



BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

Kraaierslaan 22

projectnummer: 856.00.13.00.38

Datum: 02-03-2020

1. Aanleiding

Op het perceel Kraaierslaan 22 bevindt zich een bedrijfswoning. De woning maakt juridisch-planologisch onderdeel uit van het agrarisch aanverwante bedrijf gelegen naast het perceel aan de Kraaierslaan 22. De initiatiefnemer heeft aangegeven in de bedrijfswoning te willen blijven wonen ten behoeve van burgerbewoning.

Het nu geldende bestemmingsplan laat dit niet toe.



De gemeente Noordwijk is in beginsel bereid om de woning te herbestemmen voor burgerbewoning of, indien een burgerwoning niet mogelijk is, als plattelandswoning¹, mits uit onderzoek blijkt dat er geen belemmeringen zijn.

¹ De Wet Plattelandswoningen geldt sinds 1 januari 2013. Deze wet biedt een oplossing voor woningen, die bestemd zijn binnen agrarische bouwvlakken en die afgesplitst zijn van het agrarische bedrijf. Met de Wet Plattelandswoningen wordt het mogelijk gemaakt om een afgesplitste woning particulier te laten bewonen zonder belemmeringen voor het ter plaatse aanwezige bedrijf. De wet biedt een oplossing voor bestaande situaties.



In onderstaande paragrafen wordt onderzocht of het mogelijk is om de woning te bestemmen voor burgerbewoning of als plattelandswoning. Daartoe wordt eerst de situatie ter plaatse nader toegelicht.

2. Huidige situatie

De woning Kraaierslaan betreft een vrijstaand huis bestaande uit één bouwlaag met kap. De woning heeft een oppervlakte van circa 91 m² inclusief aanbouw. Het kadastraal eigendom van het perceel ter plaatse van de woning bedraagt circa 492 m². De in het buitengebied gebruikelijke inhoudsmaat voor een woning van 750 m³ wordt niet overschreden. De oppervlakte van 50 m² voor bijbehorende bouwwerken wordt wel overschreden, en bedraagt ca. 137 m². Deze oppervlakte is echter reeds toegestaan op grond van de mogelijkheden voor vergunningsvrij bouwen.



3. Geldend bestemmingsplan en beleidskader

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied 2015', zoals vastgesteld op 20 juni 2016. De gronden in het plangebied zijn bestemd als 'Agrarisch - Bollenteelt - Bollenzone 1'. Ter plaatse zijn de gronden bestemd voor de uitoefening van een bollenteeltbedrijf. Op het perceel ligt een bouwvlak en ter plaatse van het bouwvlak is de aanduiding 'bedrijfswoning' opgenomen. Op het perceel is een bedrijfswoning toegestaan.

Tot slot zijn de gronden aangewezen als 'Waarde - Archeologie 2'. De gronden zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden. Onderstaande afbeelding geeft door middel van blauwe lijnen het plangebied op een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2015' weer.



Omzetting in burgerwoning

In het geldende bestemmingsplan is de mogelijkheid opgenomen om een agrarisch bouwvlak om te kunnen zetten ten behoeve van burgerbewoning. In artikel 39.4.4 is opgenomen dat:

1. er mogen slechts woningen tot stand komen op bouwvlakken waar ingevolge elders gegeven regels woningen zijn toegestaan;
2. het aantal woningen, zoals ingevolge elders gegeven voorschriften toegestaan, mag niet worden uitgebreid;
3. van aanwezige woningen mag geen ander gebruik dan gebruik in combinatie met wonen worden gemaakt;
4. bij planwijziging ten behoeve van de bestemmingen Wonen en Tuin wordt het gehele agrarische bouwvlak bij de wijziging betrokken;
5. het oppervlak dat wordt bestemd voor Wonen en Tuin mag maximaal 1.000 m² bedragen;
6. het gedeelte dat niet wordt bestemd voor Wonen en Tuin krijgt de bestemming Agrarische doeleinden met een subbestemming overeenkomstig de subbestemming van aangrenzende agrarische gronden.



Voor de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid worden de volgende voorwaarden in de belangenafweging betrokken:

1. de belangen van landschap, natuur en cultuurhistorie, waarbij rekening wordt gehouden met de mate van kwetsbaarheid van het betrokken gebied en de ligging van het betrokken perceel, mede ten opzichte van zowel natuurgebied als bebouwde kom;
2. het belang van de waterhuishouding;
3. de wenselijkheid van zinvol gebruik van gebouwen en onbebouwde gronden;
4. de belangen van omliggende (agrarische) bedrijven; de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van deze bedrijven mogen niet onevenredig worden beperkt;
5. de aard en omvang van de nieuwe functie, mede in relatie tot de omvang en de situering van de aanwezige bebouwing;
6. de behoefte de ruimtelijke kwaliteit in het plangebied zoveel mogelijk te versterken, met name in relatie tot nieuwe niet-agrarische functies ter plaatse van agrarische bouwvlakken, onder meer door landschapsbouw en landschappelijke inpassing, sanering van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing en stimulering van herstel/behoud van beschermwaardige panden en streekeigen karakteristieken;
7. er dient te worden aangetoond dat de gronden niet meer geschikt zijn voor de huidige bestemming en dat dit ter toetsing aan een agrarisch deskundige te worden voorgelegd;
8. de locatie dient goed ontsloten te zijn ten behoeve van de nieuwe functie.

Omzetting in plattelandswoning

Indien niet voldaan kan worden aan deze voorwaarden kan gekeken worden of een plattelandswoning tot de mogelijkheden behoort. Ook voor deze ontwikkeling is een regeling opgenomen in het geldende bestemmingsplan, waarbij de volgende voorwaarden gelden:

- a. het agrarisch bedrijf waarvan de plattelandswoning deel uitmaakte doet afstand van de betreffende woning;
- b. het verlenen van de afwijking voor het gebruik van een bedrijfswoning als plattelandswoning voor het betrokken agrarisch bedrijf geen mogelijkheid oplevert voor het realiseren van een andere (tweede) bedrijfswoning;
- c. er geen sprake is van een onevenredige aantasting van:
 1. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 2. het landschaps- en bebouwingsbeeld;
- d. de afwijking vanuit milieuoogpunt toelaatbaar is.

Overig beleid

Het voorgaande betekent dat het omzetten van de planologische status van de woning beleidsmatig reeds mogelijk is op grond van het geldende bestemmingsplan. Voor het overige zijn de ontwikkelin-



gen niet in strijd met de Verordening Ruimte (2014) van de provincie en de intergemeentelijke structuurvisie Greenport.

Beoordeling beleidsmatige mogelijkheden

Aangezien sprake is van een sanering van het agrarisch bedrijf is een burgerwoning uit beleidsmatig oogpunt voorstelbaar, mits ruimtelijk aanvaardbaar.

4. Ruimtelijke aanvaardbaarheid

Deze paragraaf behandelt de ruimtelijke en milieuhygiënische aspecten die relevant kunnen zijn voor het omzetten van de planologische status van de woning.

4.1 Agrarisch advies

Gelet op de reeds feitelijke sanering van het agrarisch bedrijf in het kader van de eerdere genoemde wijzigingsprocedure, achten wij een agrarisch advies in dit geval niet noodzakelijk.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient in ruimtelijke plannen rekening te worden gehouden met afstemming tussen gevoelige functies en milieuhinderlijke functies. Uitgangspunt daarbij is dat nieuwe en bestaande bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt en dat ter plaatse van woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voor de afstemming tussen functies kan gebruik worden gemaakt van de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering. Deze afstemming beperkt zich tot de volgende milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof.

Plangebied

In de VNG-publicatie wordt onderscheid gemaakt tussen verschillende omgevingstypen. De VNG-publicatie gebruikt het omgevingstype gemengd gebied om gebieden te typeren waar sprake is van meerdere functies die zorgen voor een bepaalde levendigheid, maar ook voor een bepaalde milieubelasting. In een dergelijk gemengd gebied wordt de vestiging van milieubelastende activiteiten op een kortere afstand dan in woongebieden, mogelijk geacht. Voor het plangebied en omgeving is sprake van het omgevingstype 'gemengd gebied'. Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Noordwijk, aan de rand van de kern Noordwijkerhout. In het plangebied is sprake van functiemenging. De omliggende gronden zijn in gebruik ten behoeve van bollenteelt en wonen. Verder komen in het gebied niet-agrarische bedrijfsactiviteiten voor. Daarnaast is het plangebied gelegen langs de ontsluitingsweg Kraaierslaan.

Voor agrarische bedrijfsgebouwen geldt een richtafstand van 30 m voor een rustige woonwijk en 10 m voor gemengd gebied. In dit geval is sprake van een gemengd gebied. Wanneer in een gemengd



gebied minimaal 10 m wordt aangehouden tussen woningen en bedrijfsgebouwen, kan worden geconcludeerd dat ter plaatse van de woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

In de directe omgeving komen geen hinderveroorzakende activiteiten voor. Hiermee wordt voldaan aan de richtafstanden. Daarom kan worden geconcludeerd dat ter plaatse van de beoogde woning sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en een woonbestemming ter plaatse aanvaardbaar kan worden geacht.

gewasbeschermingsmiddelen

Omliggende gronden van het plangebied zijn bestemd voor bollenteelt. De VNG publicatie Bedrijven en Milieuzonering geeft hiervoor geen specifieke richtafstanden. Uit onlangs uitgebracht onderzoek van het RIVM (2019) blijkt dat er geen gezondheidsproblemen naar voren zijn gekomen die samenhangen met het wonen in de nabijheid van bollenteelt. Dit is door de Ctgb (College voor de toelating van gewasbeschermingsmiddelen en biociden) bevestigd. Dit komt mede omdat telers in de regel niet spuiten bij harde wind of een wind richting woningen. Om eventuele drift of andere kansen op aanwezigheid van gewasbeschermingsmiddelen in (de tuin van) de woning zoveel als mogelijk uit te sluiten wordt geadviseerd om een in de winter groenblijvende haag aan te planten. Ondanks het feit dat er in de bollenteelt neerwaarts wordt gespoten, wordt ter overweging geadviseerd een groene haag van tenminste twee meter hoogte aan te planten. Omdat groene hagen een driftreducerende werking hebben kan op deze manier (vrijwel) uitgesloten worden dat er gewasbeschermingsmiddelen in de tuin van de woning terecht kunnen komen. Onder de hiervoor genoemde omstandigheden wordt geconcludeerd dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Conclusie

Het aspect 'bedrijven en milieuzonering' vormt geen belemmering voor deze ontwikkeling en een plattelandswoning ter plaatse kan aanvaardbaar worden geacht.

4.3 Bodem

Onderzocht moet worden of de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het project. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen, als is aangetoond dat de bodem geschikt (of geschikt te maken) is voor de nieuwe of aangepaste bestemming.

Voorliggend plan maakt de omzetting van de agrarische bestemming naar een woonbestemming mogelijk. De functie van de bestaande bedrijfswoning wordt gewijzigd om een burgerwoning mogelijk te maken. Omdat de bestemming gevoeliger wordt, is het nodig aan te tonen dat de locatie geschikt is voor deze nieuwe bestemming.



Conclusie

Een verkennend bodemonderzoek is noodzakelijk.

4.4 Overige aspecten

Aspect	Beoordeling
Natuur	Soortenbescherming Bij uitvoering van het plan worden geen werkzaamheden uitgevoerd aan de buiten- of binnenzijde van de bebouwing of aan opgaande beplanting, zodat geen beschermde soorten, zoals nesten van vogels met jaarrond beschermde nesten zoals huismus, of vleermuisverblijfplaatsen, verloren gaan. Een natuurinventarisatie kan op dit moment achterwege blijven. Gebiedsbescherming Beschermde gebieden, te weten Natura 2000-gebied liggen niet binnen een afstand van 300 meter ten opzichte van de woning. Op ongeveer 460 meter ten noordwesten van het projectgebied ligt een NNN-gebied. Gezien de terreinomstandigheden, de tussenliggende afstand en de aard van de ontwikkeling, zijn met betrekking tot het voorgenomen project geen negatieve effecten op Natura 2000-gebieden of het NNN te verwachten. Deze inventarisatie geeft daarom geen aanleiding voor een voortoets in het kader van de Wnb en is niet in strijd met het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid.
Landschap en cultuurhistorie	Het omzetten van de planologische status van de woning heeft geen negatieve invloed op de landschappelijke kwaliteiten van het gebied.
Archeologie	Er zijn geen bouw- en graafwerkzaamheden voorzien. Archeologisch onderzoek kan achterwege blijven.
Water	In het plangebied vindt geen wijziging plaats van de waterhuishoudkundige situatie. Het is daarom op basis van de Keur niet noodzakelijk om een watervergunning aan te vragen. Er is ook geen compensatie nodig in de vorm van oppervlaktewater.
Externe veiligheid	In en nabij het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen gelegen. Ook vindt in de directe omgeving van het plangebied geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over de weg, het spoor, het water of door buisleidingen. Het aspect 'externe veiligheid' vormt geen belemmering.
Luchtkwaliteit	Het project draagt niet in betekende mate bij aan de luchtverontreiniging. Het project kan worden beschouwd als een nibm-project. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven. Voorts geldt dat er geen personen worden blootgesteld aan onacceptabele concentraties luchtvervuiling.
Geluid	In het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) bevinden zich langs alle wegen zones. In geval van het realiseren van geluidgevoelige bebouwing binnen deze zones dient een akoestisch onderzoek plaats te vinden. Op basis van art. 76 lid 3 Wgh hoeft de geluidsbelasting van een aanwezige weg (waar geen wijzigingen optreden) op bestaande woningen niet getoetst te worden aan de grenswaarden. Hieronder valt het omzetten van een agrarische bedrijfswoning naar een (burger)woning. Voorliggend plan maakt het omzetten van de bestaande bedrijfswoning naar een burgerwoning mogelijk. De bedrijfswoning wordt reeds bewoond. Het plan maakt geen nieuwe geluidsgevoelige functie mogelijk. Er is in het kader van wegverkeerslawaai geen nader onderzoek nodig. Er hoeft in dit geval dan ook geen (nieuwe) hogere waarde te worden vastgesteld. Het aspect geluid vormt geen belemmering voor het planvoornemen.



Afweging en conclusie

De conclusie uit voorgaand onderzoek is dat de onderzochte omgevingsaspecten geen belemmering opleveren voor het wijzigen van het gebruik van de bedrijfswoning in een burgerwoning, mits:

- de bodemkwaliteit voldoende blijkt voor de beoogde (woon)functie.

Voor het plangebied en voorstel voor de bestemmingsregeling kan worden aangesloten bij de gebruikelijke wijze van bestemmen van de gemeente in het buitengebied. De overschrijding van de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken wordt op grond van de regels van het buitengebied overschreden, maar valt binnen de mogelijkheid van vergunningsvrij bouwen. Aanvullende sloopverplichtingen of regelingen in het bestemmingsplan kunnen daarom achterwege blijven.

De beoogde woonbestemming² is onderstaand weergegeven.



² Het gedeelte voor de voorgevelrooilijn wordt voorzien van een bestemming Tuin