

# Beter wonen op het platteland

mr. E.H.M. Harbers

Onder deze titel heeft CDA-kamerlid Van Heugten in augustus 2009 een initiatiefnota bij de Tweede Kamer ingediend om een einde te maken aan de problematiek van de voormalige agrarische bedrijfswoningen (*Kamerstukken II* 2008/09, 32 030, nr. 2). In de afgelopen decennia zijn – als gevolg van het teruglopen van het aantal agrarische bedrijven – deze bedrijfswoningen op grote schaal afgesplitst en al dan niet in het kader van een bedrijfsbeëindiging afzonderlijk van het agrarisch bedrijf verkocht. In het bestemmingsplan zijn deze woningen veelal echter nog wel aangeduid als een agrarische bedrijfswoning. Wijziging van de bestemming in een woonbestemming kan tot beperkingen leiden voor direct in de omgeving gelegen agrarische bedrijven. Dat leidt tot de patstelling dat de gemeente niet kan/wil meewerken aan wijziging van het bestemmingsplan en bewoning van deze woningen aldus in feite niet mogelijk is.

Als het aangrenzende agrarische bedrijf vraagt om handhaving, dan zal – gelet op de beginselplicht tot handhaving – de gemeente moeten optreden. Dat leidt tot wrange situaties, zoals het geval waarin een boer het bedrijf verkoopt exclusief de bedrijfswoning, waarin hij blijft wonen. De nieuwe eigenaar kan om handhaving van het bestemmingsplan vragen en aldus bewerkstelligen dat de rustende boer de voormalige bedrijfswoning niet meer mag bewonen. Daar mag de gemeente niet van afzien op grond van het enkele feit dat de nieuwe eigenaar met deze bewoning heeft ingestemd (ABRvS 13 november 2002, *LJN AF0265*). Ook de bewoning van een tweede bedrijfswoning door een niet-agrariër gedurende meer dan 27 jaar is onvoldoende om af te zien van handhaving (ABRvS 4 maart 2009, *LJN BH4646*).

In de afgelopen jaren is wel gezocht naar een regeling, maar dat is niet voor alle gevallen een oplossing gebleken. Zo is in de Wet geurhinder en veehouderij in artikel 3 lid 2 een voorziening opgenomen voor (agrarische) woningen die na 19 maart 2000 van het agrarisch bedrijf zijn afgesplitst. Voorts zijn er wel (tijdelijke) oplossingen gevonden door toe te staan dat de rustende boer nog in de voormalige bedrijfswoning mag blijven wonen, op basis van een gedoogregeling in het bestemmingsplan (zie ABRvS 22 november 2006, *LJN AZ2809*).

De oplossing wordt nu gezocht in de introductie van het begrip 'plattelandswoning'. In de Wet milieubeheer wordt een voorziening opgenomen die ertoe strekt dat een plattelandswoning dezelfde status heeft als een bedrijfswoning. Gemeenten hebben de bevoegdheid om in een bestemmingsplan een voormalige bedrijfswoning als 'plattelandswoning' te bestemmen. Het beoogde effect daarvan is dat op grond van de milieuwetgeving de plattelandswoning geen beperkingen voor de agrarische bedrijfsvoering zal opleveren.

De nota is op 23 november 2009 besproken door de vaste Kamercommissie van VROM, in aanwezigheid van de minister van VROM. Gebleken is dat de nota politiek breed gedragen wordt. Er zijn wel kritische kanttekeningen geplaatst, onder meer over mogelijk misbruik van de regelgeving. Er is bijvoorbeeld gewezen op de mogelijkheid om een agrarische woning te bouwen en deze snel daarna te verkopen, waarna aanspraak zou worden gemaakt op een bestemming als plattelandswoning. Daarnaast is gebleken dat in de initiatiefnota niet alle problemen en oplossingen in kaart zijn gebracht. Aan de minister is nu het verzoek gedaan om uiterlijk 1 juli 2010 een wetsvoorstel naar de Tweede Kamer te zenden.

Het is goed dat er nu eindelijk een meer structurele oplossing wordt gevonden voor de problematiek van de vrijkomende agrarische bedrijfswoning. De rustende boer zal op deze manier zijn bedrijfsgebouwen kunnen verkopen zonder de bedrijfswoning. Hij loopt niet langer het risico dat hij het huis wordt uitgezet, omdat de woning in strijd met het bestemmingsplan wordt gebruikt. Voor hem zal het inderdaad 'beter wonen op het platteland' worden.

Het is de vraag of dat ook voor een opvolgend eigenaar geldt. Hij heeft immers minder mogelijkheden om zich te verzetten tegen de agrarische bedrijfsvoering op het aangrenzende perceel. Een koper die de woning van de rustende boer heeft gekocht, weet dat hij een woning naast een agrarisch bedrijf koopt. Hij zal zich vooraf moeten bezinnen of hij die 'overlast' wil aanvaarden. Hij kan zich terecht niet meer via handhavingsacties alsnog verzetten tegen de agrarische bedrijfsvoering. Een spijtoptant zal maar moeten verhuizen, wanneer hij tot de conclusie komt dat het naast een agrarisch bedrijf niet 'beter wonen' is!