ARCHIEF EXEMPLAAR

[redacted]

Verzonden op: 08 JAN. 2019
Ons kenmerk:
Contactpersoon: [redacted]
Afdeling: Beleid en Ontwikkeling
Uw brief van:
Met kenmerk:
Bijlage(n):
Onderwerp: Principeverzoek afsplitsing bedrijfswoning

Geachte heer Merkens,

Naar aanleiding van uw principeverzoek, tot afsplitsing van de bedrijfswoning aan de Meent 9, delen wij u mede dat wij hebben besloten geen medewerking te willen verlenen aan uw verzoek. Het meest doelmatig gebruik van deze woning is het gebruik als bedrijfswoning. Wij zien dan ook geen aanleiding om de bedrijfswoning af te splitsen van het bedrijf en deze als burgerwoning te bestemmen. In Bijlage 1 motiveren wij ons besluit. Aangezien u aangeeft dat de bedrijfswoning niet meer als zodanig gebruikt wordt, is er sprake van gebruik in strijd met de bestemming. Wij treden graag met u in overleg om te bespreken hoe deze strijdigheid beëindigd kan worden.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Woudenberg

[redacted]

Bijlage 1 Overwegingen besluit op principeverzoek

Verzoek
U geeft aan dat u geen binding meer heeft met de manege, die wordt geëxploiteerd door een exploitant die elders woont. U bent nog wel eigenaar van de manege. De op het perceel aanwezige minicamping is inmiddels beëindigd zodat daarvoor geen bedrijfswoning meer nodig is. U geeft daarbij aan dat de medebestemming minicamping kan komen te vervallen. Volgens de begripsomschrijving van het bestemmingsplan Buitengebied is een bedrijfswoning een woning, krachtens het plan toegestaan binnen een bouwvlak, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de aard van de bedrijfsvoering noodzakelijk is. De bewoning van de bedrijfswoning door u is, aangezien u geen binding meer heeft met de bedrijfsvoering, op dit moment strijdig met het bestemmingsplan. Door ons is afgewogen of handhaving dan wel legalisatie door een herziening van de bestemming in een reguliere woonbestemming wenselijk en mogelijk is.

Wet geurhinder en veehouderij
Indien de bedrijfswoning naar burgerwoning wordt omgezet geldt er een afstand van minimaal 50 meter. Deze afstand wordt gemeten vanuit het emissiepunt van het dierenverblijf tot aan de woning. Een buitenbaan of paddock maar ook de weide, zijn niet aan te merken als een dierenverblijf. Aanvullend op de afstandseis voor het emissiepunt bepaalt de Wet geurhinder en veehouderij verder dat de afstand van de buitenzijde van het dierenverblijf tot de buitenzijde van het geurgevoelig ten minste 25 meter moet bedragen. Aan de afstandseis van 25 meter wordt voldaan. Aan de afstand van 50 meter kan, met enkele aanpassingen, ook worden voldaan. Daarnaast dient er in de woning sprake zijn van een acceptabel woon- en leefklimaat, dit moet worden aangetoond. Hierbij zal ook de geluidsbelasting van de manege en daarbij behorende verkeersbewegingen onderzocht dienen te worden. Vooralsnog zijn wij er vanuit gegaan dat de omzetting milieutechnisch mogelijk is.

Is de omzetting vanuit ruimtelijke overwegingen wenselijk?
Uw woning aan De Meent 9 is op dit moment gelegen binnen het bouwvlak van de manege. Indien de bestemming wordt omgezet in burgerwoning betekent dit, dat er een woonbestemming moet worden opgenomen, en dat het bouwvlak van de manege wordt verkleind. Qua aanzicht zal de omzetting geen verandering met zich meebrengen, de woning is ook op dit moment al los van het bedrijf gelegen. De manage heeft, zoals hierboven al aangegeven, ingevolge het bestemmingsplan Buitengebied de mogelijkheid om verblijfsruimten te gebruiken, niet zijnde een woning, met een gezamenlijke maximale oppervlakte van 200 m^2. Tegen het bewonen van de verblijfsruimtes heeft zoals u weet onlangs een handhavingstraject gespeeld. Enerzijds is er dus sprake van handhaving tegen bewoning van de verblijfsruimtes op het bedrijf en anderzijds wordt door u gevraagd de bedrijfswoning om te zetten naar burgerwoning. Dit terwijl bij de handhaving van de bewoning van de verblijfsruimtes juist is gesteld dat permanent verblijf in deze ruimtes niet noodzakelijk is omdat er voor het permanente toezicht op het bedrijf een bedrijfswoning op het perceel aanwezig is. Indien er geen sprake meer is van een bedrijfswoning dan heeft dit dus tot gevolg dat de verblijfsruimtes wellicht voor het permanent toezicht gebruikt gaan worden.

Bij agrarische bedrijven is de omzetting van een bedrijfswoning naar burgerwoning alleen mogelijk indien de volledige bedrijfsbestemming wordt omgezet naar Wonen. De sloop van bedrijfsbebouwing is daarbij niet noodzakelijk. Alleen voor het toevoegen van een extra woning is de sloop van bedrijfsgebouwen verplicht. Indien deze lijn wordt doorgetrokken voor onderhavig bedrijf dan dienen de manegeactiviteiten beëindigd te worden. U bent niet voornemens de activiteiten te beëindigen dus dient afgewogen te worden of de bedrijfswoning gebruikt dient te worden door de exploitant van de manege (en er dus handhaving moet plaatsvinden) of dat legalisatie van de bewoning door een burger wenselijk is.

U geeft aan dat ten tijde van het vaststellen van het bestemmingsplan Buitengebied in 2010 de minicamping nog in gebruik was en dat deze werd geëxplodeerd door het gezin wonende in de bedrijfswoning. Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld is de minicamping gestaakt en is de verbondenheid tussen de woning en het bedrijf geheel komen te vervallen. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied 2010 en bij de handhavingszaak van de verblijfsruimten in 2016 zijn wij er vanuit gegaan dat de bedrijfswoning nog als zodanig in gebruik was. Dit ook omdat u in het kader van het bestemmingsplan Buitengebied 2010 heeft verzocht een tweede bedrijfswoning toe te staan in verband met het noodzakelijk toezicht. Hierbij heeft u aangegeven dat het bedrijfshoofd zich bezighield met het africhten en uitbrengen in de wedstrijdsport van paarden. Ook verzorgde hij veel van de manegelessen in de avonduren. Omdat het bedrijfshoofd veelvuldig ´s nachts afwezig was, omdat hij geen bedrijfswoning ter beschikking had, en daarnaast veelvuldig met paarden op wedstrijd moet werd het toezicht ´s nachts veelal vanuit uw bedrijfswoning gehouden, van waaruit ook de minicamping werd gerund. Bij het huidige aantal paarden en de verschillende takken van paardensport was dit volgens u een onhoudbare situatie. Er zou een legale situatie moeten zijn van een bedrijfsleider die woont op het bedrijf en een vervanger die, ingeval van afwezigheid, ´s nachts de honneurs waarneemt en tevens de camping runt. Mede op grond van deze onderbouwing zijn wij er bij het bestemmingsplan vanuit gegaan dat er nog sprake was van een bedrijfswoning. En blijkbaar was er op dat moment behoefte aan twee bedrijfswoningen en nu zou het bedrijf zonder bedrijfswoning verder kunnen. Er is dus geen sprake van gebruik van de bedrijfswoning als burgerwoning langer dan 10 jaar (dit wordt wel door u zo gesteld). Het gebruik van de bedrijfswoning als bedrijfswoning is nog steeds passend en wenselijk voor de bedrijfsvoering in verband met het toezicht, er is sprake van een bedrijfsmatige en volwaardige manege/paardenhouderij. Dit wordt onderschreven door de handreiking 'Paardenhouderij en Ruimtelijke ordening - handreiking voor de praktijk' (Vereniging Nederlandse Gemeenten en Sectorraad Paarden, 1 mei 2006). Volgens deze handreiking is bij bedrijven als een manege, pensionstalling en paardenhouderij een bedrijfswoning noodzakelijk. De handreiking geeft bovendien aan dat naast de bedrijfswoning bij dergelijke bedrijven ook verblijfsruimtes voor hulpkrachten gebruikelijk zijn.

In de onderbouwing van uw principeverzoek worden nog enkele zaken aangehaald met als doel te onderbouwen waarom afsplitsing mogelijk is. Hieronder gaan we op de aangedragen argumenten in.

1. *In de PRV is een verstedelijkingsverbod opgenomen. Na afsplitsing van de woning zal het daarom niet mogelijk zijn een nieuwe bedrijfswoning te bouwen. Daarnaast bevat de PRV de mogelijkheid tot legalisatie van bestaand gebruik indien tegen het bestaand gebruik niet meer kan worden opgetreden. Dit is geheel van toepassing op de Meent 9, namelijk de bewoning van de bedrijfswoning als burgerwoning. In het bestemmingsplan kan bovendien gewoon geregeld worden dat er geen bedrijfswoning is toegestaan.*

Zoals al aangegeven vindt het gebruik van de bedrijfswoning als burgerwoning korter dan 10 jaar plaats. Optreden tegen het bestaand gebruik is nog mogelijk. Gelet op de verblijfsruimtes en het verzoek om een tweede bedrijfswoning is permanent toezicht op het bedrijf volgens u blijkbaar noodzakelijk. Het is daarom niet wenselijk om het toezicht dat vanuit de bedrijfswoning kan plaatsvinden weg te nemen door de bedrijfswoning af te splitsen. Het toezicht zal anders plaats gaan vinden vanuit de verblijfsruimtes terwijl wij daarvan juist hebben bepaald dat er geen permanent toezicht uit plaats kan vinden omdat bewoning niet is toegestaan.

2. *In de uitspraak van de RVS in de casus Brielle wordt steun gevonden voor het bestemmen op grond van het feitelijk gebruik. In de uitspraak wordt uitgesproken dat de bewoning door iemand die niet onder de definitie van bedrijfswoning valt, de bestemming bedrijfswoning niet passend is maar dat gekozen dient te worden voor een uitsterfconstructie. De woning mag particulier bewoond worden totdat er ooit weer bedrijfsmatig gewoond gaat worden. Daarnaast wordt door aanvrager verwezen naar het principe van een ontkoppeld bouwvlak. Hiermee kan geregeld worden dat er geen bedrijfswoning meer wordt toegestaan indien de voormalige bedrijfswoning is afgekoppeld.*

In de uitspraak van Brielle geeft de Raad van State aan dat gebruik in strijd met een geldende bestemming in beginsel geen gerechtvaardigde rechten en verwachtingen doet ontstaan dat een woonbestemming conform het bestaande gebruik wordt toegekend. Daarbij vond de Raad van State het passender om de particuliere bewoning te regelen via een uitsterfconstructie in plaats van een persoonsgebonden overgangsrecht. U geeft aan dat de uitsterfconstructie mogelijk is voor de woning aan de Meent 9 maar dat dit niet nodig is omdat er een burgerwoningbestemming opgenomen kan worden. U geeft aan dat wij niet hoeven te vrezen voor een nieuwe bedrijfswoning doordat er kan worden opgenomen dat er sprake is van een ontkoppeld bouwvlak. Wij vinden het echter gelet op het gewenste toezicht niet wenselijk om de bedrijfswoning af te splitsen van het bedrijf. De bestemming bedrijfswoning achten wij de meest doelmatige bestemming wij zien geen redenen om de woning van het bedrijf af te splitsen.