



BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

Leidsevaart 140

projectnummer: 856.00.13.00.39

Datum: 02-03-2020

1. Aanleiding

Op het perceel Leidsevaart 140 bevindt zich een bedrijfswoning. De woning maakt juridisch-planologisch onderdeel uit van het agrarisch aanverwante bedrijf gelegen aan perceel Leidsevaart 140.

Als gevolg van de afsplitsing van de bedrijfswoning van het bedrijf, heeft de woning geen relatie (meer) tot het agrarisch bedrijf. Het nu geldende bestemmingsplan laat dit niet toe. Het nu geldende bestemmingsplan laat dit niet toe. Strikt formeel is bewoning er in strijd met het bestemmingsplan.



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 Leidsevaart 140 betreft een vrijstaand huis bestaande uit één bouwlaag met kap. De woning heeft een oppervlakte van circa 192 m² inclusief aanbouw. Het bijgebouw heeft een oppervlakte van circa 707 m². De in het buitengebied gebruikelijke inhoudsmaat voor een woning van 750 m³ en de oppervlakte van 50 m² voor bijbehorende bouwwerken wordt overschreden.



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 'Bedrijf – Handels- en exportbedrijf'. Ter plaatse zijn de gronden bestemd voor agrarisch handels- en exportbedrijven. Op het perceel ligt een bouwvlak en ter plaatse van het bouwvlak is een maatvoering 'maximum bebouwd oppervlak: 749m²' en 'maximum goothoogte: 8m; maximum bouwhoogte: 10m' opgenomen. Er 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 ontwikkelingen niet in strijd met de Verordening Ruimte (2014) van de provincie en de intergemeentelijke structuurvisie Greenport.



Beoordeling beleidsmatige mogelijkheden

Indien (binnen het bouwvlak) nog sprake is van agrarische bedrijvigheid is omzetting naar burgerwoning niet mogelijk. Omzetting naar burgerwoning is mogelijk indien de agrarische activiteiten gesaneerd worden. In beginsel is het aanmerken van de woning als plattelandswoning uit beleidsmatig oogpunt wel mogelijk, mits ruimtelijk aanvaardbaar én er sprake is van agrarische activiteiten.

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

Vanwege de aanwijzing als plattelandswoning worden de agrarische mogelijkheden ter plaatse niet belemmerd, zie ook navolgende paragraaf.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

Plattelandswoning

Om een afgesplitste woning particulier te laten bewonen zonder belemmeringen voor het ter plaatse aanwezige bedrijf is in de Wet Plattelandswoningen geregeld dat zo'n woning geen bescherming krijgt ten opzichte van het bedrijf waartoe de woning behoorde. Zo'n woning vormt daarom geen belemmering voor de bedrijfsvoering van het bedrijf waartoe het behoorde. De woning wordt beschouwd als onderdeel van de inrichting, ook al is hij afgesplitst. De milieugevolgen op het gebied van geur en geluid van het bedrijf waartoe de woning behoorde hoeft dus niet te worden beoordeeld. Dit alles wijzigt niets aan de bescherming van de (voormalige) bedrijfswoning tegen milieugevolgen van omliggende bedrijven.

Uitzondering hierop is de luchtkwaliteit. De rechter heeft namelijk uitgesproken dat de Wet Plattelandswoningen geen uitzondering kan maken op de Europese luchtkwaliteitsregels. Er moet dus wel onderzocht worden of er in de woning sprake kan zijn van een goed woon- en leefklimaat. Met name luchtkwaliteit is een onderwerp dat hierbij nadere aandacht verdient.

Aanvaardbaar woon- en leefklimaat

Hoewel de Wet Plattelandswoningen er voor zorgt dat omliggende bedrijven niet worden belemmerd door de aanwijzing van de woning als plattelandswoning, dient wel te worden beoordeeld in hoeverre er in de woning sprake kan zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Hiervoor zijn de milieuaspecten geluidhinder, geurhinder en luchtkwaliteit van belang.



Geluidhinder

Het plangebied en de omgeving zijn te karakteriseren als een gemengd gebied door de menging van de functies woningen en (agrarische) bedrijvigheid en de ligging langs de Leidsevaart, waar een maximum snelheid van 60 km/u geldt. De woning ligt op een afstand van circa 13 meter afstand van de naastgelegen bedrijfsbebouwing. Verkeersbewegingen ten behoeve van het bedrijf vinden plaats op circa 15 tot 40 m van de woning. De woning en het bedrijfsgebouw hebben elk een eigen ontsluitingsweg. De weg leent zich niet voor veel of groot verkeer. Er kan geconcludeerd worden dat er uit oogpunt van geluidhinder sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Geurhinder

Niet van toepassing, aangezien er geen sprake is van een veehouderij.

Luchtkwaliteit

Wat betreft de luchtkwaliteit kan worden gesteld dat de concentratie van fijnstof op dit moment ver onder de norm ligt van het jaargemiddelde van 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Dat blijkt uit de raadpleging van de Groot-schalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN).

Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat er in de woning Leidsevaart 140 sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

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 Overige aspecten

Aspect	Beoordeling
Bodem	Er dient te worden nagegaan 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. Op de betreffende locatie hebben geen verontreinigende activiteiten plaatsgevonden. Omdat er geen functie-/gebruikswijziging plaatsvindt en het gebruik hetzelfde blijft op de locatie is het niet noodzakelijk om een bodemonderzoek uit te voeren.
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 12 meter ten zuidoosten van het projectgebied ligt een NNN-gebied. Toetsing ten aanzien van weidevogelgebieden is niet aan de orde, aangezien er geen externe werking geldt op dergelijke gebieden. 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.



5. Afweging en conclusie

De conclusie uit voorgaand onderzoek is dat de onderzochte omgevingsaspecten geen belemmeringen opleveren voor het wijzigen van het gebruik van de bedrijfswoning in een plattelandswoning. In beginsel is het aanmerken van de woning als plattelandswoning uit beleidsmatig oogpunt mogelijk indien er sprake is van agrarische activiteiten.

De in het buitengebied gebruikelijke inhoudsmaat voor een woning van 750 m³ wordt overschreden. De bestaande afwijkende inhoudsmaat zoals aanwezig in de huidige vorm wordt bij uitzondering toegestaan in de planregels. Dit betekent dat bij herbouw van de woning voldaan dient te worden aan de generiek vastgelegde inhoudsmaat van 750 m³, tenzij herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt.

Voor de begrenzing van het plangebied wordt aangesloten bij de begrenzing van het bouwvlak. De aanduiding voor de plattelandswoning is met een blauw kader weergegeven op onderstaande afbeelding.

