



Discussienota

nr. 023

Aan: de Gemeenteraad

Van: het College van Burgemeesters en Wethouders

Datum: 9 maart 2017

Onderwerp: Realiseren van een in pandige tweede bedrijfswoning aan de Leemkolkweg 10 in Werkhoven.

Inleiding

Aan de Leemkolkweg 10 in Werkhoven is een agrarisch bedrijf gevestigd, welke voornemens is om een in pandige tweede bedrijfswoning te realiseren. De tweede bedrijfswoning is gewenst om het voortzetten van het bestaande bedrijf te kunnen garanderen.

Op basis van het bestemmingsplan 'Buitengebied Bunnik 2011' is op het perceel één bedrijfswoning per agrarisch bouwvlak toegestaan bij een reëel agrarisch bedrijf. Om een tweede bedrijfswoning mogelijk te maken dient van het bestemmingsplan te worden afgeweken. Dit kan door middel van een projectafwijkingbesluit.

Wens college en rol gemeenteraad

Het college staat positief tegenover de wens voor een in pandige tweede bedrijfswoning, om hiermee het volwaardig agrarisch bedrijf in stand te houden. Voorwaarde is wel dat dit gepaard gaat met een goede ruimtelijke ordening. Medewerking is mogelijk met een omgevingsvergunning inclusief projectafwijkingbesluit. Dit is een bevoegdheid van het college, maar de vergunning mag pas worden verleend nadat de raad een 'verklaring van geen bedenkingen' (vvgb) heeft afgegeven. De ontwerp verklaring van geen bedenkingen wordt gelijktijdig met het ontwerpplan ter inzage gelegd. Indien er vervolgens geen zienswijzen op het plan komen, is een definitieve verklaring van geen bedenkingen niet vereist. In het kader van vooroverleg wordt de raad betrokken bij het plan en kan de raad een richtinggevende uitspraak doen. In dit stadium hoeft nog geen besluit genomen te worden.

Benadering verzoek

Binnen de gemeente wordt terughoudend omgegaan met het toestaan van tweede bedrijfswoningen. Door de toegenomen technische mogelijkheden om een bedrijf op andere manieren in de gaten te kunnen houden is hier vaak geen noodzaak voor. Om deze reden is in het bestemmingsplan geen wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor een tweede bedrijfswoning. De tweede bedrijfswoningen die wel aanwezig zijn binnen de gemeente zijn specifiek aangeduid.

In voorliggend geval is echter sprake van een bedrijf met een dergelijke omvang en opzet dat een tweede bedrijfswoning wel gewenst is. Om de noodzaak van een tweede bedrijfswoning aan te tonen is advies gevraagd aan de Agrarische beoordelingscommissie (ABC).

ABC advies

Het melkveebedrijf van de aanvrager voldoet ruimschoots aan de criteria van een volwaardig agrarisch bedrijf. De bouw van een in pandige tweede bedrijfswoning is naar mening van de agrarische beoordelingscommissie in dit specifieke geval (een bovengemiddeld groot en gespecialiseerd melkveehouderijbedrijf) noodzakelijk voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering. ABC adviseert dan ook positief ten aanzien van de aangevraagde bouw van een in pandige tweede bedrijfswoning.



In de ABC beoordeling zijn voorwaarden aan medewerking aan het verzoek verbonden die ongewenst gebruik van de tweede bedrijfswoning voorkomen:

- De inpandige bedrijfswoning mag niet los verkocht worden, waardoor het (in de toekomst) geen bedreiging kan vormen voor het bedrijf of de omgeving.
- De huisvesting van (het huishouden van) een persoon in de (tweede, inpandige) bedrijfswoning dient, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein en diens verbondenheid aan het agrarisch bedrijf noodzakelijk te zijn.
- Voorts dient sprake te zijn van een agrarisch bedrijf met een arbeidsbehoefte van minimaal 2 volwaardige arbeidskrachten (VAK). In het geval van de maatschap Van Eck zijn de bewoners/eigenaren leden van de maatschap, werkzaam in het bedrijf en daarnaast van dezelfde generatie (twee broers). Redelijkerwijs is te veronderstellen dat bewoning door deze op het bedrijf werkzame personen voor ten minste 20 à 30 jaar verzekerd is.
- Sprake dient te zijn van een bedrijf met een omvang in de categorie 'zeer groot' waarbij ook nachtelijk toezicht en eventueel kunnen ingrijpen vereist is.

Deze voorwaarden worden in de omgevingsvergunning vastgelegd.

Ruimtelijke inpassing

Om de tweede bedrijfswoning op het perceel mogelijk te maken is de initiatiefnemer van plan om de oorspronkelijke boerderij gedeeltelijk inpandig te verbouwen. De woning komt voor een klein gedeelte in de bedrijfsmatig gebruikte oude stal achter de bestaande woning van de boerderij. Door de inpandige oplossing blijven de kwaliteiten van het open en groene buitengebied in tact. Met het oog op de toekomst wordt hiermee ook een afsplitsing van deze woning voorkomen.

Samenhang met Strategische Agenda en Collegeagenda 2014-2018 Binden en bewegen

Voorliggend verzoek betreft een initiatief van een ondernemer om een volwaardig agrarisch bedrijf naar de toekomst toe levensvatbaar te houden. Om de werkzaamheden bij het bedrijf ook in de toekomst goed te kunnen blijven uitvoeren is een tweede bedrijfswoning noodzakelijk. In de Strategische agenda wordt de beweging van de agrarische sector aangehaald, met aan de ene kant schaalvergroting van agrarische bedrijven en aan de andere kant de stoppende agrarische bedrijven. In beginsel is het wenselijk om agrarische bedrijven in het buitengebied te behouden. Het gebruik van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen voor andere functies is een oplossing in het geval dat voortzetting van een bedrijf niet mogelijk is gebleken. In voorliggend geval kan met een inpandige tweede bedrijfswoning een volwaardig agrarisch bedrijf behouden blijven. Met de inpandige oplossing blijven de landschappelijke kwaliteiten van het buitengebied behouden. Het initiatief past hiermee binnen de kaders van de Strategische agenda.

Bijlage

1. Advies ABC

Procedure raadsvoorstel / besluit

		<i>Digitaal beschikbaar bij griffie</i>
Onderwerp	Realiseren van een in pandige tweede bedrijfswoning aan de Leemkolkweg 10 in Werkhoven.	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nee
Bijgevoegde stukken	Advies ABC	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nee
Ter inzage		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nee
Inhoud besluit B&W	<ol style="list-style-type: none"> 1. In principe medewerking verlenen aan het realiseren van een in pandige tweede bedrijfswoning aan de Leemkolkweg 10 in Werkhoven, onder de voorwaarden zoals gesteld in het ABC advies. 2. De raad vragen een richtinggevende uitspraak te doen op basis van de discussienota. 	
Datum besluit B&W	21-02-2017	
In Voorrondes Open Huis	Bespreken	
Bijzonderheden		
<i>Gewenste planning</i>		
Open Huis	30 maart 2017	
Raad	n.v.t.	
Uiterste datum Raad	n.v.t.	
<i>Agenda Commissie</i>		
Datum bespreking	n.v.t.	
Opmerkingen		