VOORSTEL AAN DE RAAD: Raadsvergadering d.d. 12 december 2023

NR.: RI-23-00894

Onderwerp: Addendum beleidsregel omgekeerde werking: woon- en leefklimaat, vijfde herziening	Agendapunt	**15.**
	Raadsvoorstel-nummer	**2023-72**

Voorstel:

Het addendum beleidsregel omgekeerde werking: woon- en leefklimaat, vijfde herziening vast te stellen.

Burgemeester en wethouders van Nederweert,

De secretaris,	De burgemeester,
drs. J.C.T. (Johan) Bakens	B.M.T.J. (Birgit) Op de Laak

Portefeuillehouder(s)	: Wethouder Meessen	Afdeling	:
		Auteur	: C.M. Mennen
Datum	: 6 november 2023		
Bijlage(n)	: Bijlagen		

Rapportage bij: Addendum beleidsregel omgekeerde werking: woon- en leefklimaat, vijfde herziening
Raadsvoorstel nr: RI-23-00894

Voorstel
Het addendum beleidsregel omgekeerde werking: woon- en leefklimaat, vijfde herziening vast te stellen.

Vooraf
Voorliggend raadsvoorstel met bijbehorend addendum heeft als doel invulling te geven aan een aangenomen motie door de gemeenteraad van Nederweert op 22 november 2022.
De motie beoogt nieuw beleid te ontwikkelen met betrekking tot voormalige agrarische bedrijfswoningen, met als streven de bevordering van de transitie van het buitengebied. In het bijzonder richt het addendum zich op het omvormen van deze bedrijfswoningen naar plattelandswoningen, waar bewoning door derden mogelijk wordt bij een actief agrarisch bedrijf. Met voorliggende wijzigingen kunnen meer bewoners van voormalige bedrijfswoningen geholpen worden met legalisering. Voor andere bedrijven blijft een plattelandswoning een bedrijfswoning, dat wil zeggen op het moment dat een bedrijf wil ontwikkelen, heeft dat dus geen andere mogelijkheden/beperkingen dan nu.
In het raadsvoorstel en addendum wordt nader ingegaan op de definitie, problematiek en gewenste situatie, gevolgd door specifieke wijzigingen en toelichtingen op de aangebrachte aanpassingen in het beleid. Ten aanzien van geurnorm is specifiek juridisch advies ingewonnen wat tevens is bijgevoegd in de bijlage.

Inleiding
Op 22 november 2022 heeft de gemeenteraad een motie aangenomen om nieuw beleid te maken voor alle voormalige bedrijfswoningen met als insteek het bevorderen van de transitie van het buitengebied. Met deze motie wordt er geanticipeerd op de Omgevingswet die op 1 januari 2024 in werking zal treden. Binnen de omgevingswet kan ook beleid opgesteld worden voor voormalige bedrijfswoningen bij woningen op een industrieterrein of bij horecagelegenheden. Met dit voorstel wordt een eerste invulling gegeven aan de aangenomen motie van 22 november 2022 door de beleidsregel omgekeerde werking goed woon- en leefklimaat beter bij te laten dragen aan de transitie van het buitengebied. Bij het samenvoegen van de Omgevingsvisie Buitengebied en de Omgevingsvisie Kernen en Bedrijventerreinen wordt de beleidsregel herzien en uitgebreid met beleid voor voormalige bedrijfswoningen op industrieterreinen en bij horecagelegenheden. Met dit voorstel wordt alleen bijlage 1 van de beleidsregel aangepast en aangevuld.

De transitie van het buitengebied heeft gevolgen voor de mensen die in het buitengebied wonen en werken. Hierdoor gaan mensen op zoek naar andere invullingen. Sommigen zullen stoppen met hun agrarisch bedrijf, of gaan extensiveren, of een niet-agrarisch bedrijf starten. Het is denkbaar dat, ondanks de nieuwe invullingen, mensen willen blijven wonen in hun huidige bedrijfswoning, maar geen behoefte meer hebben aan het zelf voeren van een bedrijf. Om dergelijke ontwikkelingen mogelijk te maken, vraagt de transitie van het buitengebied om een versoepeling van de beleidsregel omgekeerde werking: woon- en leefklimaat.

De aanpassingen en aanvullingen, inclusief toelichting, op deze beleidsregel zijn opgenomen in het addendum beleidsregel omgekeerde werking: woon- en leefklimaat, vijfde herziening.

Beoogd effect

Het addendum op deze beleidsregel maakt het eenvoudiger om een voormalige bedrijfswoning in het buitengebied te blijven bewonen, verkopen of verhuren. Dit zorgt voor minder illegale bewoning en een bijdrage aan de transitie van het buitengebied.

Argumenten

1. De transitie van het buitengebied is in volle gang. De versoepeling van deze beleidsregel draagt bij aan deze transitie.

2. De versoepeling van deze beleidsregel zorgt voor het eenvoudiger vergunnen van plattelandswoningen. Dit zorgt ervoor dat er minder kans is op illegale bewoningen en/of leegstand in het buitengebied.

3. De versoepeling van deze beleidsregel zorgt voor meer woonkansen voor burgers. Burgers hebben meer mogelijkheden om zich te vestigen in het landelijk gebied. Dit geeft een verlichting op de oververhitte woningmarkt.

4. De versoepeling van deze beleidsregel kan de sociale cohesie in het buitengebied versterken. Voormalige agrariërs kunnen eenvoudiger hun voormalige bedrijfswoning blijven bewonen. Dit behoudt de sociale structuren in het gebied en zorgt voor meer ‘goed nabuurschap’.

Kanttekeningen

1. Hinder van geur, geluid en andere bronnen heeft invloed op het woongenot maar kan ook stress en gezondheidsproblemen opleveren. Daarnaast kunnen sociale problemen ontstaan bij grote hinder. Door een versoepeling van deze beleidsregel, is de kans op dergelijke problemen groter.

2. Het versoepelen van de geurnormen brengt juridische risico's met zich mee. Hoewel de geurnormen in deze beleidsregel strenger zijn dan in de wetgeving bepaald, zorgen recente ontwikkelingen op het gebied van geur voor een beweging richting een betere bescherming van burgers. Na inwinnen van juridisch advies (bijlage 3) blijven we met deze beleidsregel binnen de grenzen van de beleidsruimte en is het risico (zeer) beheersbaar.

3. Door de transitie van het buitengebied worden er meer bedrijfsomschakelingen en stoppende agrarische ondernemingen verwacht. Volgens de wet kan een plattelandswoning niet bestaan zonder agrarisch verwant bedrijf. De woning dient op dat moment omgezet te worden in een burgerwoning. Bij het stoppen van het agrarische bedrijf bij een plattelandswoning, kunnen er daarom nieuw situaties ontstaan waarbij bestemming van de nieuwe situatie binnen de huidige regelgeving niet mogelijk is.

Uitvoering

Het addendum omgekeerde werking: woon- en leefklimaat, vijfde herziening geldt vanaf het moment van vaststelling als leidend toetsingskader voor aanvragen. Voor zaken die niet opgenomen zijn in het addendum, blijft de beleidsregel omgekeerde werking: woon- en leefklimaat, vijfde herziening onverminderd en onveranderd gelden.

Communicatie en participatie

Het addendum wordt gepubliceerd ter informatie voor bewoners en belanghebbenden.

Bijlagen

Bijlage 1. Addendum beleidsregel omgekeerde werking: woon- en leefklimaat, vijfde herziening

Bijlage 2. Beleidsregel omgekeerde werking: woon- en leefklimaat, vijfde herziening

Bijlage 3. Juridisch advies Hekkelman Advocaten m.b.t. geurnormen

Concept raadsbesluit

De raad van de gemeente Nederweert

Overwegende dat de gemeente Nederweert in 2018 beleid heeft opgesteld over het aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij plattelandswoningen;

Dat de gemeenteraad van Nederweert op 22 november 2022 een motie heeft aangenomen om dit beleid beter aan te laten sluiten bij de transitie van het buitengebied;

Gezien het voorstel nr. 2023 -72 van het college van burgemeester en wethouders d.d. 6 november 2023.

Gelet op de Wro en Awb;

Besluit

Het addendum beleidsregel omgekeerde werking: woon- en leefklimaat, vijfde herziening wordt vastgesteld.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 12 december 2023,

De raadsgriffier,	De voorzitter,
drs. T. (Thijs) Deckers	B.M.T.J. (Birgit) Op de Laak