

bestemmingsplan
Oostdorperweg 199b
Gemeente Wassenaar

stedenbouw
+
ruimtelijke
+
ordening
management

stedenbouw +
ruimtelijke
+
ordening
ontwikkelingsmanagement

stedenbouw
+ ruimtelijke +
+
ordening
ontwikkelingsmanagement

stedenbouw +
ruimtelijke
+
ordening
ontwikkelingsmanagement



Planstatus: vastgesteld

Plan identificatie: NL.IMRO.0629.BPOostdrprweg199b-VG01

Datum: 2023-09-19

Contactpersoon Buro SRO: ██████████

Kenmerk Buro SRO: SR220074

Opdrachtgever: ██████████

Buro SRO
't Goylaan 11
3525 AA Utrecht
030-2679198
www.buro-sro.nl

BTW nummer: NL8187.16.071.B01
KvK nummer: 30232281
Rabobank rekeningnummer: NL44.RABO.0142.1540.24
t.n.v. Buro SRO B.V. te Utrecht

Inhoudsopgave

1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging plangebied.....	5
1.3 Geldend bestemmingsplan	6
1.4 Leeswijzer	7
2 Planbeschrijving	8
2.1 Bestaande situatie	8
2.2 Beoogde situatie.....	9
3 Beleid	10
3.1 Rijksbeleid	10
3.2 Gemeentelijk beleid	11
4 Milieu- en omgevingsaspecten	12
4.1 Milieueffectrapportage.....	12
4.2 Bodem.....	13
4.3 Bedrijven en milieuzonering.....	13
4.4 Ecologie.....	15
4.5 Externe veiligheid	16
4.6 Luchtkwaliteit.....	18
4.7 Water.....	19
4.8 Geluid	21
4.9 Verkeer en parkeren.....	21
4.10 Cultuurhistorie en archeologie	21
5 Juridische toelichting	23
5.1 Algemeen	23
5.2 Verbeelding.....	23
5.3 Planregels	23
5.4 Wijze van bestemmen	24
6 Uitvoerbaarheid	26
6.1 Economische uitvoerbaarheid	26
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	26

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De initiatiefnemer is voornemens de bestaande bedrijfswoning aan de Oostdorperweg 199b te Wassenaar om te zetten naar een plattelandswoning. Dit voornemen komt voort uit het feit dat de woning sinds 2012 geen bedrijfsmatige binding met de omliggende teeltgronden meer heeft, waardoor een bedrijfswoning geen representatieve weergave van de feitelijke situatie is. Door de woning om te zetten naar plattelandswoning wordt de feitelijke situatie geformaliseerd.

In het geldende bestemmingsplan heeft de woning de bestemming 'Agrarisch - Bedrijfscentrum' met de aanduiding 'bedrijfswoning'. Dit suggereert een binding met de omliggende agrarische gronden, waarmee bewoning door derden formeel niet is toegestaan. Omdat de woning feitelijk bewoond wordt door een derde is dit in strijd met het geldende bestemmingsplan. Daarom beoogt de initiatiefnemer de woning om te zetten naar plattelandswoning en daarmee het gebruik te formaliseren. Een plattelandswoning geniet grotendeels dezelfde milieutechnische bescherming als een agrarische bedrijfswoning. Desalniettemin is door de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State 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.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Oostdorperweg 199b te Wassenaar. De planlocatie ligt ten noordwesten van de kern, in het landelijk gebied van Wassenaar. Dit deel van het landelijk gebied wordt hoofdzakelijk gekenmerkt door de variëteit aan agrarische activiteiten en de typerende verkaveling. De agrarische activiteiten die zich concentreren rond de Oostdorperweg hebben voornamelijk betrekking op volleggrondsteelt. Het plangebied is bekend onder de kadastrale gemeente Wassenaar, sectie B, perceelnummer 11897 en heeft een oppervlakte van 710 m².

De navolgende afbeeldingen tonen de globale ligging en begrenzing van het plangebied.



Globale ligging plangebied (plangebied wit omcirkeld, bron: Google Earth)



Globale begrenzing (plangebied is rood omkaderd, bron: PDOK viewer)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor de gronden in het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Landelijk gebied 2015', vastgesteld door de gemeente Wassenaar op 6 april 2016. De navolgende afbeelding toont een uitsnede van het geldende bestemmingsplan.



Uitsnede bestemmingsplan 'Landelijk gebied 2015' (plangebied rood omkaderd, bron: ruimtelijkeplannen.nl)

In het geldende bestemmingsplan heeft de woning de bestemming 'Agrarisch - Bedrijfscentrum' met de aanduidingen 'bedrijfswoning' en 'specifieke vorm van agrarisch - bedrijfscentrum - bouwperceel'. Daarmee zijn de gronden bestemd voor de uitoefening van een tuinbouwbedrijf of veehouderij en voor een bedrijfswoning. De gronden rondom de woning, die in gebruik zijn als tuin, hebben de bestemming

'Agrarisch' met de functieaanduiding 'tuinbouw'. Daarmee mag ter plaatse landbouw, waaronder vollegrondsteelt, uitgeoefend worden.

Tevens zijn aan het gehele plangebied de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 3' en 'Waarde - Cultuurhistorie' opgenomen. Een strook aan de zuidkant van het oostelijk deel van het plangebied kent daarnaast de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering'.

Voor wat betreft archeologie en cultuurhistorie vigeert ter plaatse van het plangebied tevens het 'Paraplubestemmingsplan Cultureel Erfgoed Wassenaar - Panden, objecten en archeologie', dat gewijzigd is vastgesteld op 12 april 2018. In dit parapluplan zijn aan het volledige plangebied de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 3' en 'Waarde - Cultuurhistorie - karakteristieke of beeldbepalende zaak' toegekend. De cultuurhistorische dubbelbestemming heeft specifiek betrekking op de panden en objecten die zijn opgenomen in bijlage 1 bij het paraplubestemmingsplan; de hierin benoemde panden en objecten bevinden zich niet binnen het plangebied.

Het voornemen de voormalige bedrijfswoning om te zetten naar een plattelandswoning past niet binnen de mogelijkheden van het geldende bestemmingsplan. Met voorliggende herziening van het bestemmingsplan wordt de woning omgezet naar een plattelandswoning en wordt de feitelijke situatie geformaliseerd.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 het initiatief beschreven. In hoofdstuk 3 is een beknopte beschrijving van het beleidskader opgenomen. In hoofdstuk 4 wordt het project inhoudelijk op haalbaarheid getoetst aan de hand van het geldende beleid en (milieu)wetgeving en verdere verantwoording besproken. Tot slot bevat hoofdstuk 5 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan, waarbij de uitkomsten van de inspraak en overlegmomenten zijn opgenomen.

2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Aan de Oostdorperweg 199b te Wassenaar staat de (voormalige) bedrijfswoning waarop voorliggend plan betrekking heeft. De bewoner woont hier al sinds 1998. Door omstandigheden zijn de bedrijfsactiviteiten beëindigd in 2012 en zijn de agrarische activiteiten op omliggende gronden aan derden overgedragen. Hierdoor is de bedrijfsmatige binding met omliggende gronden verloren gegaan, waardoor de woning al jaren feitelijk in gebruik is als voormalige bedrijfswoning (plattelandswoning).

Op navolgende afbeeldingen is een impressie van het perceel en de woning weergegeven.



Impressie voorzijde woning, gezien vanaf de Oostdorperweg (bron: Google Streetview)



Impressie zijgevel woning, gezien vanaf de westzijde (bron: Google Streetview)

Zoals te zien is op de afbeeldingen heeft de woning een landelijke uitstraling. De woning heeft een lage goot (ca. 2,5 m), waardoor hij een groot (zadel)dak heeft, waarin zich ook de tweede bouwlaag bevindt. De situering op het perceel is zodanig dat er sprake is van een relatief groot voorerf en een relatief klein achtererf. De mogelijkheden voor vergunningsvrij bouwen zijn hierdoor beperkt.

2.2 Beoogde situatie

Met de beoogde omzetting van de bedrijfswoning naar een plattelandswoning wordt bewoning door derden mogelijk gemaakt zonder dat dit een milieutechnische belemmering gaat vormen voor het agrarische bedrijf waarvan deze woning voorheen onderdeel uitmaakte. In het kader van de omzetting zijn geen bouwwerkzaamheden voorzien. Het plan heeft slechts betrekking op een wijziging van de status van de woning. In navolgende hoofdstukken worden hiervan de gevolgen voor de ruimtelijke ordening beschouwd.

3 Beleid

Voorliggend bestemmingsplan maakt geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk. Het voorziet uitsluitend in de omzetting van een bestaande voormalige bedrijfswoning naar een plattelandswoning, door in voorliggend bestemmingsplan de woning aan te duiden als plattelandswoning. Daarmee wordt het feitelijke gebruik, bewoning door een derde zonder binding met het naastgelegen agrarische bedrijf, geformaliseerd.

Het plangebied van dit bestemmingsplan omvat alleen de bestaande woning en bijbehorende tuin aan de Oostdorperweg 199b. De huidige invulling van het plangebied is in het kader van het geldende bestemmingsplan 'Landelijk Gebied' reeds getoetst aan rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid. Voorliggend bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe ontwikkelingen, maar formaliseert slechts het feitelijke gebruik. Bovendien worden de overige gebruiksmogelijkheden van de gronden met voorliggend bestemmingsplan beperkt. Gezien het voorgaande kan uitgebreide toetsing aan rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid achterwege blijven. Omdat er wel nieuwe planologische mogelijkheden worden geboden wordt het plan navolgend kort getoetst aan de Ladder van duurzame verstedelijking en de Woonvisie Wassenaar 2021 - 2025. Daarnaast is, gezien het feit dat voorliggend plan betrekking heeft op een plattelandswoning, de Wet plattelandswoningen relevant. Het juridische kader van deze wet wordt ook in dit hoofdstuk geschetst.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Wet plattelandswoningen

Op basis van de Wet plattelandswoningen die op 1 januari 2013 in werking is getreden, is het mogelijk een bedrijfswoning die behoort of behoorde bij een agrarisch bedrijfscentrum (in planologisch opzicht) te laten bewonen door een derde door het opnemen van een aanduiding op de verbeelding of hiervoor een vergunning te verlenen. Het aanwezige agrarische bedrijf dient bij toepassing van de Wet plattelandswoningen wel in werking te blijven. De woning wordt aldus niet omgezet in een burgerwoning. Dit betekent dat de planologische status van de woning niet wijzigt ten opzichte van het aanwezige agrarische bedrijf.

In de praktijk betekent dit dat het nieuwe artikel 1.1a in de Wabo het bevoegd gezag de bevoegdheid geeft om te bepalen dat een voormalige agrarische bedrijfswoning door derden zonder binding met het bedrijf mag worden bewoond, mits dit planologisch wordt geregeld via een bestemmingsplan of een omgevingsvergunning waarmee van het bestemmingsplan wordt afgeweken.

De juridische status van de woning wijzigt daarmee niet. De woning blijft wettelijk gezien een bedrijfswoning horend bij een (in werking zijnde) agrarisch bedrijf. Er is slechts sprake van een bij recht toegelaten medegebruik. Door een agrarische bedrijfswoning op deze wijze aan te duiden worden (a) de gebruiksmogelijkheden verruimd en (b) wijzigt er voor wat betreft de milieutechnische gevoeligheid niets. Er blijft sprake van een bedrijfswoning, zodat het 'eigen' agrarisch bedrijf op geen enkele wijze wordt belemmerd door het bewonen van de bedrijfswoning.

De aanduiding 'plattelandswoning' houdt in dat de gemeente de voormalige agrarische bedrijfswoning kan uitsluiten van de geurbeoordeling. De bepalingen staan in de Wet geurhinder en veehouderij (artikel 2, derde lid) en het Activiteitenbesluit (artikel 1.3c). De geurbelasting op een plattelandswoning is in veel gevallen hoger dan op een burgerwoning acceptabel is.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat de ondergrens van wat als nieuwe stedelijke ontwikkeling moet worden gezien ligt bij 12 woningen. Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op het omzetten van een voormalige bedrijfswoning naar een plattelandswoning. Ten opzichte van de huidige planologische situatie wordt er geen woning toegevoegd. Derhalve wordt het plan niet gezien als een stedelijke ontwikkeling en behoeft het plan niet getoetst te worden aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

3.2 Gemeentelijk beleid

3.2.1 Structuurvisie Wassenaar 2025

Voor dit gebied geldt de structuurvisie "Wassenaar 2025; Landgoed aan Zee". De structuurvisie geeft aan dat de locatie binnen de gebiedsuitwerking "Noordrand" ligt. Dit gebied tussen Wassenaar en Katwijk is een waardevol open polderlandschap met een belangrijke groenfunctie. De gebiedskwaliteiten van de Oostdorperweg liggen in de beleving van de openheid, de landschappelijke waarde met haar authentieke karakteristiek die voortkomt uit kleinschalig agrarisch gebruik, dimensionering en monumentale bebouwing. Behoud en versterking van de agrarische sector is een belangrijk uitgangspunt, omdat de sector de drager en beheerder van het open landschap is. De visie streeft naar een toekomstbestendige agrarische sector door het bieden van ruimte voor verbreding en schaalvergroting passend bij Pagina 2 van 3 kwaliteiten van het buitengebied. Het behouden, versterken en waar mogelijk vergroten groene buffers rondom Wassenaar wordt eveneens van belang geacht.

De structuurvisie geeft de volgende aandachtspunten voor de Noordrand: Voor de gehele Noordrand wordt een integrale gebiedsuitwerking opgesteld, waarin samen met belanghebbenden een integrale visie wordt neergelegd voor dit gebied op basis van het volgende:

- Open polderlandschap met belangrijke groenfunctie, landschappelijke waarde met authentieke karakteristiek, kleinschalig agrarisch gebruik, dimensionering en monumentale bebouwing.
- Behoud en versterking agrarische sector: Behoud en versterking van de agrarische sector als drager en beheerder van het open landschap speelt een belangrijke rol. De kwaliteiten van het gebied blijven daardoor in stand en zijn van groot belang voor de inwoners van zowel Wassenaar als Valkenburg om te recreëren in de natuur.
- Belang van het behoud van de agrarische sector als drager en beheerder van het open landschap.

Effect planologische wijziging

Met voorliggend plan wordt een voormalige bedrijfswoning omgezet naar een plattelandswoning. Het gebied rondom de woning blijft bruikbaar voor de agrarische functie, waarmee de agrarische sector hier de drager en beheerder van het open landschap blijft. Het initiatief doet geen afbreuk aan het open landschap, omdat er geen extra bouwmogelijkheden worden gecreëerd. Het oprichten van een nieuwe bedrijfswoning wordt uitgesloten. Er is dan ook geen sprake van verstedelijking.

Daarmee past de planologische functiewijziging binnen de ambities van de structuurvisie.

3.2.2 Woonvisie Wassenaar 2021-2025

Uit de analyse blijkt dat de druk op de Wassenaarse woningmarkt hoog blijft gezien de voorziene bevolkingsontwikkeling. Dit betekent een nadrukkelijke rol voor de gemeente om de schaarse ruimte zo gericht mogelijk in te zetten. Door de voormalige bedrijfswoning om te zetten naar plattelandswoning kan het formeel door derden bewoond worden. Er wordt daarmee feitelijk een woning toegevoegd aan de reguliere woningmarkt. Gelet op de schaarste op de woningmarkt in Wassenaar is dit een wenselijke ontwikkeling.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Milieueffectrapportage

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De m.e.r. is wettelijk verankerd in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer. Naast de Wet milieubeheer is het Besluit m.e.r. belangrijk om te kunnen bepalen of bij de voorbereiding van een plan of een besluit de m.e.r.-procedure moet worden doorlopen. Bij toetsing aan het Besluit m.e.r. zijn er vier mogelijkheden:

- a. het plan of besluit is direct m.e.r.-plichtig;
- b. het plan of besluit bevat activiteiten uit kolom 1 van onderdeel D, en ligt boven de (indicatieve) drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D. Het besluit moet eerst worden beoordeeld om na te gaan of er sprake is van m.e.r.-plicht: het besluit is dan m.e.r.-beoordelingsplichtig. Voor een plan in kolom 3 'plannen' geldt geen m.e.r.-beoordelingsplicht, maar direct een (plan-)m.e.r.-plicht;
- c. het plan of besluit bevat wel de activiteiten uit kolom 1, maar ligt beneden de drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D: er dient in overleg met de aanvrager van het bijbehorende plan of besluit beoordeeld te worden of er aanleiding is voor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling (als sprake is van een besluit) of het direct uitvoeren van een m.e.r. (als sprake is van een plan). Deze keuze wordt uiteindelijk in het bijbehorende plan of besluit gemotiveerd;
- d. de activiteit(en) of het betreffende plan en/of besluit worden niet genoemd in het Besluit m.e.r.: er geldt geen m.e.r.- (beoordelings)plicht.

Sinds 16 mei 2017 geldt er een directe werking van het Europees recht. Daarom is per 7 juli 2017 het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. In de gewijzigde Besluit m.e.r. staat de nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Voor elke aanvraag, waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is, moet:

- door de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie worden opgesteld;
- het bevoegd gezag binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit nemen. Dit besluit hoeft niet in de Staatscourant gepubliceerd te worden;
- de initiatiefnemer het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit bij de vergunningaanvraag voegen (Artikel 7.28 Wet milieubeheer).

De artikelen 7.16 tot en met 7.20a Wm zijn in de nieuwe wetgeving voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst van toepassing.

Planspecifiek

Uit uitspraken van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ECLI:NL:RVS:2018:2414, 18 juli 2018) blijkt dat het antwoord op de vraag of er sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit milieueffectrapportage afhangt van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als aard en omvang van de voorziene wijzigingen van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen. Daarbij mogen de bestaande planologische mogelijkheden worden meegewogen bij de vraag of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

De bebouwingsmogelijkheden blijven bij het voorgenomen plan gelijk aan de bestaande (planologische) situatie. Er is daarmee geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. De kenmerken van het project, de plaats

van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zijn niet van dien aard dat er aanleiding bestaat tot het opstellen van een milieueffectrapportage. Er hoeft geen (vormvrij) m.e.r.-beoordelingsbesluit te worden genomen.

4.2 Bodem

In het kader van een ruimtelijk plan dient aangetoond te worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Indien sprake is van een functiewijziging zal er soms een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd in het plangebied. Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem waarop deze ontwikkelingen plaatsvinden geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel.

Bij een bestemmingswijziging is een bodemonderzoek slechts noodzakelijk, indien de bestemmingswijziging tevens een wijziging naar een strenger bodemgebruik inhoudt. Bij een bestemmingswijziging die een gelijkblijvend of minder streng bodemgebruik oplevert, is de bodemkwaliteit in het kader van de bestemmingswijziging niet relevant en is bodemonderzoek niet noodzakelijk.

Planspecifiek

Wonen wordt gezien als een gevoelig bodemgebruik. Aangezien het gebruik als bedrijfswoning reeds is toegestaan wordt met voorliggend plan geen strenger bodemgebruik mogelijk gemaakt. Bovendien wordt de bodem niet geroerd en blijft de bestaande bebouwing behouden. Derhalve is een bodemonderzoek in het kader van voorliggend bestemmingsplan niet vereist.

4.3 Bedrijven en milieuzonering

Het aspect bedrijven en milieuzonering gaat in op de invloed die bedrijven kunnen hebben op hun omgeving. Deze invloed is afhankelijk van de afstand tussen een gevoelige bestemming en de bedrijvigheid. Milieugevoelige bestemmingen zijn gebouwen en terreinen die naar hun aard bestemd zijn voor het verblijf van personen gedurende de dag of nacht of een gedeelte daarvan (bijvoorbeeld woningen). Daarnaast kunnen ook landelijke gebieden en/of andere landschappen belangrijk zijn bij een zonering tot andere, minder gevoelige, functies zoals bedrijven.

Bij een ruimtelijke ontwikkeling kan sprake zijn van reeds aanwezige bedrijvigheid en van nieuwe bedrijvigheid. Milieuzonering zorgt er voor dat nieuwe bedrijven een juiste plek in de nabijheid van de gevoelige functie krijgen en dat de (nieuwe) gevoelige functie op een verantwoorde afstand van bedrijven komen te staan. Doel hiervan is het waarborgen van de veiligheid en het garanderen van de continuïteit van de bedrijven als ook een goed klimaat voor de gevoelige functie.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie zoals: geluid, geur, gevaar en stof. De mate waarin de milieuaspecten gelden en waaraan de milieucontour wordt vastgesteld, is voor elk type bedrijvigheid verschillend. De 'Vereniging van Nederlandse Gemeenten' (VNG) geeft sinds 1986 de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' uit. In deze publicatie is een lijst opgenomen, met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Indien van deze richtafstanden afgeweken wordt dient een nadere motivatie gegeven te worden waarom dat wordt gedaan.

Het belang van milieuzonering wordt steeds groter aangezien functiemenging steeds vaker voorkomt. Hierbij is het motto: 'scheiden waar het moet, mengen waar het kan'. Het scheiden van milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijk spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij gevoelige bestemmingen;
- het bieden van voldoende zekerheid aan de milieubelastende activiteiten (bijvoorbeeld bedrijven) zodat zij de activiteiten duurzaam, en binnen aanvaardbare voorwaarden, kunnen uitoefenen.

Plattelandswoning

Op het moment dat de bedrijfswoning bij het bedrijf hoort, wordt deze gezien als onderdeel van de inrichting. De aan te houden milieuzoneringen zijn dan niet van toepassing. Met de wijziging naar een burgerwoning moet echter wel worden voldaan aan de milieuzoneringen. Vanwege de vaak zeer korte afstand tussen de voormalige bedrijfswoning en het bedrijf lukt dat veelal niet. Dit heeft tot gevolg dat het bedrijf beperkingen ondervindt en extra milieumaatregelen moet treffen door de nabijheid van een woning. Om dit te voorkomen is de 'Wet Plattelandswoning' aangenomen. Deze wet beoogt te regelen dat de planologische status van gronden en opstallen bepalend te laten zijn voor de mate van milieubescherming, alsmede om de positie van agrarische bedrijfswoningen aan te passen. Een plattelandswoning blijft bij de inrichting, dus het agrarische bedrijf, horen, zodat voor deze woning de milieubescherming gelijk is aan de bescherming alsof het nog de eigen bedrijfswoning is.

Planspecifiek

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient aangetoond te worden dat ter plaatse van gevoelige functies (o.a. woningen) sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Bedrijfswoningen van derden genieten reeds bescherming ten opzichte van omliggende bedrijven. Hier verandert de herbestemming naar plattelandswoning niets aan, aangezien de juridische status niet wijzigt, zoals aan bod kwam in [toelichting hoofdstuk 3](#). Door de woning als plattelandswoning te bestemmen vormt het geen belemmering voor de agrarische gronden waar de bedrijfswoning nu onderdeel van uitmaakt. Desalniettemin dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening het woon- en leefklimaat bij de woning beschouwd te worden. Dit komt navolgend aan bod.

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 en een plattelandswoning dezelfde juridische status heeft als een bedrijfswoning 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 (Adromi Groep, wil/R202233/2202, d.d. 13 juni 2022, zie [bijlagen bij toelichting](#) bijlage 1). 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 worden de erfafscheidingen rondom de woning uitgevoerd als driftwerende voorziening. Omdat het perceel in de huidige situatie al afgeschermd is middels een beukenhaag rondom het perceel wordt al voldaan aan de vereiste afscherming. Middels een aanduiding op de verbeelding met bijbehorende voorwaardelijke verplichting in de planregels wordt de instandhouding van deze haag gewaarborgd. 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.

Conclusie

Er kan geconcludeerd worden dat milieuzonering geen belemmeringen vormt voor het planvoornemen. Bovendien kan aangenomen worden dat ter plaatse sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

4.4 Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Gebiedsbescherming kan volgen uit de aanwijzing van een gebied. Wat betreft soortenbescherming is per 1 januari 2017 de Flora- en faunawet samen met de Boswet en Natuurbeschermingswet vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). Onder de Wet natuurbescherming vervallen de tabellen 1, 2 en 3 waarin de beschermde soorten zijn opgenomen. Tevens zijn er circa 200 soorten niet langer beschermd en worden enkele bedreigde soorten toegevoegd. De soortenbescherming binnen de Wet natuurbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Voor alle beschermde soorten geldt een ontheffingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kunnen voor de soorten die zijn opgenomen in het 'beschermingsregime andere soorten' vrijstellingbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten.

Daarnaast geldt voor iedereen in Nederland altijd, dus ook los van het voorliggende beoogde ruimtelijke project, dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menig soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen wordt een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

Planspecifiek

De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied en het Natuurnetwerk Nederland. Het initiatief betreft enkel planologisch wijzigen van een bedrijfswoning naar een plattelandswoning. Met deze wijziging gaan geen bouwwerkzaamheden gemoeid. Het initiatief heeft derhalve geen invloed op eventueel aanwezige beschermde flora en fauna. Ook leidt de gebruikswijziging niet tot een toename van de stikstofdepositie. Het uitvoeren van een ecologisch onderzoek en een AERIUS-berekening is niet noodzakelijk.

4.5 Externe veiligheid

Sommige activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. Het gaat daarbij om onder meer de productie, opslag, transport en het gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten kunnen een beperking opleggen aan de omgeving. Door voldoende afstand tot de risicovolle activiteiten aan te houden kan voldaan worden aan de normen. Aan de andere kant is de ruimte schaars en het rijksbeleid erop gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed worden afgestemd. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op de volgende risico's:

- risicovolle (Bevi-)inrichtingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

Daarnaast wordt er in de wetgeving onderscheid gemaakt tussen de begrippen kwetsbaar en beperkt kwetsbaar en plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Kwetsbaar en beperkt kwetsbaar

Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, kinderopvang- en dagverblijven en grote kantoorgebouwen (>1.500 m²). Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels en horeca. De volledige lijst wat onder (beperkt) kwetsbaar wordt verstaan is in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) opgenomen.

Plaatsgebonden risico en groepsrisico

Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in een contour van 10⁻⁶ als grenswaarde. Het realiseren van kwetsbare objecten binnen deze contour is niet toegestaan. Het realiseren van beperkt kwetsbare objecten binnen deze contour is in principe ook niet toegestaan. Echter, voor beperkte kwetsbare objecten is deze 10⁻⁶ contour een richtwaarde. Mits goed gemotiveerd kan worden afgeweken van deze waarde tot de 10⁻⁵ contour.

Het groepsrisico is gedefinieerd als de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Het groepsrisico wordt niet in contouren vertaald, maar wordt weergegeven in een grafiek. In de grafiek wordt de groeps grootte van aantallen slachtoffers (x-as) uitgezet tegen de cumulatieve kans dat een dergelijke groep slachtoffer wordt van een ongeval (y-as). Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een zogenaamde oriëntatiewaarde. Daarnaast geldt voor het groepsrisico een verantwoordingsplicht. Het bevoegd gezag moet aangeven welke mogelijkheden er zijn om het groepsrisico in de nabije toekomst te beperken, het moet aangeven op welke manier hulpverlening, zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid zijn ingevuld. Het bevoegd gezag moet tevens aangeven waarom de risico's verantwoord zijn, en de veiligheidsregio moet in de gelegenheid zijn gesteld een brandweeradvies te geven. Hierbij geldt hoe hoger het groepsrisico, hoe groter het belang van een goede groepsrisicoverantwoording.

Risicovolle (Bevi-)inrichtingen

Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van belang. Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor mensen buiten de inrichting. Het Bevi is opgesteld om de risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle bedrijven, te beperken. Het besluit heeft tot doel zowel individuele als groepen burgers een minimaal (aanvaard) beschermingsniveau te bieden. Via een bijhorende ministeriële regeling (Revi) worden diverse veiligheidsafstanden tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten gegeven. Aanvullend op het Bevi zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

Vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Met betrekking tot het beleid en de regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen zijn er de afgelopen jaren verschillende ontwikkelingen geweest. Zo is er een nieuw Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en een Structuurvisie buisleidingen. Deze structuurvisie bevat een lange termijnvisie op het buisleidingentransport van gevaarlijke stoffen.

Het Bevb en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) zijn op 1 januari 2011 in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Op basis van het Bevb wordt het voor gemeenten verplicht om bij de vaststelling van een ruimtelijk plan, op basis waarvan de aanleg van een buisleiding of een kwetsbaar object of een risicoverhogend object mogelijk is, de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico in acht te nemen en het groepsrisico te verantwoorden.

Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor

Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) stelt regels aan transportroutes en de omgeving daarvan. Zo moet een basisveiligheidsniveau rond transportassen (plaatsgebonden risico) en een transparante afweging van het groepsrisico worden gewaarborgd.

Als onderdeel van het Bevt is op 1 april 2015 tevens het basisnet in werking getreden. Het basisnet verhoogt de veiligheid van mensen die wonen of werken in de buurt van rijksinfrastructuur (auto-, spoor- en vaarwegen) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. In de regeling ligt vast wat de maximale risico's voor omwonenden mogen zijn. Die begrenzing was er tot nu toe niet. Bovendien zorgt het basisnet ervoor dat gevaarlijke stoffen tussen de belangrijkste industriële locaties in Nederland en het buitenland vervoerd kunnen blijven worden.

Indien een ruimtelijk plan betrekking heeft op een gebied dat geheel of gedeeltelijk gelegen is binnen 200 m van een (basisnet)transportroute voor gevaarlijke stoffen, moet in de toelichting ingegaan worden op de dichtheid van personen in het invloedsgebied van de transportroute op het tijdstip waarop het plan wordt vastgesteld. Hierbij moet rekening worden gehouden met de personen die a) in dat gebied reeds aanwezig zijn, b) in dat gebied op grond van het geldende bestemmingsplan redelijkerwijs te verwachten zijn en c) de redelijkerwijs te verwachten verandering van de dichtheid van personen in het gebied waarop dat plan betrekking heeft.

Planspecifiek

Voor de beoordeling of in de omgeving van het plangebied risicovolle inrichtingen, transportroutes voor gevaarlijke stoffen en/of buisleidingen aanwezig zijn is de risicokaart geraadpleegd. Op navolgende afbeelding is hiervan een uitsnede weergegeven.



Risicokaart, plangebied blauw omcirkeld (bron: Atlas Leefomgeving)

In de omgeving van het plangebied zijn geen risicobronnen aanwezig. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het voorliggende initiatief.

4.6 Luchtkwaliteit

In de Wet Milieubeheer gaat paragraaf 5.2 over luchtkwaliteit. Deze paragraaf vervangt het Besluit Luchtkwaliteit 2005 en staat ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. De Wet luchtkwaliteit introduceert het onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in een de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3% bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof en stikstofdioxide (1,2 microgram per m³) een 'betekenend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3% bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een woonwijk van minder dan 1.500 huizen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit. Deze kwantitatieve vertaling naar verschillende functies is neergelegd in de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen'.

Een belangrijk onderdeel voor de verbetering van de luchtkwaliteit is het Nationale Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Binnen dit NSL, dat sinds 1 augustus 2009 in werking is, werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren.

Vanaf 1 januari 2015 geldt er ook een grenswaarde voor een kleinere fractie van fijn stof namelijk PM_{2,5}. De grenswaarde voor PM_{2,5} bedraagt 25 µg/m³. Gezien het grote verschil tussen de grenswaarde en de achtergrondconcentratie zullen overschrijdingen van deze grenswaarde niet vaak voorkomen. Het blijkt dat als de grenswaarde voor PM₁₀ niet wordt overschreden, er geen overschrijding van de grenswaarde voor PM_{2,5} zal zijn. Het is de verwachting dat door het schoner worden van de autotechniek de concentratie van met name stikstofdioxide in de toekomst nog verder afneemt

Besluit gevoelige bestemmingen

Op 16 januari 2009 is het Besluit gevoelige bestemmingen in werking getreden. Het Besluit gevoelige bestemmingen is gebaseerd op artikel 5.16a van de Wet milieubeheer. Met het Besluit wordt de vestiging van zogeheten 'gevoelige bestemmingen' in de nabijheid van provinciale- en rijkswegen beperkt. Dit heeft consequenties voor de ruimtelijke ordening.

Het Besluit is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂), in het bijzonder kinderen, ouderen en zieken. Indien een project betrekking heeft op een gevoelige bestemming en geheel of gedeeltelijk is gelegen op een afstand van 300 m aan weerszijden van rijkswegen en 50 m langs provinciale wegen (gemeten vanaf de rand van de weg) mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een gevoelige bestemming niet toenemen als overschrijding van de grenswaarden voor PM₁₀ of NO₂ dreigt/plaatsvindt.

De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn aangemerkt als gevoelige bestemming:

- scholen;
- kinderdagverblijven;
- verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen.

Het gaat niet om bestemmingen in de meest enge zin van het woord, maar om alle vergelijkbare functies, ongeacht de exacte aanduiding ervan in bestemmingsplannen en andere besluiten.

In het kader van het opstellen van een bestemmingsplan moeten er twee aspecten in beeld gebracht worden. Ten eerste of de luchtkwaliteit de nieuwe functie toelaat. Ten tweede moet bekeken worden of het plan de luchtkwaliteit 'niet in betekenende mate' verslechtert. Indien het plan wel 'in betekenende mate' bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit, is het van belang om te toetsen of de grenswaarden niet

overschreden worden. Indien geen overschrijding van de grenswaarden plaatsvindt, kan het plan alsnog gerealiseerd worden.

Planspecifiek

De planvoornemen heeft geen effect op de luchtkwaliteit ter plaatse. In de regeling NIBM is een aantal activiteiten, zoals projecten tot 1.500 woningen met één ontsluitingsweg (3.000 met twee ontsluitingswegen) bij voorbaat aangemerkt als niet in betekende mate. Toetsing van het aspect luchtkwaliteit is daardoor op grond van artikel 4 van de Regeling NIBM niet noodzakelijk. Het project heeft 'niet in betekende mate' invloed op de luchtkwaliteit ter plaatse.

Wel is, met behulp van de Atlas Leefomgeving, gekeken naar de luchtkwaliteit in en rondom het plangebied. Hieruit blijkt dat de luchtkwaliteit ter plaatse ruim voldoet aan de gestelde grenswaarde van 40 µg/m³ voor zowel fijnstof als stikstofdioxide. De specifieke concentraties over 2020 van fijnstof (PM₁₀), fijnstof (PM_{2,5}) en stikstofdioxide (NO₂) in het plangebied bedragen respectievelijk 16 µg/m³ PM₁₀, 8,1 µg/m³ PM_{2,5} en 13,6 µg/m³ NO₂. Daarmee worden de wettelijke grenswaarden niet overschreden.

Derhalve kan gesteld worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het voorgenomen plan.

4.7 Water

Een belangrijk instrument om waterbelangen in ruimtelijke plannen te waarborgen is de watertoets, die sinds 1 november 2003 wettelijk is verankerd. Initiatiefnemers zijn verplicht in ruimtelijke plannen een beschrijving op te nemen van de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Het doel van de wettelijk verplichte watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

De Europese Kaderrichtlijn Water (2003)

De Europese Kaderrichtlijn Water gaat er vanuit dat water geen gewone handelswaar is, maar een erfgoed dat moet worden beschermd en verdedigd. Het hoofddoel van de richtlijn is daarop gebaseerd. De Kaderrichtlijn Water geeft het kader voor de bescherming van landoppervlaktewater, overgangswater, kustwater en grondwater. Dat moet ertoe leiden dat: aquatische ecosystemen en gebieden die rechtstreeks afhankelijk zijn van deze ecosystemen, voor verdere achteruitgang worden behoed; emissies worden verbeterd; duurzaam gebruik van water wordt bevorderd op basis van bescherming van de beschikbare waterbronnen op lange termijn; er wordt gezorgd voor een aanzienlijke vermindering van de verontreiniging van grondwater.

Vierde Nota Waterhuishouding (Ministerie van Verkeer en Waterstaat, 1998)

De Vierde Nota Waterhuishouding geeft het kader voor het waterbeheer voor Nederland, nu en in de toekomst. De hoofddoelstelling is "een veilig en goed bewoonbaar land en het in stand houden / versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik blijft gegarandeerd". Om de veerkracht van de watersystemen te vergroten dient de waterconservering en buffering te worden bevorderd en de afwenteling van (water-) problemen op naastgelegen gebieden te worden beperkt.

Waterbeleid in de 21e eeuw (2000)

De hoge waterstanden in de rivieren in 1995 en 1996 en de klimaatscenario's waarin naast de zeespiegelstijging ook meer en heviger buien worden voorspeld hebben geleid tot vernieuwde aandacht voor water. Nederland is met zijn lage ligging en hoge verstedelijkingsgraad kwetsbaar voor wateroverlast en de veiligheid is in de toekomst in het geding. Maar ook door de drogere zomers is er het risico van watertekorten en verdroging. De commissie "Waterbeheer 21e eeuw" heeft in opdracht van de regering duidelijk gemaakt dat we anders moeten omgaan met water en ruimte. Ruimte die nu beschikbaar is voor de bescherming tegen overstromingen en wateroverlast moet ten minste behouden blijven. De aanwezige ruimte mag niet sluipenderwijs verloren gaan bij de uitvoering van nieuwe projecten voor infrastructuur, woningbouw, landbouw of bedrijventerreinen.

Waterbeheer 21e eeuw (WB21)

Het thema "water als ordenend principe" loopt als een rode draad door het gehele plan. Dit houdt in dat, voordat er beslissingen worden genomen op ruimtelijk gebied, er wordt bekeken welke gevolgen die hebben voor watersystemen. Dit waterplan valt onder het regime van de nieuwe waterwet (22 dec. 2009).

Waterschapsbeleid

Het hoogheemraadschap van Rijnland is in het plangebied het bevoegd gezag voor het beheer van waterkeringen, oppervlaktewater en (ondiep) grondwater. De drie hoofddoelen van dit beheer zijn veiligheid tegen overstromingen, voldoende water en gezond water. Wat betreft de veiligheid is het cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn én blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijk toekomstige dijkverbeteringen. Voor voldoende water gaat het erom het complete watersysteem goed in te richten en te beheren. Daarbij wil Rijnland dat watergangen en kunstwerken, zoals gemalen, duikers en stuwen, op orde zijn en toekomstbestendig worden gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering. Rijnlands taken en bevoegdheden op het gebied van gezond water betreffen het zuiveren van afvalwater en het reguleren van lozingen op oppervlaktewater. Europese regelgeving (de Kaderrichtlijn Water) is hierbij kaderstellend. Het voorkomen van verontreiniging en een goede inrichting van oppervlaktewateren dragen in belangrijke mate bij aan gezond water. Met het oog op het zuiveren van afvalwater beheert Rijnland rioolgemalen, persleidingen en zuiveringsinstallaties. In het Waterbeheersplan (WBP5) geeft Rijnland richting aan het waterbeheer in de periode 2016-2021. Dit is een uitwerking van het coalitieakkoord (2015), waarin het bestuur van Rijnland de koers voor de komende jaren heeft uitgezet. In maart 2016 is het WBP5 vastgesteld.

In het proces van ruimtelijke planvorming heeft Rijnland een adviserende rol. In de uitvoerings- en beheersfase van ruimtelijke plannen heeft Rijnland een regelgevende rol.

Waterbeheerplan

Voor de planperiode 2016 - 2021 is het Waterbeheerplan (WBP) van hoogheemraadschap van Rijnland van toepassing. In dit plan geeft Rijnland aan wat haar ambities voor de komende planperiode zijn en welke maatregelen in het watersysteem worden getroffen. Het WBP legt meer dan voorheen accent op uitvoering. De drie hoofddoelen zijn veiligheid tegen overstromingen, voldoende water en gezond water. Wat betreft veiligheid is cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn én blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijk toekomstige dijkverbeteringen. Wat betreft voldoende water gaat het erom het complete watersysteem goed in te richten, goed te beheren en goed te onderhouden. Daarbij wil het hoogheemraadschap dat het watersysteem op orde en toekomstvast wordt gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering. Immers, de verandering van het klimaat leidt naar verwachting tot meer lokale en heviger buien, perioden van langdurige droogte en zeespiegelrijzing.

Keur en beleidsregels

Op grond van de Waterwet is Rijnland als waterschap bevoegd via een eigen verordening, de Keur, regels te stellen aan handelingen die het watersysteem beïnvloeden. Denk hierbij aan handelingen in of nabij:

- waterkeringen (onder andere duinen, dijken en kaden);
- watergangen (onder andere kanalen, rivieren, sloten, beken);
- andere waterstaatswerken (o.a. bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen);
- de bodem van kwelgevoelige gebieden.

Maar ook aan:

- onttrekken en lozen van grondwater;
- aanbrengen van verhard oppervlak.

Per 13 mei 2020 is een nieuwe Keur in werking getreden met daarbij horende uitvoeringsregels. De Keur gaat uit van een "ja, tenzij" benadering; handelingen met een klein risico vallen onder de zorgplicht en kunnen zonder vergunning of melding worden uitgevoerd. Voor handelingen met een groter risico of in expliciet benoemde situaties zijn er algemene regels met voorwaarden van kracht of is een watervergunning

vereist. De Keur vermeldt expliciet welke handelingen vergunningplichtig zijn en welke aan algemene regels of aan de zorgplicht moeten voldoen.

Watertoets

In Nederland heeft water een eigen plaats gekregen in de ruimtelijke besluitvorming via de watertoets. De watertoets houdt in dat bij het maken van ruimtelijke plannen al in een vroeg stadium bekeken moet worden wat de gevolgen zijn voor water en de ruimtelijke ordening. De watertoets is een proces waarbij overleg wordt gevoerd met de waterbeheerder. De waterbeheerder stelt in dit proces de kaders vast en geeft een wateradvies voor verschillende waterhuishoudkundige aspecten. De watertoets resulteert uiteindelijk in een waterparagraaf, die in de toelichting van het ruimtelijke plan wordt opgenomen.

Planspecifiek

Er gaan met voorliggend plan geen fysieke ingrepen gepaard, waardoor er voldaan wordt aan het 'standstill-beginsel'. Dit betekent dat er geen waterbelangen in het geding zijn. De beschermingszone van de waterkering, die in het geldende bestemmingsplan reeds is opgenomen, wordt in voorliggend plan overgenomen.

4.8 Geluid

De mate waarin het geluid, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. In de Wgh worden de volgende objecten beschermd (artikel 1 Wgh):

- woningen;
- geluidsgevoelige terreinen (woonwagendplaatsen, ligplaatsen voor woonschepen);
- andere geluidsgevoelige gebouwen (onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verpleeghuizen, verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, kinderdagverblijven).

Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wet geluidhinder worden geregeld zijn: industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai. Verder gaat deze wet onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen en geluidbelastingkaarten en actieplannen.

Planspecifiek

Vanuit de Wet geluidhinder wordt er geen onderscheid gemaakt tussen een bedrijfswoning en een plattelandswoning. Er is dus geen sprake van een nieuwe situatie.

4.9 Verkeer en parkeren

Onderdeel van een goede ruimtelijke ordening is een beschouwing van het effect van een project op de verkeersstructuur en het parkeren in en rondom het plangebied. Doordat met de wijziging naar plattelandswoning de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie niet wijzigen kan beschouwing van deze aspecten achterwege blijven.

4.10 Cultuurhistorie en archeologie

In het vigerende bestemmingsplan 'Landelijk Gebied 2015' zijn voor het gehele plangebied de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 3' en 'Waarde - Cultuurhistorie' opgenomen. Daarnaast is in het 'Paraplubestemmingsplan Cultureel Erfgoed Wassenaar - Panden, objecten en archeologie' tevens voor het hele plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' opgenomen, en daarnaast de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie - karakteristieke of beeldbepalende zaak'.

Aangezien deze dubbelbestemmingen momenteel vigeren onafhankelijk van onderliggende bestemmingen, en dit bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt die inbreuk doen op de hierdoor beschermde archeologische of cultuurhistorische waarden, zijn de dubbelbestemmingen in dit bestemmingsplan overgenomen.

Voor wat betreft archeologie heeft de gemeente Wassenaar de betreffende regeling inmiddels geactualiseerd. Daarom is voor de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' de meest actuele regeling overgenomen. Inhoudelijk zijn hierin geen structurele wijzigingen doorgevoerd; de geldende archeologische verwachtingswaarde en vrijstellingsgrenzen zijn hetzelfde gebleven.

De dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' is onverminderd overgenomen uit het geldende bestemmingsplan 'Landelijk Gebied 2015'. Deze bestemming is opgenomen ten behoeve van behoud, versterking en/of herstel van de aan deze gronden eigen zijnde cultuurhistorische waarden. Deze zijn nader beschreven in bijlage 1 bij de regels. De dubbelbestemming uit het paraplubestemmingsplan kent een andere focus, en heeft alleen betrekking op de specifieke in het parapluplan opgenomen panden en objecten. Deze zijn opgesomd in bijlage 1 bij het parapluplan. Binnen voorliggend plangebied komen deze panden of objecten niet voor, waardoor deze regeling inhoudelijk niet van toepassing is op dit bestemmingsplan. Bovendien is in de als bijlage 3 bij het parapluplan opgenomen te vervallen regelingen het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied 2015' niet benoemd.

5 Juridische toelichting

5.1 Algemeen

Voor het bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP 2012).

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten weer die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Ook is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan. Tot slot maakt een eventuele bijlage onlosmakelijk onderdeel uit van het bestemmingsplan.

5.2 Verbeelding

Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven, met daarbij andere bepalingen als gebiedsaanduidingen, bouwaanduidingen, bouwvlakken, etc. Voor de analoge verbeelding is gebruik gemaakt van een digitale ondergrond (Grootschalige Basiskaart en/of kadastrale kaart).

5.3 Planregels

Voor het opstellen van de planregels is uitgegaan van de gemeentelijke standaard. Op deze wijze beschikt de gemeente over zoveel als mogelijk uniforme plannen.

De planregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk I bevat de inleidende regels voor het hele plangebied. Hoofdstuk II geeft de bestemmingsregels. Hoofdstuk III geeft vervolgens de algemene regels waaronder (mogelijke) flexibiliteitsbepalingen in de vorm van wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden. In dit derde hoofdstuk kunnen belangrijke algemene bepalingen zijn opgenomen die van invloed zijn op het bepaalde in hoofdstuk II. Ten slotte regelt hoofdstuk IV de overgangs- en slotbepalingen.

Voor de planregels is de gestandaardiseerde opbouw uit de SVBP 2012 gebruikt. In de planregels is een standaard hoofdstukindeling aangehouden die begint met 'Inleidende regels' (begrippen en wijze van meten), vervolgens met de 'Bestemmingsregels', de 'Algemene regels' (de regels die voor alle bestemmingen gelden) en de 'Overgangs- en slotregels'. In het tweede hoofdstuk, de Bestemmingsregels, staan de verschillende bestemmingen op alfabetische volgorde. Ook dit hoofdstuk kent een standaardopbouw:

- Bestemmingsomschrijving (in elk bestemmingsplan);
- Bouwregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Nadere eisen (bestemmingsplanafhankelijk);
- Afwijken van de bouwregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Specifieke gebruiksregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Afwijken van de gebruiksregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (bestemmingsplanafhankelijk).

5.4 Wijze van bestemmen

Voor de planregels is zo veel mogelijk aangesloten op de standaard die binnen de gemeente Wassenaar gangbaar is, in het bijzonder de bestemmingsplannen 'Landelijk Gebied' en het recent vastgestelde 'Oostdorperweg 198 en 203'. Navolgend worden per artikel de belangrijkste aspecten beschreven.

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze bepaling zijn omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

Artikel 2 Wijze van meten

Om op een eenduidige manier afstanden en oppervlakten te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Hiervoor is aangesloten bij de SVBP 2012. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

In deze bestemming wordt aansluiting gezocht bij de mogelijkheden die geboden worden in de bestemming 'Wonen', die toegekend is 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.

Om rekening te houden met de situatie dat op de aangrenzende gronden vollegrondsteelt plaatsvindt is een voorwaardelijke verplichting voor het treffen van een driftreducerende maatregel in de planregels opgenomen. Deze maatregel betreft een afschermende voorziening in de vorm van een vanggewas. Dit vanggewas dient minimaal 1,5 m hoog en 2 m breed te zijn. In een beplantingsoverzicht zijn de beplantingstypes die hiervoor geschikt zijn weergegeven. Deze bepaling is niet van toepassing indien er binnen 50 m vanaf de aanduidingsgrens geen teelt plaatsvindt waarbij chemische gewasbeschermingsmiddelen worden toegepast.

Artikel 4 Waarde - Archeologie 3

De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' komt volledig overeen met het bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan Cultureel Erfgoed Wassenaar - Panden, objecten en archeologie' en de standaarden van de gemeente Wassenaar.

Artikel 5 Waarde - Cultuurhistorie

De dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' komt volledig overeen met het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied'.

Artikel 6 Waterstaat - Waterkering

De dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' komt volledig overeen met het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied'. Ook de begrenzing van deze dubbelbestemming sluit hierop aan.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Artikel 7 Antidubbelregel

Deze regel is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebaven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Artikel 8 Algemene bouwregels

In deze regels is bepaald dat bestaande maatafwijkingen worden toegestaan. Daarnaast zijn enkele bepalingen opgenomen ten aanzien van ondergeschikte bouwdelen en dakkapellen.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

In dit artikel is een bepaling over verboden gebruik van bebouwing en onbebouwde gronden.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

Deze regel geeft het bevoegd gezag mogelijkheden middels omgevingsvergunning af te wijken van de bepalingen van dit bestemmingsplan.

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

In dit artikel zijn voor het bevoegd gezag mogelijkheden gegeven het plan te wijzigen.

Artikel 12 Overige regels

In de overige regels is een bepaling opgenomen dat er voorzien moet worden in voldoende parkeergelegenheid. Tevens is een voorrangsgeregelingen voor de dubbelbestemmingen opgenomen.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

Hier is het wettelijk overgangsrecht geregeld: bouwwerken of gebruik zoals dat bestaat op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de in het nieuwe plan gegeven bebouwingsregels of het gebruik van de gronden en bouwwerken.

Artikel 14 Slotregel

Deze regel geeft de exacte naam van het bestemmingsplan aan.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro, onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen.

Planspecifiek

De aanvraag heeft, gelet op artikel 6.2.1 Bro, geen betrekking op een bouwplan, waardoor een exploitatieplan niet verplicht is. Wel wordt een planschadeovereenkomst gesloten waarin de planschade wordt geregeld. Overige gemeentelijke kosten bij begeleiding van het project kunnen middels leges op de initiatiefnemer worden verhaald.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Algemeen

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerp bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1 Wro sub c overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Op basis van het eerste lid van dit artikel wordt overleg gevoerd met waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Een ontwerpbestemmingsplan dient conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd worden. Hierbij is er de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen op het plan. Na vaststelling door de Raad wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Het bestemmingsplan ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het bestemmingsplan treedt vervolgens de dag na afloop van de tervisielegging in werking als er geen beroep is ingesteld. Is er wel beroep ingesteld dan treedt het bestemmingsplan ook in werking, tenzij naast het indienen van een beroepschrift ook om een voorlopige voorziening is gevraagd. De schorsing van de inwerkingtreding eindigt indien de voorlopige voorziening wordt afgewezen. De procedure eindigt met de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

6.2.2 Verslag participatie

De initiatiefnemer heeft het planvoornemen besproken met omwonenden en de exploitant van naastgelegen teeltgronden. Deze belanghebbenden hebben schriftelijk bevestigd geen bezwaar te hebben tegen de beoogde omzetting.

6.2.3 Verslag vooroverleg

In het kader van het wettelijk vooroverleg is voorliggend bestemmingsplan naar de relevante overlegpartners gestuurd. Hieruit volgden geen vooroverlegreacties.

6.2.4 Verslag zienswijzen

Vanaf donderdag 13 juli 2023 tot en met woensdag 6 september 2023 heeft het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen ontvangen.