk is om het gebruik van een agrarische bedrijfswoning door een burger middels een (wijziging van) het bestemmingsplan te regelen;
- dat de plattelandswoning op grond van de Wabo (artikel 1.1a) van rechtswege wordt beschouwd als een onderdeel van de inrichting en niet als een burgerwoning die wordt beschermd tegen de milieugevolgen;
- dat De gemeente Venray het huidig woon- en leefklimaat als uitgangspunt neemt omdat de bewoner of de toekomstige bewoner bewust heeft gekozen of kiest voor de betrokken woonsituatie, welk conform de wet ook voor de toekomst moet worden geborgd;
- dat de bewoner of toekomstige bewoner van de woning heeft gekozen of bewust voor kiest om dicht bij het agrarisch bedrijf te wonen, zodat er van mag worden uitgegaan dat het woon- en leefklimaat ten tijde van de koop door de burger wordt geaccepteerd en dus als aanvaardbaar wordt beschouwd;
- dat bekend is dat het uitgangspunt van de Wet Plattelandswoningen is dat de burgerbewoning van een plattelandswoning niet mag resulteren in een onnodige

dat belemmering van de bedrijfsontwikkeling en dat de burgerwoning voor de milieuwetgeving gelijk is gesteld met een bedrijfswoning bij het agrarisch bedrijf; de plattelandswoning onderdeel blijft van het agrarisch bouwvlak en zijn agrarische bestemming derhalve behoudt, zodat deze voor de milieuhygiënische toets wordt beoordeeld als agrarische bedrijfswoning en er geen beoordeling plaatsvindt van het woon- en leefklimaat.;

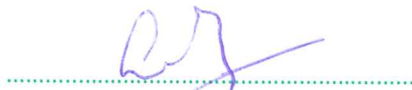
dat met de status "Plattelandswoning" derhalve een beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden van het 'bijbehorende' bedrijf en omliggende bedrijven wordt voorkomen, de strijdigheid met het bestemmingsplan wordt opgeheven, maar dat ook de bewoner van een plattelandswoning te kan maken krijgen met een hogere mate van milieuhinder dan bij een reguliere burgerwoning het geval is.

Verklaart

1. kennis te hebben van bovenvermelde overwegingen, voortvloeiend uit de Wet Plattelandswoningen en de Beleidsnota Plattelandswoningen van de gemeente Venray.
2. dat hij zich op grond van het bovenstaande bewust is van de gevolgen van het herbestemmen van de agrarische bedrijfswoning tot "plattelandswoning".
3. Dat hij heeft kennisgenomen van de onderstaande voorwaarden in de Beleidsnota Plattelandswoningen van de gemeente Venray:
 - a. Er is sprake van een aanduidingsvlak 'agrarische bedrijfswoning' binnen het agrarisch bouwvlak, waarbij sprake is van een daadwerkelijk functionerend agrarisch bedrijf; *Het bedrijfsgedeelte is volwaardig of maakt onderdeel uit van een ander volwaardig bedrijf.*
 - b. De bedrijfswoning moet minimaal voor 17 december 2010 zijn opgericht
 - *Deze datum sluit aan op het bestemmingsplan buitengebied Venray 2010 en het beleid dat sindsdien is gehanteerd voor toekennen van een agrarische bedrijfswoning. Het toestaan van burgerbewoning bij een agrarische bedrijfswoning die na die peildatum is opgericht, is strijdig met de voorwaarden voor het toekennen van een bedrijfswoning, namelijk de randvoorwaarde "dat de noodzaak is aangetoond".*
 - *Peildatum is de gereed melding van de bouwvergunning voor het realiseren van de woning.*
 - c. De toekenning van de status plattelandswoning kan niet leiden tot een nieuwe bedrijfswoning binnen het agrarisch bouwvlak. De plattelandswoning blijft onderdeel van het agrarisch bouwvlak en behoudt daarmee zijn agrarische bestemming;
 - *De direct betrokken partij bij de plattelandswoning dienen een schriftelijke verklaring te ondertekenen dat men de voormalige agrarische bedrijfswoning van de status plattelandswoning wensen te voorzien. Onder betrokken partijen wordt verstaan de (toekomstige) eigenaar en bewoner van de woning. In het proces wordt expliciet gevraagd dat de indiener dit vooraf bespreekt met de eigenaar (huurder) van het agrarisch bedrijf;*
 - *Bij nieuwbouw van bedrijfsgebouwen dient een ruimtelijke scheiding ten opzichte van de plattelandswoning in acht te worden genomen van ten minste 25 meter. Dit vervangt de 15 meter die bij een agrarische bedrijfswoning van toepassing is en sluit aan bij de afstand die van toepassing is bij burgerwoningen.*

- d. Voor bedrijfsmatige activiteiten buiten de bedrijfsgebouwen dient een ruimtelijke scheiding ten opzichte van de plattelandswoning in acht te worden genomen van ten minste 25 meter. *Dit betreft bedrijfsactiviteiten zoals opslag kadavers, rangeren en parkeren van bedrijfsmaterieel of afspuiten van machines.*
 - e. De plattelandswoning behoudt dezelfde bouwmogelijkheden als de bedrijfswoning conform het bestemmingsplan tenzij hierdoor de bovenstaande afstand van 25 meter wordt overschreden. *Het bestemmingsplan staat de mogelijkheid toe om buiten het aanduidingsvlak wonen te bouwen. Bij herbouw van een plattelandswoning of nieuwbouw van aan- en bijgebouwen is het echter niet mogelijk om dicht bij het bedrijf te bouwen. Deze ruimtelijke scheiding dient wederzijds te worden gehanteerd anders zou de ondernemer beperkt worden in zijn bedrijfsmogelijkheden (en zou hij bijvoorbeeld zijn parkeerruimte moeten verplaatsen).*
4. dat hij aan bovenstaande voorwaarden voldoet c.q. zal gaan voldoen, dan wel hiermee akkoord gaat.
 5. dat hij momenteel nog eigenaar is van de woning en er momenteel nog geen toekomstige bewoner van de woning bekend is, maar (naar aanleiding van voorwaarde als vermeld onder 3 onder c) zal hij een mogelijke koper of huurder van de woning van deze verklaring, dan wel van de (gewijzigde) bestemming zodra die is gewijzigd, op de hoogte zal stellen, indien en zolang hij eigenaar is.

Merselo, d.d.4-7.....2014



(L.A.P.M. Jenniskens)