

## Notitie: nota van uitgangspunten BP Oostdorperweg 199B Wassenaar

datum: 21 maart 2023  
projectmedewerker: [REDACTED]  
betreft: Nota van uitgangspunten

### **Inleiding**

De initiatiefnemer wil graag een bestemmingsplan op laten stellen ten behoeve van de omzetting van de bestaande bedrijfswoning aan de Oostdorperweg 199B naar een plattelandswoning. Dit voornemen komt voort uit het feit dat de woning geen bedrijfsmatige binding met de omliggende teeltgronden meer heeft, en in die zin een illegale situatie is ontstaan. Door de woning om te zetten naar een plattelandswoning bestaat een formele situatie, zonder dat dit een belemmering vormt voor omliggende agrarische bedrijven. Omwonenden en omliggende bedrijven hebben reeds schriftelijk bevestigd geen bezwaren te hebben tegen het initiatief. In voorliggende nota wordt kort uiteengezet wat de aandachtspunten zijn voor dit bestemmingsplan en op welke manier we dit willen benaderen.

### **Toelichting**

In zijn algemeenheid kan de toelichting van het bestemmingsplan beknopt worden opgesteld, vergelijkbaar met het bestemmingsplan 'Oostdorperweg 198 en 203'. In tegenstelling tot dit bestemmingsplan zal er wel een korte toetsing aan het beleid benodigd zijn, aangezien er nieuwe planologische mogelijkheden worden geboden. Een plattelandswoning geniet grotendeels dezelfde milieutechnische bescherming als een agrarische bedrijfswoning. Desalniettemin is door ABRvS geoordeeld dat niet zonder meer mag worden geoordeeld dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. In dit kader worden de milieu- en omgevingsaspecten in de toelichting beschouwd. De volgende aspecten behoeven in dit geval extra aandacht:

#### **- Spuitzone**

Op de gronden rondom het onderhavige perceel is de bestemming 'Agrarisch' met de aanduiding 'tuinbouw' van toepassing. Op deze gronden mag (vollegronds)tuinbouw plaatsvinden. Hieronder worden conform het bestemmingsplan niet verstaan boomgaarden, Boskoopse cultures en/of bollenteelt. Bij (vollegronds)tuinbouw kunnen gewasbeschermings- en bestrijdingsmiddelen worden toegepast. De woning ligt binnen de spuitzone van omliggende teeltgronden (vuistregel uit jurisprudentie betreft 50 m), wat mogelijk ten koste van een goed woon- en leefklimaat en. Dit dient beschouwd te worden.

#### **Beperking bedrijfsvoering teler**

Omdat het gaat om een bestaande situatie worden in wet- en/of regelgeving geen beperkingen gesteld aan het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen nabij gevoelige functies, zoals door de Afdeling is overwogen in de uitspraak van 2 maart 2022 (ECLI:NL:RVS:2022:650). Omdat onderhavig plan betrekking heeft op een bestaande situatie wordt de naastgelegen teler door de beoogde omzetting naar plattelandswoning niet beperkt in de gebruiksmogelijkheden van zijn perceel. Daarmee is slechts een beoordeling van het woon- en leefklimaat aan de orde.

#### **Beschouwing woon- en leefklimaat**

Een bedrijfswoning van een derde kent in principe eenzelfde beschermingsniveau als een burger- of plattelandswoning, zoveel blijkt ook uit de uitspraak van de Raad van State van 1 april 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:1007). De planologische omzetting van de bedrijfswoning naar plattelandswoning voorziet daarmee feitelijk niet in een andere milieukundige situatie. Het betreft hier een zogenaamde historisch gegroeide situatie. De Raad van State (ECLI:NL:RVS:2014:4036) heeft hierover geoordeeld dat

de afstandseis van 50 meter niet geldt in bestaande situaties. Hierbij is met name relevant dat het belang, bij behoud van de bestaande situatie, in bepaalde situaties kan prevaleren aangezien niet vaststaat dat de nadelige gevolgen vanuit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening zo groot zijn dat deze in redelijkheid niet langer aanvaardbaar kunnen worden geacht.

Ondanks het voorgaande is in het kader van een goede ruimtelijke ordening het woon- en leefklimaat ten gevolge van spuitzones beschouwd. Om inzichtelijk te maken of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat is middels een onderzoek naar de spuitzone van de omliggende kweekgronden, op basis van het EFSA-model, gepoogd in beeld te brengen wat de acceptabele afstanden en bijkomende maatregelen zijn. Uit de berekeningen bleek dat uit een afstand van 2-3 meter uit de agrarisch bestemde percelen wordt voldaan aan de maximaal acceptabele blootstellingsnormen voor individuele middelen. Enkel binnen deze afstand dienen in principe beperkingen te worden gesteld aan regulier menselijk verblijf. Uit voorzorg wordt geadviseerd om deze zone van 3 meter te benutten voor aanvullende afscherming.

Echter is op 19 oktober 2022 door de ABRvS geoordeeld dat het EFSA-model niet kan worden aangemerkt als een algemeen wetenschappelijk aanvaard model waarmee afstanden voor spuitzones kunnen worden bepaald. Daarmee zijn de conclusies van het onderzoek op zichzelf niet meer als voldoende motivering voor afwijking van de vuistregel van 50 m te zien. Dit neemt niet weg dat de afstand van de vuistregel verkleind kan worden als daaraan een deugdelijke motivering ten grondslag ligt.

De vuistregel van 50 m is primair bepaald voor fruitteelt (boomgaarden) als maatgevende teeltvorm. Bij tuinbouw worden, in tegenstelling tot fruitteelt, relatief lage gewassen geteeld en een neerwaartse spuittechniek toegepast. Tuinbouw veroorzaakt door de neerwaartse spuittechniek minder drift van gewasbeschermingsmiddelen, waarmee tuinbouw minder hinder en gevaar voor gevoelige functies met zich meebrengt. Bovendien wordt er slechts gespoten gedurende het seizoen en het vroege voorjaar, wanneer het te behandelen gewas nog klein is en lage spuihoogten met minimaal risico op drift te verwachten zijn. Gezien het voorgaande kan de relatief korte afstand tot de teeltgronden, in combinatie met de maatregelen die volgen uit het onderzoek met het EFSA-model, als voldoende voor het waarborgen van een goed woon- en leefklimaat worden beoordeeld. Om dit te waarborgen is ons voorstel de erfafscheidingen rondom de woning uit te voeren als driftwerende voorziening en dit vast te leggen middels een aanduiding in de regels. Omdat het perceel in de huidige situatie al afgeschermd is middels een beukenhaag rondom het perceel wordt al grotendeels voldaan aan de vereiste afscherming. De aanduiding met bijbehorende voorwaardelijke verplichting regelt de instandhouding van deze haag. Omdat de beukenhaag in de huidige situatie al aanwezig is doet de vereiste driftwerende erfafscheiding geen afbreuk aan de landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

Ondanks dat de teler reeds schriftelijk bevestigd heeft geen bezwaren te hebben tegen de beoogde bestemmingswijziging stellen wij ten slotte voor het bestemmingsplan in goed overleg met de teler op te stellen, zodat dit hem het vertrouwen geeft dat zijn rechten zullen worden gerespecteerd.

#### - Geluid wegverkeer

De woning bevindt zich binnen de geluidszone van de Oostdorperweg. De akoestische situatie dient inzichtelijk gemaakt te worden bij realisatie van een nieuwe woning. Omdat het bij het planvoornemen slechts gaat om herbesteding van de woning is toetsing aan de Wgh echter niet aan de orde.

#### - Bedrijven en milieuzonering

Een plattelandswoning geniet net als bedrijfswoning bescherming t.o.v. bedrijven van derden. Desalniettemin dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening wel de feitelijke bedrijfssituatie van omliggende bedrijven worden beschouwd. In dit geval is de spuitzone het belangrijkste onderwerp.

#### - Bodem

Indien een bestemmingsplan een gevoeliger gebruik mogelijk maakt is een bodemonderzoek vereist. Aangezien een plattelandswoning geen strenger gebruik betreft dan een agrarische bedrijfswoning is een bodemonderzoek in het kader van onderhavig initiatief niet vereist.

#### *Regels/verbeelding*

In het geldende bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming 'Agrarisch – Bedrijfscentrum'. Wij stellen voor het te herbesteden naar de bestemming 'Agrarisch'. We stellen voor in de bestemmingsomschrijving als volgt vorm te geven:



De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. behoud, versterking en/of herstel van de aan de gronden eigen zijnde landschapswaarde, bestaande uit openheid en het kavel-/slotenpatroon;
- b. een plattelandswoning ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - voormalige bedrijfswoning';
- c. werkruimtes voor een aan huis verbonden beroep, ondergeschikt aan de plattelandswoning;
- d. ruimte voor een bed and breakfast, ondergeschikt aan de plattelandswoning;
- e. driftwerende voorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - afscherming drift';
- f. water;
- g. bij de bestemming horende erven en tuinen.

Op deze manier wordt aansluiting gezocht bij de mogelijkheden die geboden worden aan de woningen die onderdeel zijn van het bestemmingsplan 'Oostdorperweg 198 en 203' en wordt tegelijkertijd rekening gehouden met de agrarische bestemming die blijft gelden, door in lid a een onderdeel van de bestemming 'Agrarisch' te behouden. Binnen deze bestemming worden geen mogelijkheden geboden een nieuwe bedrijfswoning ten behoeve van het agrarisch bedrijf op te richten. Het is slechts mogelijk een plattelandswoning op te richten binnen de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - voormalige bedrijfswoning'. Bovendien zijn de overige gronden in het plangebied niet voorzien van een bouwvlak, waardoor de bouw van hoofdgebouwen hier uitgesloten is.

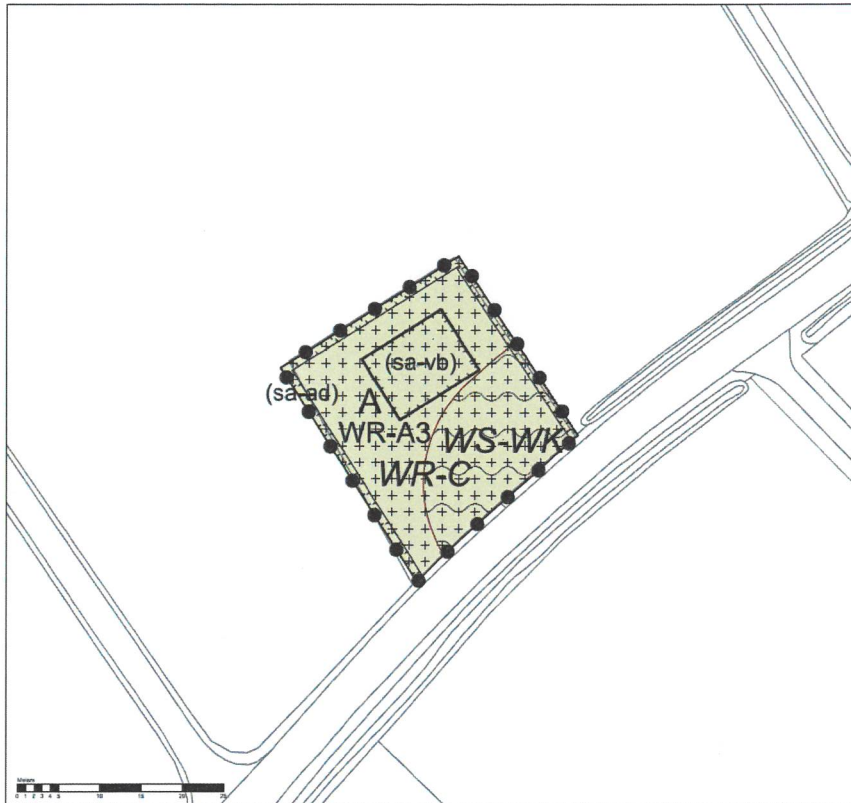
Verder worden, net als in het bestemmingsplan 'Oostdorperweg 198 en 203', de dubbelbestemmingen 'Waterstaat - Waterkering', 'Waarde - Archeologie 3' en 'Waarde - Cultuurhistorie' uit het parapluplan 'Cultureel Erfgoed Wassenaar - Panden, objecten en archeologie' opgenomen. In de regels en de op de verbeelding wordt daarnaast het realiseren en in stand houden van de driftwerende voorzieningen geregeld. De regeling zal er ongeveer als volgt uitzien:

XX Voorwaardelijke verplichting spuitzone

- a. Het gebruik van de gronden als bedoeld in XX is niet eerder toegestaan dan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - afscherming drift' een vanggewas aangebracht, in stand gehouden en onderhouden wordt, met een hoogte van minimaal 1 m en een breedte van minimaal 2 m.
- b. Het bepaalde onder a is niet van toepassing indien binnen 50 m vanaf de aanduidingsgrens 'specifieke vorm van agrarisch - afscherming drift' geen teelt plaats heeft waar chemische gewasbeschermingsmiddelen worden toegepast.

Het begrip vanggewas zal daarbij worden gedefinieerd in de begrippenlijst, conform de omschrijving uit het spuitzone onderzoek.

Navolgend is een impressie van de verbeelding weergegeven.



### Legenda

**Plangebied**

- Plangrens

**Enkelbestemmingen**

- A Agrarisch

**Dubbelbestemmingen**

- WR-A3 Waarde - Archeologie 3
- WS-WK Waarde - Cultuurhistorie
- WR-C Waterstaat - Waterkering

**Functieaanduidingen**

- (sa-ad) specifieke vorm van agrarisch - afslachting drijf
- (sa-vb) specifieke vorm van agrarisch - voormalige bedrijfswooning

**Bouvlakken**

- bouwvlak

**Bestemmingsplan Oostdorperweg 199B, Wassenaar gemeente Wassenaar**

schaal: 1:500  
 datum: 14 maart 2023  
 projectnummer: SR220074  
 formaat: A3  
 aantal bladen: 1  
 bladnummer: 1  
 identificatienr.: NL\_2807\_2023\_BP\_Oostdorperweg199B-001

voige versie: 03 november 2022  
 vastgesteld: -  
 ontwerp: -  
 vaststelling: -