

Raadsvoorstel

Onderwerp	: Adviesrecht raad buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) Kruisdijk 14, wijzen bedrijfswoning naar plattelandswoning
Portefeuillehouder	: T.M.M. Kok
Thema Raadsprogramma	: 1. Leefomgeving en Wonen

Global Goals

Aan welke Global Goals wordt bijgedragen:



Beslispunten

Een positief advies te geven op de aanvraag omgevingsvergunning met kenmerk Z2024-00001300 voor het gebruiken van een bedrijfswoning als plattelandswoning op de locatie Kruisdijk 14 te Aalten.

Waarom dit besluit nemen

Aan de Kruisdijk 14 en 14-I is een pensionboerderij met manege en twee bedrijfswoningen gelegen. De bedrijfswoningen zijn planologisch verbonden aan het bedrijf en kunnen daardoor uitsluitend bewoond worden door mensen die een functionele binding hebben met het bedrijf. Initiatiefnemer is voornemens om de bestaande bedrijfswoning aan de Kruisdijk 14 om te zetten naar een plattelandswoning. Het geldende Omgevingsplan gemeente Aalten, onderdeel bestemmingsplan "Landelijk gebied 2015" staat dit niet toe en biedt geen mogelijkheden om binnenplannen af te kunnen wijken van de planregels. Het college van burgemeester en wethouders is voornemens de ontwikkeling mogelijk te maken middels een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). Op de aanvraag is adviesrecht van de gemeenteraad van toepassing. Om die reden wordt voorgesteld een positief advies te geven op de aanvraag.

Wat is het bestaand beleid c.q. kader?

Onder de Omgevingswet is het college van burgemeester en wethouders bevoegd om omgevingsvergunningen te verlenen voor activiteiten die niet passen binnen het omgevingsplan: de buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). Voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit kan de gemeenteraad gevallen aanwijzen waarin een bindend advies nodig is van de raad om af te wijken van het omgevingsplan (artikel 16.15a onder b Omgevingswet). Voor de niet-aangewezen gevallen is dan geen advies van de gemeenteraad vereist. Op 28 november 2023 heeft de gemeenteraad besloten op alle BOPA's adviesrecht van de gemeenteraad van toepassing te verklaren, met uitzondering van een lijst activiteiten die onder de voormalige zogenaamde 'kruimelgevallen' vielen of waarvoor een algemene verklaring van geen bedenkingen was afgegeven.

Voorliggende aanvraag valt niet onder één van deze categorieën. Dat betekent dat een advies van de gemeenteraad is vereist. Uw advies is bindend voor het college. Dit adviesrecht van de gemeenteraad is een zogenaamd verzwaard, bindend advies. Het college van B&W mag daar niet van afwijken.

Argumenten

1.1 Een plattelandswoning biedt ruimere gebruiksmogelijkheden doordat deze niet meer bewoond hoeft te worden door iemand die functioneel verbonden is aan het bedrijf.

Een plattelandswoning mag bewoond worden door mensen zonder binding aan het bedrijf, terwijl een bedrijfswoning moet worden bewoond door iemand die een functionele binding heeft met het bedrijf. Daardoor is de plattelandswoning makkelijker te verkopen of te verhuren. Bedrijfswoningen zijn vaak minder aantrekkelijk voor hypotheekverstrekkers of kopers, vanwege de beperking van functionele binding.

1.2 In het omgevingsplan is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor het wijzigen van een agrarische bedrijfswoning naar een plattelandswoning binnen de agrarische bestemmingen, maar niet binnen de bestemming 'Sport'.

In de artikelen 3 en 4 van het bestemmingsplan 'Landelijk gebied 2015', onderdeel van het tijdelijk omgevingsplan gemeente Aalten, is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor het omzetten van bedrijfswoningen naar plattelandswoningen. Dit geldt uitsluitend voor de bestemmingen "Agrarisch" en "Agrarisch met waarden". De locatie Kruisdijk 14 en 14-I heeft de bestemming "Sport". Om die reden kan er geen gebruik worden gemaakt van de afwijkingsbevoegdheid. Het initiatief voldoet wel aan de voorwaarden die gelden voor de afwijkingsbevoegdheid voor het omzetten van een agrarische bedrijfswoning naar plattelandswoning (artikel 3.5.5):

- a. er blijft minimaal één bedrijfswoning binnen het betrokken agrarisch bouwvlak in gebruik als bedrijfswoning;
- b. het verlenen van de afwijking mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van binnen of buiten het desbetreffende bouwvlak liggende, bestemmingen en functies;
- c. het verlenen van de afwijking mag niet leiden tot een onaanvaardbaar woon- en/of leefmilieu van de plattelandswoning als gevolg buiten het agrarisch bouwvlak gelegen bedrijven;
- d. het verlenen van de afwijking mag niet leiden tot een onaanvaardbaar woon- en/of leefmilieu van de plattelandswoning ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit;
- e. het verlenen van de afwijking voor het gebruik van een bedrijfswoning als plattelandswoning levert voor het betrokken agrarisch bedrijf geen mogelijkheid op voor het realiseren van een andere (nieuwe) bedrijfswoning;
- f. voor het overige blijven de bouwregels en de gebruiksregels die van toepassing zijn op de bedrijfswoning die volgens een omgevingsvergunning mag worden gebruikt als plattelandswoning ook na het verlenen van de omgevingsvergunning van toepassing, met uitzondering van de nevenactiviteiten als bedoeld in artikel 3.1.2 onder a.

1.3 Het initiatief is niet in strijd met het belang van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Om te bepalen of sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locatie zijn diverse aspecten afgewogen en onderzocht. In de bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing is per beleidsveld (water, bodem, geluid, milieu etc.) aangegeven dat er vanuit ruimtelijk oogpunt geen belemmeringen aanwezig zijn om medewerking te verlenen aan het verzoek. Ook is ingegaan op de instructieregels uit de omgevingsverordening van de provincie.

1.4 Het plan is economisch uitvoerbaar.

Bij de medewerking aan een buitenplanse omgevingsplanactiviteit wordt er een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer afgesloten. In deze overeenkomst zijn bepalingen over het kostenverhaal (de financiële risico's rondom nadeelcompensatie e.d.) opgenomen.

Kanttekeningen

1.1 De bewoner van de plattelandswoning wordt beperkter beschermd tegen milieuoverlast van het nabijgelegen bedrijf dan een reguliere burgerwoning.

Hoewel de bewoner van de plattelandswoning minder beschermd wordt tegen milieuhinder, zoals geurhinder of geluid van de nabijgelegen manege, moet juridisch en milieukundig beoordeeld worden of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Daartoe is het aspect fijnstof nader onderzocht en is de fijnstofbelasting berekend. Uit dit onderzoek blijkt dat aan de fijnstofnormen wordt voldaan. Uit

de beoordeling van de relevante milieuaspecten blijkt dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning Kruisdijk 14.

Is er draagvlak voor dit besluit?

Een initiatiefnemer moet in alle gevallen bij de aanvraag om een omgevingsvergunning aangeven of participatie heeft plaatsgevonden. In dit geval is de omgeving niet geïnformeerd over de ontwikkeling, omdat er aan de feitelijke situatie niets verandert. Zo is er bijvoorbeeld niet sprake van een toename in woningaantallen, verkeersbewegingen et cetera. Om die reden is de verwachting dat er draagvlak is voor de wijziging. De aanvraag is gepubliceerd via www.officiëlebekendmakingen.nl en in de Aalten Actueel. Er zijn geen reacties ingekomen op deze publicatie.

Wat zijn de financiële consequenties van dit besluit?

De realisatie van het bouwplan is voor rekening en risico van de initiatiefnemer. Wij hebben daartoe afspraken vastgelegd in een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer. De initiatiefnemer is zelf verantwoordelijk om te komen tot een financieel uitvoerbaar plan, rekening houdend met het kostenverhaal.

Hoe en met wie wordt er gecommuniceerd over dit besluit?

Het ontwerpbesluit zal na een positief besluit door uw raad voor een periode van zes weken ter inzage liggen. Een ieder kan in deze periode zienswijzen indienen. Eventuele zienswijzen worden samengevat en beantwoord in een zienswijzennota.

Wat gaat er gebeuren na dit besluit?

Na afloop van de termijn van terinzagelegging kan de omgevingsvergunning worden verleend. De wijziging van bedrijfswoning naar plattelandswoning wordt tevens meegenomen in het TAM-IMRO Omgevingsplan Landelijk gebied 2025 dat later dit jaar in procedure wordt gebracht. Op die manier is de wijziging planologisch vastgelegd.

Bijlagen

1. BOPA toelichting Kruisdijk 14
2. Toelichting op milieuaspecten incl. fijnstofberekening

Aalten, 22 juli 2025

Burgemeester en wethouders van de gemeente Aalten,

drs. A.J.M. Gildhuis
secretaris/algemeen directeur

mr. A.B. Stapelkamp
burgemeester