



Artikel toegevoegd op woensdag 29 april 2015

## RUIMTELIJKE ORDENING

### De plattelandswoning, toch geen goede oplossing?

*In 2012 werd de 'plattelandswoning' geïntroduceerd. Het leek de oplossing voor voormalige agrarische bedrijfswoningen in het buitengebied. Inmiddels zijn we enkele jaren verder en doemen de eerste juridische problemen op. Hoe zit dat?*

#### Wat is de 'plattelandswoning'?

**Burger- en bedrijfswoningen.** In de ruimtelijke ordening bestaat er een belangrijk onderscheid tussen burgerwoningen en bedrijfswoningen. Dit onderscheid is ook voor makelaars en hypotheekverstrekkers van belang.

**In het buitengebied.** Soms is dat onderscheid echter niet even duidelijk. Zo komen in het buitengebied veel bedrijfswoningen voor die voorheen bij een agrarisch bedrijf hoorden, maar vervolgens zijn afgesplitst. Soms woont de rustende boer er nog. Vaak wonen er echter burgers die de woning los van het agrarische bedrijf gekocht hebben.

**Let op.** Deze situatie leidde in de praktijk tot problemen omdat bedrijven beperkt werden in hun mogelijkheden doordat derden in de voormalige bedrijfswoning woonden.

**Oplossing: de plattelandswoning.** Daarom is de *plattelandswoning* als oplossing bedacht. Sinds 2013 is in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) bepaald dat deze woningen niet worden beschermd tegen milieugevolgen van agrarische bedrijven. Bedrijven kunnen hierdoor wel hun milieuvergunningen krijgen omdat de *plattelandswoning* minder beschermd is dan burgerwoningen. Feitelijk heeft de *plattelandswoning* een status die ligt tussen de burgerwoning en de bedrijfswoning.

#### Recente uitspraak Raad van State

Inmiddels is het 2015 en zijn de eerste juridische procedures over de *plattelandswoning* gevoerd. Onlangs heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State een erg opvallende uitspraak gedaan, 04.02.2015 (RVS:2015:236) .

#### Wat speelde er?

In deze procedure ging het om een veehouder die het niet eens was met de bestemming van een *plattelandswoning*. Hij stelde bij de rechter dat hij beperkt werd in zijn bedrijfsvoering door die bestemming.

**Beoordelen luchtkwaliteit?** Daarbij voerde hij onder andere aan dat het aspect luchtkwaliteit in de beoordeling betrokken moest worden. Dit was opvallend omdat in de wet nu juist geregeld is dat milieuaspecten, waaronder de luchtkwaliteit, niet beoordeeld hoeven te worden bij plattelandswoningen.

**“Ja”, zegt de rechter.** De rechter stelde de agrariër echter in het gelijk. Het oordeel was dat bij plattelandswoningen wél een beoordeling van de luchtkwaliteit moet worden uitgevoerd. Het niet uitvoeren van een dergelijke beoordeling is in strijd met artikel 5.19 van de Wet milieubeheer (de 'Wet luchtkwaliteit').

#### Hoe nu verder?

**Ook voor andere milieuaspecten?** Deze uitspraak gaat over luchtkwaliteit. De vraag is of er ook procedures zullen worden gevoerd over andere milieuaspecten, zoals geurhinder of geluid. En wat dan het oordeel van de rechter zal zijn.

**Reactie minister.** De minister van Infrastructuur en Milieu heeft inmiddels aangekondigd dat zij de mogelijkheden en noodzaak van reparatiewetgeving onderzoekt.

**Tip voor de makelaar.** Met name indien u agrariërs als cliënt heeft, zult u partijen moeten waarschuwen voor deze ontwikkelingen.

*Door een recente uitspraak van de Raad van State is niet meer zo zeker dat de plattelandswoning de oplossing is voor woningen in het buitengebied. De minister onderzoekt nu of reparatiewetgeving noodzakelijk is. Als u agrariërs als cliënt heeft, is het raadzaam partijen te waarschuwen voor deze ontwikkelingen.*