

## **Beleid ten aanzien van een tijdelijke tweede bedrijfswoning ten behoeve van bedrijfsovername in de agrarische sector**

### **Aanleiding**

Door een agrariër uit de gemeente Grootegast is een verzoek ingediend voor de plaatsing van een tijdelijke woonunit bij het agrarische bedrijf voor de huisvesting van zijn zoon. De zoon zit al in de maatschap en gaat de bedrijfsvoering binnen vier jaar overnemen.

### **Wet- en regelgeving**

De vigerende bestemmingsplannen bieden geen ruimte voor het toestaan van een tweede bedrijfswoning als de noodzaak hiervan niet kan worden aangetoond. Binnen de huidige wetgeving bestaat de mogelijkheid om een 'tijdelijke' vrijstelling te verlenen, artikel 17 Wet op de Ruimtelijke Ordening. Op basis van jurisprudentie moet dan wel voldoende aannemelijk worden gemaakt met objectieve maatstaven dat tijdelijk ook echt tijdelijk is. Dat is echter bijna niet hard te maken, zodat het instrument van tijdelijke vrijstelling in de praktijk bijna niet meer toepasbaar is.

Om in geval van een bedrijfsovername in de agrarische sector het tijdelijk plaatsen van een woonunit mogelijk te maken, worden in deze beleidsnotitie een aantal voorwaarden gesteld om de tijdelijkheid van de unit te waarborgen. Wel wordt er nadrukkelijk op gewezen dat het verlenen van een vrijstelling ex artikel 17 Wet op de Ruimtelijke Ordening voor een tweede bedrijfswoning juridische risico's met zich meebrengt, ook al wordt er voldaan aan de gestelde voorwaarden. Ter informatie wordt hierbij meegegeven dat een kopie van een besluit om vrijstelling ex artikel 17 Wet op de Ruimtelijke Ordening verplicht moet worden toegestuurd aan de inspecteur VROM.

### **Beleid**

In geval van voorgenomen agrarische bedrijfsovername kan via een vrijstelling ex artikel 17 Wet op de Ruimtelijke Ordening het plaatsen van een tijdelijke woonunit worden toegestaan indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

1. de tijdelijke vrijstelling wordt éénmalig voor een periode van maximaal vier jaar verleend;
2. de tijdelijke woonunit moet binnen het in het bestemmingsplan aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
3. de tijdelijke woonunit wordt achter de achtergevel, of het verlengde hiervan, van de eerste bedrijfswoning geplaatst;
4. de tijdelijke woonunit moet vrijstaand worden geplaatst;
5. de maximale gebruiksoppervlakte van de woonunit bedraagt 70 m<sup>2</sup>;
6. doormiddel van een bedrijfsplan, maatschapsovereenkomst, dienstverband moet de binding aan het agrarisch bedrijf en de termijn waarop het bedrijf wordt overgenomen aangetoond worden;
7. de tijdelijke tweede bedrijfswoning wordt alleen toegestaan indien er sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf;
8. na afloop van de vrijstelling ontstaat geen recht op de bouw van een tweede bedrijfswoning;
9. de plaatsing/locatie van een woonunit dient geen belemmering te vormen voor omliggende bedrijven in het kader van de milieuwetgeving;
10. het voornemen tot het verlenen van een vrijstelling wordt zes weken ter inzage gelegd, belanghebbende kunnen in deze periode zienswijzen indienen. Indien zienswijzen worden ingediend zal het besluit om vrijstelling te verlenen worden heroverwogen;

11. ter waarborging van de tijdelijkheid dient een (privaatrechtelijke) overeenkomst ondertekend te worden.

Bovenstaande voorwaarden zullen door de gemeente, danwel door een deskundige worden gecontroleerd