

PARAPLUBESTEMMINGSPLAN PLATTELANDSWONINGEN WESTLAND

bestemmingsplan
NL.IMRO.1783.OPLATTELWONINGobp-VA01
vastgesteld

GEMEENTE WESTLAND



Inhoudsopgave

Toelichting 5

Hoofdstuk 1 Inleiding 6

1.1 Aanleiding 6

1.2 Ligging plangebied 6

1.3 Geldend bestemmingsplan 7

1.4 Leeswijzer 7

Hoofdstuk 2 Gebiedsvisie 8

2.1 Beleidskader 8

2.2 Planbeschrijving 13

Hoofdstuk 3 Onderzoek 16

3.1 Bedrijven en milieuzonering 16

3.2 Geluid 17

3.3 Luchtkwaliteit 17

3.4 Externe veiligheid 18

3.5 Water 18

3.6 Bodem 19

3.7 Ecologie 19

3.8 Cultuurhistorische aspecten 20

3.9 Verkeer en parkeren 21

3.10 Besluit milieueffectrapportage (MER) 21

Hoofdstuk 4 Juridische planbeschrijving 23

4.1 Planvorm 23

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid 25

5.1 Economische uitvoerbaarheid 25

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 25

Regels 27

Hoofdstuk 1 Inleidende regels 28

Artikel 1 Begrippen 28

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels 29

Artikel 2 Herziening bestemmingsplannen 29

Artikel 3 Aanvulling begrippen 30

Artikel 4 Aanvulling regels 31

Hoofdstuk 3 Overgangs- en slotregels 32

Artikel 5 Overgangsrecht 32

Artikel 6 Slotregel 33

Bijlagen bij de toelichting 35
Bijlage 1 Adviesnotitie plattelandswoningen 36
Bijlage 2 Beantwoording wettelijk vooroverleg 52
Bijlage 3 Beantwoording zienswijzen ontwerp bestemmingsplan 54
Bijlage 4 Staat van Wijzigingen 60
Bijlagen bij de regels 63

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Gemeente Westland heeft in het Collegewerkprogramma 2022-2026 opgenomen dat de plattelandswoning zal worden ingevoerd. In het glastuinbouwgebied van Westland zijn veel bedrijfswoningen bij glastuinbouwbedrijven gerealiseerd. Door schaalvergroting, bedrijfsbeëindiging en automatisering verliezen steeds meer bedrijfwoningen hun verbondenheid met het bedrijf. Daardoor worden veel voormalige bedrijfswoningen feitelijk gebruikt als burgerwoning.

In het glastuinbouwgebied van Westland kan een bedrijfswoning als gevolg van een schaalvergroting en verkoop van de glasopstanden onder voorwaarden gewijzigd worden naar een burgerwoning. Tevens zijn er woningen van bedrijfswoning naar burgerwoning gewijzigd als gevolg van de bestemmingsplannen LOS (Legalisering Oude Strijdigheden)-percelen. Op het moment dat een te wijzigen woning te dichtbij het (voormalige) glastuinbouwbedrijf is gelegen, kan deze beperkte afstand vanwege eventuele milieuhinder reden zijn om de bestemming niet naar 'wonen' te wijzigen. Er kan geen 'aanvaardbaar woon- en leefklimaat' gegarandeerd worden. Aan de andere kant kan ook het glastuinbouwbedrijf belemmert worden in de bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden als gevolg van een (te) dichtbij gelegen burgerwoning.

Op 1 januari 2013 is de 'Wet tot wijziging van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en enkele andere wetten om 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 (plattelandswoningen)', kort gezegd en hierna genoemd de 'Wet plattelandswoningen' in werking getreden. Hierin is onder andere geregeld dat zogenaamde plattelandswoningen niet worden beschermd tegen milieugevolgen van het bijbehorende bedrijf. Bedrijfswoningen v glastuinbouwbedrijven waarin burgers wonen, blijven onderdeel van de inrichting, zolang ze zijn bestemd als bedrijfswoning en genieten daardoor geen bescherming tegen geur en geluid van het eigen bedrijf.

Met dit parapubestemmingsplan worden de bestaande bestemmingsplannen voor het glastuinbouwgebied zodanig gewijzigd dat het instrument plattelandswoning als wijzigingsbevoegdheid voor het college van burgemeester en wethouders mogelijk wordt gemaakt.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is het (duurzame) glastuinbouwgebied van Westland, de werkingsgebieden van de bestemmingsplannen Glastuinbouwgebied Westland en Glastuinbouwgebied Boomawatering. Ten opzichte van deze bestemmingsplannen wordt dan ook Poelzone meegenomen, maar zijn juist de plangebieden ABC Westland (bedrijventerrein), Elsenbosch (bedrijventerrein), uitbreiding Heenweg (woningbouw), Liermolen (woningbouw), Bovendijk Kwintsheul (bedrijventerrein), De Driesprong Kwintsheul (woningbouw) en Wateringen Noord (woningbouw) uitgezonderd.



Figuur 1: glastuinbouwgebied Westland (grijs/groen)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Binnen het plangebied zijn de volgende planregimes van kracht:

- Bestemmingsplan Glastuinbouwgebied Westland, vastgesteld 19 dec. 2012;
- Bestemmingsplan Glastuinbouwgebied Boomawatering, vastgesteld 28 jan. 2014.

Deze plannen worden herzien om onder voorwaarden bedrijfswoningen te kunnen wijzigen naar een plattelandswoning.

1.4 Leeswijzer

Het bestemmingsplan "Paraplubestemmingsplan plattelandswoningen Westland" bestaat uit een toelichting, planregels en een planverbeelding. De toelichting is als volgt opgebouwd. In Hoofdstuk 2 komt de gebiedsvisie aan de orde. In Hoofdstuk 3 worden onderzoeken behandeld. In Hoofdstuk 4 wordt dieper ingegaan op de planvorm en de achtergrond bij de regels die zijn opgenomen voor de verschillende bestemmingen. Tot slot wordt in Hoofdstuk 5 ingegaan op de economische en de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 2 Gebiedsvisie

2.1 Beleidskader

De beleidscontext voor de visie op het plangebied wordt gevormd door gemeentelijke, regionale, provinciale en landelijke beleidsrapportages. In dit hoofdstuk is het relevante beleid samengevat. Het hier samengevatte beleidskader is niet uitputtend. In de toelichting wordt op een aantal plaatsen verwezen naar specifiek beleid of beleidsnotities die niet in deze paragraaf worden behandeld. Tot slot wordt in dit hoofdstuk een beschrijving gegeven van de visie op het plangebied. Deze visie is gericht op het behoud en beheer van de ruimtelijke kwaliteit.

2.1.1 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie 2.0: Visie op Westland

Op 8 december 2020 heeft de gemeenteraad de Omgevingsvisie 2.0: Visie op Westland vastgesteld. De Omgevingsvisie gaat onder andere in op de samenhang tussen ruimte, water, milieu, natuur, landschap, verkeer en vervoer, infrastructuur en cultureel erfgoed. De Omgevingsvisie is breder dan alleen de fysieke leefomgeving; ook onderwerpen als gezondheid, veiligheid en duurzaamheid moeten onderdeel uitmaken van de visie. De Omgevingsvisie geeft weer waar we met Westland naartoe willen en bindt de gemeente aan haar eigen voornemens en ambities.

De Omgevingsvisie werkt door in het (later nog op te stellen) omgevingsprogramma, waarin beleidsvoornemens en maatregelen staan die dienen om de doelen in de leefomgeving te bereiken. De Omgevingsvisie geeft ook richting aan het ontwikkelen van het omgevingsplan. Hierin worden de algemene regels en vergunningsplichten vastgelegd die bindend zijn voor burgers en bedrijven (bestemmingsplannen en verordeningen worden hiermee vervangen).

De belangrijkste opgave is het verhogen van de leefkwaliteit in Westland, waarbij het sociaal-maatschappelijke en economische belang van het tuinbouwcluster niet uit het oog wordt verloren. De oorspronkelijke structuren in het landschap moeten behouden blijven, net als de gemeenschapszin in de dorpen. Westland wil een groenere, gezonde en aantrekkelijke gemeente zijn. Met een people - planet - profit benadering, vindt vergroening plaats langs de belangrijke groene verbindingen en in de wijken, terwijl initiatiefnemers en ontwikkelaars worden gevraagd groeninclusief te ontwerpen en in te richten. Een klimaatbestendig beleid wordt doorgevoerd in ruimtelijke inrichting, nieuwbouw en verkeersmaatregelen. Bodemwarmte moet worden benut en er wordt aangesloten op warmtenetten in de regio. Betere bereikbaarheid en een toonaangevende rol op het gebied van kennis, innovatie en duurzaamheid in de Greenport blijven een belangrijke rol spelen.

De autonome groei van inwoners wordt geaccommodeerd door het invullen van de zachte plannen voor woningbouw in combinatie met inbreiding door bv. hoger te bouwen. De kwaliteit van de omgeving wordt verbeterd met een groen/blauwe inrichting (groene daken, beleefbaar groen en waterberging) om hittestress en wateroverlast tegen te gaan. Voor 2040 wordt één vierkante meter groen per huishouden extra gerealiseerd, voor nieuwbouwprojecten geldt een norm van 50 m2 verblijfsgroen per woning. Bij projectontwikkeling worden zoveel mogelijk de minimale eisen uit het Convenant Klimaatadaptief Bouwen gehanteerd en is het uitgangspunt dat niet langer gebruik wordt gemaakt van fossiele brandstoffen. Het woningaanbod moet aansluiten uit bij de Westlandse behoeften en economisch verbondenen. Westland wil meer dan 8000 woningen realiseren, waarvan een grote opgave betaalbaar wonen. Er ligt ook een opgave voor de huisvesting van (tijdelijke) arbeidsmigranten.

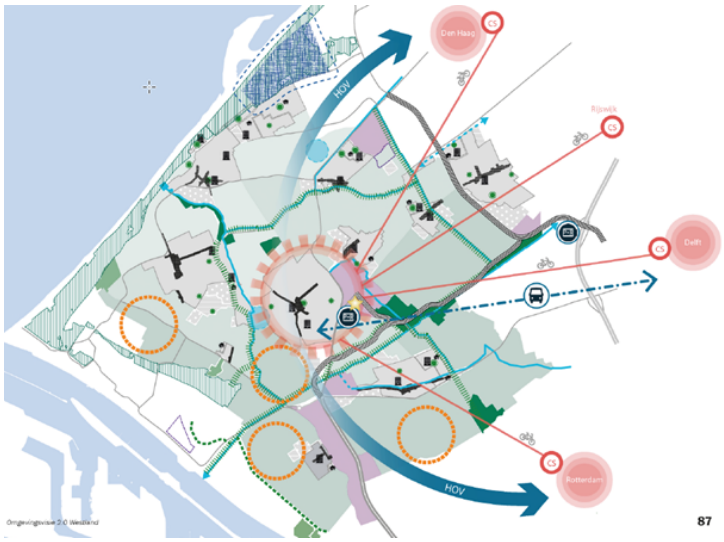
Het duurzaam glastuinbouwgebied behoudt voldoende kritische massa om een innovatieve glastuinbouwgemeente te blijven, maar het toevoegen van beleefbaar groen mag ten koste gaan van glastuinbouw. De glastuinbouw produceert in de toekomst circulair, wordt energieneutraal en klimaatadaptief. Om de modernisering en herstructurering op gang te brengen moet er letterlijk ruimte worden gemaakt, bv. door het uitplaatsen van (bedrijfs)woningen naar de dorpen. Integrale

gebiedsplannen moeten betaalbaar en met voldoende draagvlak gerealiseerd kunnen worden. Langs de kust is een strand dat uitblinkt in rust en ruimte met een goede balans tussen natuur en recreatie. Daarnaast wil Westland sluitende recreatieve netwerken creëren voor verschillende gebruiksgroepen d.m.v. robuuste groen-blauwe aders. Er wordt ingezet op een hoogwaardige OV verbinding tussen Den Haag en de Hoekse Lijn richting Delft.

Bepaalde bedrijventerreinen kunnen uitbreiden, in de kernen worden (compacte) kernwinkelgebieden aangewezen. Rond 2030 zijn grote ingrepen nodig om de infrastructuur op orde te houden (vrijliggend logistiek netwerk, ongelijkvloerse kruispunten), er komt een verkenning naar de mogelijkheden voor lightrail. Het fietsnetwerk binnen en van/naar Westland wordt verbeterd met o.a. metropolitane fietspaden. Vrachtverkeer krijgt wellicht hubs en goede doorstroming naar de A4/A20 blijft een belangrijk aandachtspunt.

Natuurgebieden (Natura 2000 en het Natuur Netwerk Nederland) moeten robuust, veerkrachtig, aaneengesloten en beleefbaar worden gemaakt. Voor 2030 zijn ontbrekende zones en schakels in ecologische verbindingen ingevuld, zodat de biodiversiteit bevorderd wordt. De waterkwaliteit moet worden verbeterd en er komt meer ruimte voor het vasthouden van water. Dit vraagt ook inspanningen van de glastuinbouw om meer circulair te worden, minder grondwater te onttrekken en water te bergen.

De toekomstkaart van Westland:



Figuur 2: toekomstkaart van het Westland

Gemeente Westland heeft in het Collegewerkprogramma 2022-2026 opgenomen dat de plattelandswoning zal worden ingevoerd. Wat betreft het instrument plattelandswoning heeft de gemeente zich nog laten adviseren door een extern adviseur, zie bijlage 1.

2.1.2 Regionaal beleid

Metropoolregio Den Haag-Rotterdam

In de metropoolregio Rotterdam Den Haag werken 23 gemeenten samen aan het verbeteren van de bereikbaarheid en het vernieuwen van de economie. Daarmee versterken ze onder meer de (internationale) concurrentiepositie van de regio. Met elkaar vormen deze 23 gemeenten het bestuur van de Metropoolregio Rotterdam Den Haag (MRDH).

Voor het overleg tussen de 23 gemeenten en het nemen van besluiten kent de MRDH de volgende besturen en commissies: het algemeen bestuur, het dagelijks bestuur, de bestuurscommissie Vervoersautoriteit (Va), de bestuurscommissie Economisch Vestigingsklimaat (EV) en de voorzitter. Met 23 gemeenten, 2,3 miljoen mensen, 1,2 miljoen banen met werk voor 13,5% van de Nederlanders en een bijdrage van 15% aan het BNP is de metropoolregio een regio die er toe doet. Voor een grootstedelijke regio waar het goed wonen, werken en recreëren is, heeft de Metropoolregio Rotterdam

Den Haag (MRDH) zichzelf twee belangrijke ambities gesteld: het vernieuwen van economie en het verbeteren van de bereikbaarheid. Het Rijk gaf de Metropoolregio Rotterdam Den Haag de status van vervoerregio. En daarmee ook wettelijke taken rond verkeer en vervoer. Aan het begin van elke nieuwe bestuursperiode (elke vier jaar) stelt het bestuur een regionale strategische agenda vast, van waaruit de regionale vraagstukken worden opgepakt. De huidige strategische agenda loopt tot en met 2022.

2.1.3 Provinciaal beleid

Het omgevingsbeleid Zuid-Holland is op 1 april 2019 in werking getreden. In het Omgevingsbeleid is al het bestaande provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving samengevoegd in een Omgevingsvisie en een Omgevingsverordening. Omdat onderdelen uit het Programma ruimte naar het visiedeel zijn omgezet, is het resterende deel hiervan nu onderdeel van het Omgevingsbeleid.

Met het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland streeft de provincie naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit. Hieraan wordt richting gegeven door het maken van samenhangende beleidskeuzes, die volgen uit provinciale opgaven en belangen. Deze beleidskeuzes werken door naar uitvoeringsprogramma's en naar regels in de provinciale verordening. Het geheel aan bestaande beleidskeuzes, inclusief de doorwerking naar programma's en verordening, vormt het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving.

Introductie op het omgevingsbeleid: de ruimtelijke hoofdstructuur

Zuid-Holland wil slim en schoon zijn. Klimaatverandering heeft in het laaggelegen deltagebied grote ruimtelijke, economische en sociale gevolgen. Als open economie is Zuid-Holland gevoelig voor gevolgen van globalisering. De segregatie neemt toe. De energie-intensieve economie heeft, zoals ook benoemd in het klimaatakkoord van Parijs, alleen toekomst als wordt overgegaan tot verduurzaming. De provincie ziet zes richtinggevende ambities in de fysieke leefomgeving: naar een klimaatbestendige delta, naar een nieuwe economie (the next level), naar een levendige meerkernige metropool, energievernieuwing, best bereikbare provincie en gezonde en aantrekkelijke leefomgeving.

Belangrijk om de ambities waar te kunnen maken zijn innovatieve oplossingen voor waterberging en het voorkomen van hittestress, de overstap van een fossiele naar een circulaire economie, het uitbreiden van warmtenetten, een forse woningopgave en de verduurzaming van woningen, vitale kernen, het aanpakken van verkeersknelpunten, het versterken van openbaar vervoer en gebruik van de fiets en de kwaliteit van de leefomgeving versterken door natuur, water, recreatie, cultureel erfgoed en economie in samenhang te bezien.

Gemeente Westland laat zich kenmerken door de glastuinbouw (Greenport Westland) omringd door kust, natuur en stedelijk groen met daarbinnen woonkernen en logistieke overslagpunten. Naaldwijk is als regiokern aangewezen. Wateringen behoort tot de stedelijke agglomeratie. Nabij de vestiging van Flora Holland is een kenniscentrum aangegeven.

Wat betreft mobiliteit is een (boven) regionale HOV-net busroute voorzien van Den Haag, via Naaldwijk naar Maassluis, alwaar op het HOV-net kan worden aangesloten richting Rotterdam. De greenport wordt benoemd als volwassen cluster dat tot de wereldtop behoort. Deze positie moet behouden blijven en waar mogelijk versterkt worden. Er wordt gestreefd naar synergie van mainport Rotterdam en de greenports. De groene ruimte heeft intrinsieke waarde en het kustlandschap vormt mede de grondslag voor de identiteit van de bebouwde en groene ruimte. De provincie zet in op de groenblauwe structuur om groene kwaliteiten binnen en buiten stedelijk gebied te versterken en de samenhang tussen parken, recreatiegebieden, natuurgebieden en agrarisch landschap te vergroten.

Glastuinbouw

De tuinbouw in Zuid-Holland is in de fase van volwassenheid van hun levenscyclus beland. De werkgelegenheid, de afzet en innovatiekracht van deze sectoren stabiliseren en dreigen zonder bijsturing op termijn wellicht zelfs af te nemen. De opgave voor de glastuinbouw is om te vernieuwen en verduurzamen. Kansen op innovatie en groei ontstaan door meer interactie tussen economische clusters en door nieuwe economische sectoren binnen de traditioneel sterke clusters. Nauwe samenwerking tussen overheden, ondernemers en onderzoekers en een betere aansluiting van het onderwijs op de arbeidsmarkt kunnen daarbij tot stroomversnelling leiden. Het sneller naar de markt brengen van nieuwe kennis (valorisatie) wordt daardoor bevorderd.

De opgave voor de sector is om meer toegevoegde waarde te genereren bij het zelfde ruimtegebruik met

minder verbruik van energie en water. Het proces van schaalvergroting stelt eisen aan de ruimtelijke inrichting van de Greenports en vraagt om modernisering van teeltareaal. Verder experimenteert de sector op grote schaal met nieuwe vormen van energiewinning en waterberging. Naast de primaire productie groeien vooral de toeleverende bedrijven sterk, wat tot conflicterende ruimteclaims leidt, omdat het eveneens van groot belang voor het innovatief vermogen van de sector is dat binnen de provincie voldoende teeltareaal voor (glas)tuinbouw beschikbaar blijft.

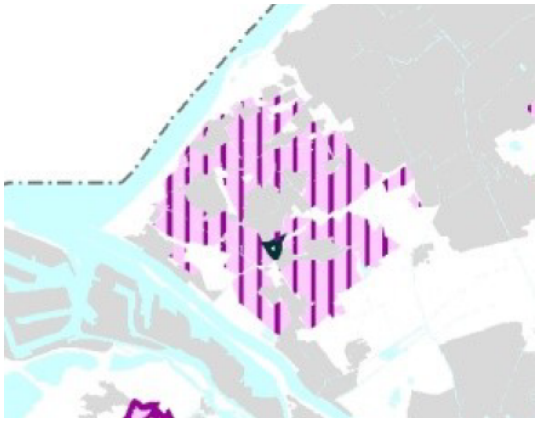
Westland is een glastuinbouwgebied dat zich door herstructurering, modernisering en intensivering van het bestaande areaal verder moet ontwikkelen. Binnen Westland is ruimte voor glasopstanden, maar de Provincie biedt bij uitzondering ook ruimte voor weloverwogen vormen van functiemenging, als die het greenportcluster versterken. Bedrijven kunnen worden toegelaten als ze behoren tot de keten glastuinbouw en een bijdrage leveren aan de ontwikkeling van de Greenport als internationaal centrum voor teelt, kennis en handel.

Concentratiegebieden voor glastuinbouw kunnen qua belevingswaarde worden beschouwd als bedrijventerrein. Ontwikkelingen in de glastuinbouw dienen bij voorkeur bij te dragen aan een grootschalig, geconcentreerd, modern uiterlijk en functioneren. Gericht op zoveel mogelijk meervoudig ruimtegebruik en collectieve voorzieningen, met aandacht voor aansluiting op bestaande landschappelijke structuren. Een dooradering van het gebied met water en recreatieve routes is gewenst.

Het gebied tussen de Galgeweg, de Piet Struikweg en de N213 is aangeduid als 'maatwerkgebied glastuinbouw'. Vrijkomende percelen kunnen een andere functie krijgen, passend in de omgeving. Er zijn al plannen voor een groenzone (onderdeel van Natuurnetwerk Nederland).

Afwijken middels 6.15 Omgevingsverordening

Een bestemmingsplan voor gronden binnen het glastuinbouwgebied, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 11 in bijlage II, laat alleen glastuinbouwbedrijven en openlucht tuinbouwbedrijven toe, alsmede de daarbij behorende voorzieningen en voorzieningen voor energieopwekking.



Figuur 3: provinciale kaart met Greenport Westland

Bij uitzondering kan een bedrijf worden toegelaten dat behoort tot de keten glastuinbouw en een bijdrage levert aan de ontwikkeling van het glastuinbouwgebied als internationaal centrum voor teelt, kennis en handel van glastuinbouwproducten indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de omvang en de bruikbaarheid van het glastuinbouwgebied. In geval van zwaarwegende belangen en er geen andere reële mogelijkheid is, kan bij uitzondering ook een andere ontwikkeling mogelijk gemaakt worden. Tenslotte kan de begrenzing van het glastuinbouwgebied in beperkte mate worden aangepast, aansluitend aan de randen van het glastuinbouwgebied, alsmede langs de linten waar reeds afwijkende functies aanwezig zijn.

Er wordt geen specifieke aandacht besteed aan het instrument van de plattelandswoning, al zullen deze veelal voorzien zijn aan de rand van het glastuinbouwgebied of langs een lint waar reeds afwijkende functies aanwezig zijn. Een voorwaarde voor de toekenning van de aanduiding 'plattelandswoning' is ook dat de (toekomst van de) glastuinbouw hier niet door wordt belemmerd.

2.1.4 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte & AMvB ruimtelijke ordening

Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar & veilig. Daar streeft het Rijk naar met een aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Een actualisatie van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid is daarvoor nodig. De verschillende beleidsnota's op het gebied van ruimte en mobiliteit zijn gedateerd door nieuwe politieke accenten en veranderende omstandigheden zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen onder andere omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden. De structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

Doelen

In de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte formuleert het Rijk drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar & veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Het Westland is op de kaart van de nationale ruimtelijke hoofdstructuur aangewezen als Greenport.



Figuur 4: Uitsnede kaart nationale ruimtelijke hoofdstructuur

Wet Plattelandswoningen

Het Rijk heeft met de vaststelling van de 'Wet Plattelandswoningen' nadrukkelijk mogelijkheden geschapen voor het gebruik van agrarische bedrijfswoningen als burgerwoning. De wet bevat een tweetal onderdelen:

a. Om te beginnen wordt geregeld dat het planologische regime, en niet langer het feitelijk gebruik, bepalend wordt voor de bescherming die een gebouw of functie geniet tegen negatieve milieueffecten. Vóór inwerkingtreding van de wet was de feitelijke situatie uitgangspunt. Ten aanzien van de consequenties voor het bijbehorende bedrijf en voor nabijgelegen agrarische bedrijven maakte het voorheen dus niet uit welke bestemming een woning had.
b. Het tweede element van het wetsvoorstel heeft specifiek betrekking op zogenaamde plattelandswoningen. Dat zijn (voormalige) agrarische bedrijfswoningen die (tevens) door derden mogen worden bewoond. Het wetsvoorstel regelt dat deze woningen niet worden beschermd tegen milieugevolgen van het bijbehorende bedrijf.

De reikwijdte van de wet is beperkt tot het agrarische bedrijf waartoe de woning voorheen behoorde. 'Derde' bedrijven ondervinden veel minder problemen in de bedrijfsvoering van plattelandswoningen dan het 'bijbehorende' agrarische bedrijf. Dat komt omdat het niveau van milieubescherming ten aanzien van deze 'derde' bedrijven niet wijzigt bij gebruik van de betrokken woning als plattelandswoning. Onder de huidige wetgeving worden bedrijfswoningen op grotendeels dezelfde wijze beschermd tegen hinder van geluid, fijn stof en geur van omliggende 'derde' bedrijven als burgerwoningen.

Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Op 1 oktober 2012 is onder andere het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd. In artikel 3.1.6 is een nieuw lid 2 ingevoegd waarin een motiveringsplicht is opgenomen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen in bestemmingsplannen. In de toelichting van het bestemmingsplan moet hiervoor een verantwoording plaatsvinden aan de hand van een drietal opeenvolgende treden ('ladder duurzame verstedelijking'). Onder een stedelijke ontwikkeling wordt verstaan: een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Aangezien het in dit geval gaat om een uitbreiding van de gebruiksmogelijkheden van een bestaande agrarische bedrijfswoning is geen sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' in de zin van artikel 3.1.6 Bro. Een verantwoording van de drie treden van de ladder voor duurzame verstedelijking is dan ook niet noodzakelijk.

2.1.5 Conclusie

Het onder voorwaarden mogelijk maken van de plattelandswoning is in overeenstemming met de beleidskaders van de verschillende overheden.

2.2 Planbeschrijving

2.2.1 Doelstellingen en uitgangspunten

Westland kent een strikt beleid als het gaat om toekennen van woonbestemmingen, dat gebeurt slechts in geval er sprake is van schaalvergroting en de woning zodanig gelegen is dat er geen belemmering plaatsvindt van de toekomst van de glastuinbouw. Een bestemmingswijziging is mogelijk als voldaan wordt aan de voorwaarden van artikel 3.7.1 van de bestemmingsplannen Glastuinbouwgebied Westland en Glastuinbouwgebied Boomawatering.

Artikel 3.7.1:

Van de bestemming "Agrarisch - Glastuinbouw" in de bestemming "Wonen" met als doel een bedrijfswoning van bestemming te doen wijzigen naar een burgerwoning, waarbij vast dient te staan dat:

- de bedrijfsvoering ter plaatse is beëindigd, waarbij alle ter plaatse bedrijfsmatig te gebruiken, bij het bedrijf bijbehorende, gronden zijn verkocht en alle bedrijfsmatig te gebruiken, bij het bedrijf bijbehorende, kassen, bedrijfsgebouwen en overige bedrijfsbouwwerken zijn verkocht of gesloopt ten behoeve van een schaalvergroting en/of herstructurering van de glastuinbouw;
- per bedrijf ten minste één bedrijfswoning aanwezig blijft;
- de woning zodanig gesitueerd is dat hierdoor de glastuinbouw nu en in de toekomst niet wordt belemmerd, dit ter beoordeling van de glastuinbouwdeskundige;
- na de bestemmingswijziging geen grotere kavel bij de perceelseigenaar in eigendom zal zijn dan maximaal 1.000 m², waarbij leidend is een logische en efficiënte verkaveling van het glasareaal, dit ter beoordeling van de glastuinbouwdeskundige;
- de van bestemming te wijzigen kavel op een ruimtelijk logische en efficiënte wijze verkaveld is;
- voldaan wordt aan de regels voor een woning als genoemd in de bestemming "Wonen", met dien verstande dat de regels met betrekking tot de inhoud van een woning en alle regels met betrekking tot bijgebouwen niet van toepassing zijn op de bestaande bebouwing, mits de oppervlakte van alle bestaande bijgebouwen bij de te wijzigen kavel is teruggebracht tot 100 m² of de inhoud van alle bestaande bijgebouwen is teruggebracht tot 300 m3;
- advies is ingewonnen bij de waterbeheerder en de glastuinbouwdeskundige;
- dit niet op ecologische, landschappelijke, cultuurhistorische, stedenbouwkundige, waterstaatkundige, milieu hygiënische of akoestische bezwaren stuit;

- indien het nieuwe woonvlak is gelegen binnen de dubbelbestemming "Leiding - ...", is schriftelijk advies van de betreffende leidingbeheerder vereist;
- indien het nieuwe woonvlak is gelegen binnen 25 meter van de bestemming "Bedrijf" met de functieaanduidingen "(sb-gos)" of "(sb-mr)", is schriftelijk advies van de betreffende leidingbeheerder vereist.

Voor woningen waarvan de afstand tot het (voormalig) bijbehorende glastuinbouwbedrijf te kort is om van een 'aanvaardbaar woon- en leefklimaat' te kunnen spreken of waardoor een belemmering voor de toekomstige bedrijfsvoering van dat bedrijf zou kunnen optreden, wordt het mogelijk gemaakt de woning te wijzigen naar een plattelandswoning. Op grond van de VNG-richtlijn 'Bedrijven en milieuzonering' moet tussen de gevel van een woning en de bestemming 'glastuinbouw' een afstand worden aangehouden van 10 meter in een gemengd gebied. Als een woning binnen deze afstand van een (mogelijk) glastuinbouwbedrijf is gelegen, kan een wijziging naar een plattelandswoning aan de orde zijn.

De plattelandswoning wordt gedefinieerd als:

"Een agrarische bedrijfswoning gelegen bij een agrarisch bedrijf, die door het huishouden van een persoon wordt bewoond of mag worden bewoond die niet functioneel verbonden is met het agrarisch bedrijf waartoe de agrarische bedrijfswoning behoorde en waarbij deze woning voor de toepassing van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de daarop rustende bepalingen wordt beschouwd als onderdeel van dat bedrijf."

2.2.2 Randvoorwaarden

Het mag niet zo zijn dat de landbouwinrichting is opgeheven en deze vanwege de toegekende planologische bestemming ter plaatse ook niet meer kan worden (her)opgericht (ECLI:NL:RVS:2014:4635). De wettelijke regeling kan wel toepassing vinden in een situatie waarbij de gronden waarop voorheen landbouwinrichting A werd geëxploiteerd en waarop nog steeds de daarbij van oudsher behorende (voormalige) bedrijfswoning A staat, worden betrokken bij een andere nabijgelegen landbouwinrichting B. De (voormalige) bedrijfswoning A wordt daarmee onderdeel van landbouwinrichting B. Daarbij dient deugdelijk te worden gemotiveerd of een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de (voormalige) bedrijfswoning A gewaarborgd blijft en moet in het bestemmingsplan duidelijk worden aangegeven dat toepassing aan art. 1.1a van de Wabo is gegeven en dient de relatie van de voormalige bedrijfswoning met het nieuwe bijbehorende bedrijf duidelijk te worden weergegeven in de planregels en op de verbeelding (ECLI:NL:RVS:2020:1019, r.o 9.5).

2.2.3 Milieuaspecten

Een plattelandswoning maakt het mogelijk dat een voormalige bedrijfswoning door een derde wordt bewoond, terwijl die woning eigenlijk te dichtbij het glastuinbouwbedrijf staat (om dat zonder onderzoek mogelijk te maken).

Het betreft geen tijdelijke maatregel, dus een woning is feitelijk aan te merken als een burgerwoning, maar dan met minder bescherming als het gaat om de (eventuele) milieuhinder. Het is te betwijfelen hoeveel minder die bescherming is, want in jurisprudentie is uitgemaakt dat wat betreft de aspecten geluid, geur en luchtkwaliteit bij een kortere afstand dan 10 meter altijd duidelijk gemaakt moeten worden dat wel sprake is van een 'aanvaardbaar woon- en leefklimaat' rekening houdende met de maximale planologische mogelijkheden van het bedrijf (ABRvS 22 maart 2023, ECLI:NL:RVS:2023:1151). Een algemene regeling is ook niet mogelijk, iedere locatie moet individueel onderbouwd zijn. Wat betreft gewasbeschermingsmiddelen geldt dat deze geen wettelijke bepalingen kennen wat betreft afstandsmaten. De (hier oprgeworpen) stelling dat gevaar voor verwaaiing zich enkel voordoet bij open teelt vindt de ABRvS redelijk (ABRvS 8 april 2020, ECLI:NL:RVS:2020:1019).

Een plattelandswoning geeft overigens geen ander toetsingskader als het gaat om bedrijven waartoe de woning niet behoorde. Hiervoor geldt dat voldaan zal moeten worden aan de richtafstanden en/of de milieuvoorschriften. Dat gold in feite al voor de woning als bedrijfswoning, want toen was het al een woning van een 'derde' bezien vanuit het aangelegen glastuinbouwbedrijf.

2.2.4 Belemmering glastuinbouw

Gemeente Westland is terughoudend met het toekennen van woonbestemmingen. Een plattelandswoning moet feitelijk beschouwd worden als een burgerwoning, maar dan een burgerwoning met mindere bescherming als het gaat om de (eventuele) milieuhinder van het bedrijf waar de woning vroeger tot behoorde.

Voor plattelandswoningen is het -net als voor toe te kennen woonbestemmingen- dan ook erg belangrijk dat ze gelegen zijn op een plek in het glastuinbouwgebied waar die woning geen belemmering betekent voor de verdere ontwikkeling van het glastuinbouwgebied. Hierdoor wordt het glastuinbouwbelang voldoende verzekerd. Woningen langs woonlinten zijn onder voorwaarden mogelijk, woningen die 'middenin' het glastuinbouwgebied zijn gelegen kunnen geen plattelandswoning worden. Net als bij de om te zetten burgerwoningen is de beoordeling van een potentiele plattelandswoning aan de glastuinbouwdeskundige.

Hoofdstuk 3 Onderzoek

3.1 Bedrijven en milieuzonering

3.1.1 Wettelijk kader

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de aanwezige functies en wonen noodzakelijk. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van een milieuzonering die uitgaat van richtinggevende afstanden tussen hinderlijke functies (in de vorm van gevaar, geluid, geur, stof) en gevoelige functies. In de brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) (versie 2009) zijn deze richtafstanden opgenomen. Van deze richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken.

3.1.2 Algemeen

Voor de milieuzonering van de glastuinbouwbedrijven ten opzichte van woningen, woonlinten en woonwijken in het plangebied wordt als richtlijn conform de brochure "Bedrijven en Milieuzonering" van de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) – categorie 2 toegepast. Voor de kernen moet een afstand van 30 meter aangehouden worden en voor de woningen in de linten moet een afstand van 10 meter aangehouden worden.

Juist omdat voor bepaalde woningen deze afstand niet in acht kan worden genomen doordat een bedrijfwoning op kortere afstand van het eigen bedrijf is gebouwd (dan naar het bedrijf van een derde zou moeten worden aangehouden), maakt dit bestemmingsplan een eventuele wijziging naar een plattelandswoning mogelijk. Daarmee is de richtafstand van de VNG-richtlijn geen belemmering meer om ook binnen die afstand bewoning mogelijk te maken door iemand die niet aan het bedrijf verbonden is.

Dat betekent niet dat er geen nader onderzoek nodig is. Zoals hiervoor reeds aangehaald, blijkt uit een uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (22 maart 2023, ECLI:NL:RVS:2023:1151) dat bij de afweging of een bedrijfswoning als plattelandswoning kan worden bestemd, ook moet worden beoordeeld of ter plaatse van de woning sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De milieubelasting van het 'eigen' bedrijf moet worden meegenomen bij de beantwoording van deze vraag uitgaande van de maximale planologische mogelijkheden. Voor de aspecten geur, geluid en luchtkwaliteit zal vast moeten staan dat er een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is. Onderzoeken hiertoe zijn ook als randvoorwaarde voor wijziging opgenomen.

Ten opzichte van bedrijven van derden geldt dat de woningen die gebruikt kunnen worden als plattelandswoning bestaande woningen zijn die in de huidige situatie als agrarische bedrijfswoning dezelfde bescherming genieten ten opzichte van nabijgelegen bedrijven van derden als een burgerwoning. Dit houdt onder meer in dat omliggende bedrijven als gevolg van de gebruikswijziging niet in hun functioneren worden beperkt.

3.1.3 Conclusie

Ook voor plattelandswoningen is het noodzakelijk dat vaststaat dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is gegarandeerd. Hiertoe worden onderzoekseisen op het gebied van geluid, geur en luchtkwaliteit opgenomen als voorwaarde voor bestemmingswijziging. Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

3.2 Geluid

3.2.1 Wet geluidhinder

Met de Wet geluidhinder wordt, vanuit een goed milieubeheer, een aantal specifieke geluidsgevoelige bestemmingen beschermd zoals woningen, onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen. De geluidszonering die door deze wet wordt voorgeschreven, ligt rondom bedrijventerreinen, langs wegen voor wegverkeer, langs spoor-, tram- en metrowegen en rondom of langs andere geluidsoverlast veroorzakende objecten. Aan de geluidsbelasting op de (gevels van de) geluidsgevoelige objecten worden grenzen gesteld terwille van het woon- en leefklimaat.

Ten aanzien van plattelandswoningen geldt dat in artikel 76 van de Wet geluidhinder wordt bepaald dat de geluidsbelasting van een aanwezige weg op bestaande woningen niet getoetst hoeft te worden aan de grenswaarden. Hieronder valt het omzetten van een bedrijfswoning naar een plattelandswoning.

3.2.2 Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

3.3 Luchtkwaliteit

3.3.1 Wettelijk kader

Wet luchtkwaliteit

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5, titel 5.2 (Luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer). De Wlk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxide, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in onderstaande tabel weergegeven. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet.

Stof	**Toetsing van**	**Grenswaarde**	**Geldig**
stikstofdioxide (NO2)	jaargemiddelde concentratie	60 ìg/m³	2010 t/m 2014
	jaargemiddelde concentratie	40 ìg/m³	vanaf 2015
fijn stof (PM_{10})[1)]	jaargemiddelde concentratie	48 ìg/m³	
	jaargemiddelde concentratie	40 ìg/m³	vanaf 11 juni 2011
	24-uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer p.j. meer dan 75 ìg/m³	
	24-uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer p.j. meer dan 50 ìg/m³	vanaf 11 juni 2011

[1)] Bij de beoordeling hiervan blijven de aanwezige concentraties van zeezout buiten beschouwing (volgens de bij de Wlk behorende Regeling beoordeling Luchtkwaliteit 2007).

Op grond van artikel 5.16 van de Wlk kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit (zoals de vaststelling van een bestemmingsplan) uitoefenen indien:

- de bevoegdheden/ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden (lid 1 onder a);
- de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof als gevolg van de uitoefening van die bevoegdheden per saldo verbetert of ten minste gelijk blijft (lid 1 onder b1);
- bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof, door een met de uitoefening van de betreffende bevoegdheid samenhangende maatregel of een door die uitoefening optredend effect, de luchtkwaliteit per saldo verbetert (lid 1 onder b2);
- de bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht (lid 1 onder c);

- het voorgenomen besluit is genoemd of past binnen het omschreven Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een vergelijkbaar programma dat gericht is op het bereiken van de grenswaarden (lid 1 onder d).

Besluit niet in betekenende mate (nibm)
In dit Besluit is exact bepaald in welke gevallen een project vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij worden 2 situaties onderscheiden:

- een project heeft een effect van minder dan 1% van de jaargemiddelde grenswaarde NO2 en PM10;
- een project valt in een categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van een bestemmingsplan uit oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens tevens rekening gehouden met de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied.

In paragraaf 3.1 is al beschreven dat het aspect luchtkwaliteit beoordeeld dient te worden in het kader van de omzetting van een bedrijfswoning naar een plattelandswoning. Dit is ook opgenomen in de voorwaarden voor bestemmingswijziging.

3.3.2 Conclusie

Door het opnemen van een onderzoeksplicht op het gebied van luchtkwaliteit is dit aspect juridisch verankerd en vormt luchtkwaliteit geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

3.4 Externe veiligheid

3.4.1 Algemeen

Externe veiligheid is een begrip in het milieurecht en gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer over de weg, water en spoor en door buisleidingen van gevaarlijke stoffen. Als gevaarlijke stoffen kunnen worden genoemd vuurwerk, lpg en munitie. Het beleid en de wetgeving zijn erop gericht om maatregelen te treffen om de risico's van deze risicovolle activiteiten te reguleren.

Het omzetten van bedrijfswoningen ten behoeve van de glastuinbouw naar plattelandswoningen zorgt niet voor een toename van de personendichtheid. Daarnaast is geen sprake van het toevoegen van (beperkt) kwetsbare objecten, aangezien bedrijfswoningen reeds worden aangeduid als kwetsbare objecten. Hierdoor is geen sprake van een verhoogd groeps- of plaatsgebonden risico.

3.4.2 Conclusie

Het bestemmingsplan is in overeenstemming met wet- en regelgeving inzake externe veiligheid.

3.5 Water

3.5.1 Wettelijk kader

Op grond van artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening moeten ruimtelijke plannen zijn voorzien van een waterparagraaf. Hiervoor moet het proces van de watertoets worden doorlopen. Het plangebied valt binnen de grenzen van het waterschap Hoogheemraadschap van Delfland.

De omzetting van bedrijfswoningen naar plattelandswoningen betreft een planologische wijziging. Er is geen sprake van een toename van verhard oppervlakte of een andere activiteit die negatieve effecten op het gebied van de waterhuishouding met zich mee zal brengen. Ieder geval zal op zichzelf getoetst worden aan het waterbelang.

3.5.2 Conclusie

Voor het plan is geen watertoets nodig, aangezien het gaat om de wijziging van gebruik van bestaande opstallen.

3.6 Bodem

3.6.1 Wettelijk kader

Een verontreinigde bodem kan zorgen voor gezondheidsproblemen en tast de kwaliteit van het natuurlijk leefmilieu aan. Daarom is het belangrijk om bij ruimtelijke plannen de bodemkwaliteit mee te nemen in de overwegingen. De Wet bodembescherming (Wbb), het Besluit bodemkwaliteit en de Woningwet stellen grenzen aan de aanvaardbaarheid van verontreinigingen. Indien bij planvorming blijkt dat (ernstige) verontreinigingen in het plangebied aanwezig zijn, wordt op basis van de aard en omvang van de verontreiniging én de aard van de ruimtelijke plannen beoordeeld welke gevolgen dit heeft.

Wet bodembescherming

De Wet bodembescherming (Wbb) regelt zaken rond bodembescherming en bodemsanering. Vertrekpunt van de Wbb is dat in het merendeel van de gevallen van bodemverontreiniging, de daadwerkelijke bodemsanering wordt meegenomen in de ontwikkeling dan wel herontwikkeling van plangebied of projectlocatie. De wettelijke doelstelling is functiegericht saneren. De wet houdt rekening met het gebruik van de bodem en de (im)mobiliteit van de verontreiniging. De volgende uitgangspunten overheersen:

a. het geschikt maken van de bodem voor het voorgenomen gebruik;
b. het beperken van blootstelling aan en de verspreiding van de verontreiniging;
c. het wegnemen van actuele risico's.

Wat betreft de plattelandswoningen geldt dat het in alle gevallen gaat om bestaande woningen, er is geen sprake van bodemingrepen. Een bodemonderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

3.6.2 Conclusie

Het aspect bodem staat de in dit plan opgenomen regeling niet in de weg.

3.7 Ecologie

3.7.1 Wettelijk kader

Natuurnetwerk Nederland

Op basis van het nieuwe rijksbeleid zoals opgenomen in het Natuurnetwerk Nederland (NNN), heeft de provincie Zuid-Holland in december 2013 de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) herijkt. De EHS is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingszones.

Bij de herijkte EHS is de prioriteit komen te liggen bij het bereiken van de doelen van de Natura-2000-gebieden en de Europese Kaderrichtlijn Water. Voor wat betreft het beleidsveld Natuur richt de provincie zich niet alleen op de kwantitatieve prestaties (output: hoeveel hectare verworven en ingericht, hoeveel beheerplannen Natura 2000 vastgesteld) maar vooral ook op de effecten (outcome: de natuurkwaliteit, hoe ontwikkelt de Zuid-Hollandse biodiversiteit zich). Het voorgaande is breder dan de reikwijdte van het NNN omdat er door de provincie van uitgegaan wordt dat de bijdrage aan de biodiversiteit ook buiten de begrenzing van het NNN plaatsvindt, bijvoorbeeld het leveren van een bijdrage aan de biodiversiteit door recreatiegebieden en het agrarisch gebied.

Wet natuurbescherming

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking. De Wnb is het nieuwe wettelijke stelsel voor natuurbescherming en vervangt drie tot dan bestaande wetten, namelijk de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet. Het beschermingsregime gaat uit van het "nee, tenzij-principe". Dit betekent dat de genoemde verbodsbepalingen in de Wnb voor bescherming van gebieden, soorten en houtopstanden altijd gelden. Het afwijken hiervan is alleen onder voorwaarden toegestaan. Gedeputeerde Staten (GS) van de provincie Zuid-Holland is het bevoegd gezag voor het verlenen van toestemming door middel van een vergunning, ontheffing of vrijstelling.

In de Wnb zijn bepalingen opgenomen voor de bescherming van in het wild levende dier- en plantensoorten. Het gaat onder meer om soorten die in Nederland, maar ook in Europa in hun voortbestaan bedreigd worden. De Wnb kent drie beschermingsregimes:

- Vogels: het gaat hier om alle inheemse vogels in hun natuurlijk verspreidingsgebied. Ze zijn beschermd via de vogelrichtlijn;
- Dieren en planten: het gaat hier om alle inheemse dieren en planten. Ze zijn beschermd via de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn;
- Nationale soorten: het gaat hier om de soorten, die niet onder de reikwijdte van de Vogel- of Habitatrichtlijn vallen. Deze soorten zijn wel nationaal beschermd.

Gebiedsbescherming

De omzetting van bedrijfswoningen naar plattelandswoningen betreft een planologische wijziging. Er is geen sprake van toenemend verkeer of van de realisatie van een milieubelastende functie die negatieve effecten ten aanzien van gebiedsbescherming met zich mee zouden kunnen brengen.

Soortenbescherming

Het gaat om de wijziging van het gebruik van bestaande woningen, waarbij er geen sprake is van ruimtelijke ingrepen die de aanwezige flora- en fauna zouden kunnen aantasten.

3.7.2 Conclusie

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

3.8 Cultuurhistorische aspecten

3.8.1 Wettelijk kader

In 1992 ondertekende Nederland mede het zogenaamde Verdrag van Valletta (Malta). Dit verdrag heeft als doel de bescherming van het archeologisch erfgoed van Europa te bevorderen. In Nederland heeft dit geleid tot een herziening van de Monumentenwet 1988 alsmede een aanvulling op of wijziging van bepaalde artikelen in enkele andere wetten. Sinds 2016 is deze wet vervangen door de Erfgoedwet. Door middel van het overgangsrecht blijven enkele bepalingen uit de Monumentenwet 1988 van kracht tot de invoering van de Omgevingswet.

De belangrijkste artikelen uit het Verdrag van Malta die in de Nederlandse wetgeving zijn overgenomen zijn dat het archeologisch erfgoed zoveel mogelijk ter plekke (in situ) dient te worden behouden (artikel 4), dat het archeologisch erfgoed deel uitmaakt van de belangenafweging in het kader van ruimtelijke ordening (artikel 5) en het 'veroorzakersprincipe' (artikel 6). Het veroorzakersprincipe betekent dat de verstoorder verantwoordelijk is voor het vroegtijdig (laten) uitvoeren van noodzakelijk archeologisch (voor)onderzoek en de financiering daarvan.

Op basis van de huidige wetgeving zijn de gemeentes in Nederland verantwoordelijk voor het behoud van het archeologisch bodemarchief. Conform de Erfgoedwet beschermt de gemeente Westland het archeologisch erfgoed middels het bestemmingsplan. Omdat ruimtelijke ingrepen gevolgen kunnen hebben voor dit bodemarchief, moeten gemeentes bij de besluitvorming archeologie als volwaardige factor meenemen in de belangenafweging. Om dit op een verantwoorde en transparante wijze te kunnen

doen is gemeentelijk archeologiebeleid wenselijk. De gemeente Westland beschikt sinds 2012 over een vastgestelde archeologische beleidskaart, die wordt gebruikt als basis voor het bestemmingsplan.

Bekende en verwachte archeologisch waardevolle gebieden krijgen in het bestemmingsplan een archeologische (mede)bestemming met daarbij horende vrijstellingsgrenzen. Binnen deze zones dienen bodemverstorende ingrepen zoveel mogelijk te worden beperkt. Bodemverstorende werkzaamheden die de aan de bestemmingszones gekoppelde vrijstellingsgrenzen overschrijden, worden gebonden aan het vergunningenstelsel. Zodoende kan het belang van het archeologisch erfgoed worden meegewogen bij het al dan niet verlenen van een omgevingsvergunning. Dit kan ertoe leiden dat er eisen worden gesteld aan de uitvoering van de werkzaamheden, of dat de voorgenomen ingreep alleen na archeologisch onderzoek wordt toegestaan. Bodemverstorende werkzaamheden die deze grenzen niet overschrijden worden op voorhand vrijgesteld van de verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek.

Het wijzigen van bedrijfswoningen naar plattelandswoningen is een planologische wijziging. Er is geen sprake van ingrepen die van invloed zouden kunnen zijn op cultuurhistorische of archeologische kwaliteiten.

3.8.2 Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

3.9 Verkeer en parkeren

Het bestemmingsplan voorziet niet in het het realiseren van functies welke een parkeerbehoefte of een grote verkeersaantrekkende werking met zich meebrengen. Het aspect 'verkeer en parkeren' vormt dan ook geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

3.10 Besluit milieueffectrapportage (MER)

3.10.1 Wettelijk kader

In artikel 7.2, lid 1 van de Wet milieubeheer is bepaald dat bij algemene maatregel van bestuur de activiteiten worden aangewezen:

- die belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu;
- ten aanzien waarvan het bevoegd gezag moet beoordelen of zij belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben.

In het Besluit milieueffectrapportage zijn in artikel 2, lid 1 als activiteiten die belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu (en waarvoor op grond van de Wet milieubeheer dus de verplichting geldt om een milieueffectrapportage op te stellen), aangewezen de activiteiten die behoren tot een in onderdeel C van de bijlage bij het Besluit genoemde categorie.

In lid 2 van hetzelfde artikel zijn als activiteiten ten aanzien waarvan het bevoegd gezag moet beoordelen of zij belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben (en waarvoor op grond van de Wet milieubeheer dus een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt), aangewezen de activiteiten die behoren tot een in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit genoemde categorie.

In artikel 2, lid 5, aanhef en onder b. van het Besluit milieueffectrapportage, is vastgelegd dat de m.e.r.-beoordelingsplicht ook geldt voor plannen die weliswaar vallen onder een van de in onderdeel D genoemde activiteiten maar waarbij het project valt onder de drempelwaarden zoals genoemd in onderdeel D, indien: 'op grond van selectiecriteria als bedoeld in bijlage III bij de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling niet kan worden uitgesloten dat de activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben'.

Om te bepalen of een m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk is dient dus bepaald te worden of de ontwikkeling voorkomt in lijst C of lijst D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage, of de drempelwaarden worden overschreden, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn.

In het plangebied wordt voor bestaande bedrijfswoningen de mogelijkheid opgenomen om deze tevens te laten bewonen door derden die geen functionele binding hebben met het bijbehorende glastuinbouw bedrijf. Deze activiteit komt niet voor in onderdeel C van de bijlage bij het besluit m.e.r.. Er is dus geen sprake van de verplichting om een m.e.r. procedure te doorlopen.

In onderdeel D van de bijlage bij het besluit milieueffectrapportage is aangegeven bij welke activiteiten, plannen en besluiten een m.e.r.-beoordeling moet plaatsvinden, dat wil zeggen een nadere afweging of mogelijk een m.e.r. procedure moet worden gevolgd. De via dit bestemmingsplan beoogde verruiming van de gebruiksmogelijkheden van bestaande bedrijfswoningen komt niet voor in onderdeel D. Er is dus geen sprake van de verplichting om een m.e.r. beoordelingsprocedure te doorlopen.

Vormvrije m.e.r.-beoordeling
Nu de beoogde activiteit niet voorkomt in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage is een vormvrije m..e.r.-beoordeling eveneens niet noodzakelijk.

3.10.2 Conclusie

De in dit bestemmingsplan besloten regeling is niet m.e.r.-plichtig.

Hoofdstuk 4 Juridische planbeschrijving

4.1 Planvorm

4.1.1 Wettelijk voorgeschreven standaardisering

De planregels en de planverbeelding van dit bestemmingsplan zijn overeenkomstig de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen als gepubliceerd door het ministerie van VROM (SVBP 2008) en als wettelijk voorgeschreven in de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2008 (Staatscourant 2008, nr. 377, van 30 oktober 2008).

Daarnaast zijn in de planregels de standaardregels opgenomen als geboden in artikelen 3.2.1 en 3.2.2 van het Besluit ruimtelijke ordening. In een apart artikel zijn de bijzondere gebruiksverboden opgenomen voor alle bestemmingen, welke verboden aansluiten op het wettelijk verbod als neergelegd in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening.

Voor uitleg van die planregels wordt verwezen naar de toelichting op het Besluit ruimtelijke ordening en de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2008, in samenhang met de jurisprudentie over die uitleg.

Voorts is de "Werkafspraak terminologie Wabo in Standaard voor Vergelijkbare bestemmingsplannen" van september 2010 verwerkt. Die werkafspraak in het kader van de ministeriële regeling is gemaakt met het oog op de invoering van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) op 1 oktober 2010.

4.1.2 Aanvulling en geoorloofde afwijking van de SVBP 2012

De planregels en planverbeelding van dit bestemmingsplan zijn toegesneden op de specifieke behoefte aan planregulering voor het gegeven plangebied. In de hierna volgende paragrafen is de aan het bestemmingsplan eigen plansystematiek toegelicht voor zover die een aanvulling of een geoorloofde afwijking vormt van de SVBP 2012.

4.1.3 Systematiek van de planverbeelding

Wettelijke vereisten

De Wro bepaalt dat ruimtelijke plannen digitaal en analoog beschikbaar moeten zijn. Hierbij vormt de inhoud van de digitale versie de beslissende versie. De digitalisering brengt met zich mee dat bestemmingsplannen digitaal uitwisselbaar en op vergelijkbare wijze gepresenteerd moeten worden. Met het oog hierop stellen de Wro en de onderliggende regelgeving eisen waaraan digitale en analoge plannen moeten voldoen. Zo bevat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) bindende afspraken waarmee bij het maken van bestemmingsplannen rekening moet worden gehouden. De SVBP kent (onder meer) hoofdgroepen van bestemmingen, een lijst met functie- en bouwaanduidingen, gebiedsaanduidingen en een verplichte opbouw van de planregels en het renvooi.

De planverbeelding is digitaal vorm gegeven overeenkomstig de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2008. De digitale planverbeelding en de andere onderdelen van de dataset hebben het volgende planidentificatie-nummer gekregen:

NL.IMRO.1783.OPLATTELWONINGobp-VA01

De dataset bestaat uit:

- het GML-bestand van de planverbeelding;
- het XML-geleideformulier;
- de onderliggende bestanden zoals ondergrond en overige topografische informatie;
- de PDF- en HTML-bestanden voor respectievelijk de verbeelding van plantoelichting en planregels.

Leeswijzer verbeelding

Wegwijzer via internet

Met de digitalisering van ruimtelijke plannen is het lezen en interpreteren van de verbeelding (voorheen plankaart) een nieuwe aangelegenheid. Via de website www.ruimtelijkeplannen.nl kunnen bestemmingsplannen (ook in voorbereiding zijnde plannen voor zover deze ter inzage zijn gelegd) worden ingezien. Via het tabblad 'bestemmingsplannen' kan worden doorgeklikt naar de provincie, de

woonplaats of nog specifieker de straatnaam. De gebieden die zwart omlijnd op de kaart staan aangeduid, zijn de gebieden waarvoor een bestemmingsplan digitaal raadpleegbaar is.

Zodra het gewenste bestemmingsplan is gevonden en deze voldoende is ingezoomd, wordt de betreffende bestemmingslegging zichtbaar. Om een beter beeld van de omgeving te krijgen, kan voor verschillende ondergronden worden gekozen (luchtfoto, topografie). Zodra linksonder 'legenda' wordt aangeklikt, wordt inzichtelijk wat de verschillende kleuren betekenen. Door vervolgens op een locatie binnen het plangebied te klikken wordt aan de rechterzijde van de kaart de bijbehorende informatie getoond. Indien meer informatie is gewenst, kan worden doorgeklikt naar de toelichting en/of de regels van het plan.

Analoge verbeelding

Alhoewel de digitale verbeelding het uitgangspunt vormt, blijft het mogelijk het bestemmingsplan analoog in te zien. Het lezen van de analoge verbeelding is verschillend van de digitale verbeelding. Op de analoge verbeelding zijn alle functies zodanig bestemd, dat het mogelijk is om met behulp van het renvooi direct te zien welke bestemmingen aan de gronden binnen het plangebied zijn gegeven en welke regels daarbij horen. Uitgangspunt daarbij is dat de verbeelding zoveel mogelijk informatie geeft over de in acht te nemen maten en volumes.

Bestemmingsvlak en bouwvlak

Vrijwel elke bestemming bestaat doorgaans uit twee vlakken: een bestemmingsvlak en een bouwvlak. Het bestemmingsvlak geeft aan waar een bepaald gebruik toegestaan is. Het bouwvlak is een gebied waarvoor de mogelijkheden om gebouwen te bouwen in de regels zijn aangegeven. Bouwvlakken worden doorgaans voorzien van aanduidingen die betrekking hebben op de maatvoering. Soms komt het voor dat het bestemmingsvlak en het bouwvlak met elkaar samenvallen. Op de plankaart is dan uitsluitend een bouwvlak te zien (het bestemmingsvlak ligt hieronder).

Aanduidingen

Op de digitale plankaart is een onderscheid gemaakt in verschillende aanduidingen. Een aantal functieaanduidingen is gebruikt om de gebruiksmogelijkheden binnen een bestemming of een gedeelte daarvan nader te specificeren. Het kan hierbij gaan om een nadere specificatie van de gebruiksmogelijkheden, een expliciete verruiming daarvan of juist een beperking. Voorbeelden van functieaanduidingen zijn 'bedrijfswoning', 'detailhandel' en 'kantoor'.

Alle aanduidingen met betrekking tot de wijze van bouwen en de verschijningsvorm van bouwwerken, worden bouwaanduidingen genoemd. Voorbeelden van bouwaanduidingen zijn 'gestapeld' en 'onderdoorgang'.

Alle aanduidingen die betrekking hebben op afmetingen, percentages en oppervlakten, zowel ten aanzien van het bouwen als ten aanzien van het gebruik, zijn maatvoeringaanduidingen.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening rust op de gemeente de verplichting tot het verhaal van kosten die tot de grondexploitatie behoren op basis van een exploitatieplan. De gemeente kan hiervan afzien in bij algemene maatregel van bestuur aangegeven gevallen, of indien: a. het kostenverhaal anderszins is verzekerd, b. het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is, c. het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels aan werken en werkzaamheden met betrekking tot bouwrijp maken, aanleg van nutsvoorzieningen, inrichten van de openbare ruimte en uitvoerbaarheid niet noodzakelijk is.

Binnen het plangebied worden nieuwe gebruiksmogelijkheden geboden voor bestaande woningen. Conform artikel 6.2.1 Bro is geen sprake van een bouwplan. Kostenverhaal is derhalve niet aan de orde. Wel zal met de initiatiefnemer een overeenkomst worden gesloten als bedoeld in artikel 6.4a van de Wro waarin wordt overeen gekomen dat eventueel door de gemeente toe te kennen tegemoetkomingen in planschade voor rekening van de initiatiefnemer komen.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.2.1 Overleg

In de periode van 30 nov. 2023 tot en met 11 januari 2024 heeft over het ontwerp van dit bestemmingsplan bestuurlijk overleg plaatsgehad als geboden in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

De uitkomsten van het overleg, als bedoeld in artikel 3.1.6, eerste lid, onder c., van het Besluit ruimtelijke ordening, zijn opgenomen in Bijlage 2 van deze toelichting.

5.2.2 Zienswijzen

Van 8 december 2023 tot en met 18 januari 2024 heeft het ontwerp van dit bestemmingsplan ter visie gelegen voor het indienen van zienswijzen, als bedoeld in artikel 3.8, lid 1, van de Wet ruimtelijke ordening in verbintenis met Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

Gedurende de periode van tervisielegging zijn 5 zienswijzen ingediend.

De ontvangen zienswijzen zijn beoordeeld. Voor een overzicht van de zienswijzen wordt verwezen naar Bijlage 3 van deze toelichting.

De zienswijzen hebben niet geleid tot wijzigingen ten op zichte van het ontwerp bestemmingsplan. Wel is het plangebied aangepast doordat een aantal gebieden die niet langer tot het glastuinbouwgebied behoren eruit gehaald. Zie hiervoor de Staat van Wijzigingen.

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

Het bestemmingsplan Paraplubestemmingsplan plattelandswoningen Westland met identificatienummer NL.IMRO.1783.OPLATTELWONINGobp-VA01 van de gemeente Westland.

1.2 bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.3 plattelandswoning

Een agrarische bedrijfswoning gelegen bij een agrarisch bedrijf, die door het huishouden van een persoon wordt bewoond of mag worden bewoond die niet functioneel verbonden is met het agrarisch bedrijf waartoe de agrarische bedrijfswoning behoorde en waarbij deze woning voor de toepassing van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de daarop rustende bepalingen wordt beschouwd als onderdeel van dat bedrijf.

1.4 woning

Een complex van ruimten (zoals het hoofdgebouw, aan-, uitbouw, aangebouwd bijgebouw en vrijstaand bijgebouw) dat uitsluitend bestemd voor de huisvesting van één huishouden.

1.5 bedrijfswoning

Een woning bij een bedrijf, die bestemd is voor bewoning door het huishouden van de ondernemer of een met het huishouden van de ondernemer vergelijkbare bewoning door bij dat bedrijf werkzaam personeel.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 2 Herziening bestemmingsplannen

Dit 'Paraplubestemmingsplan plattelandswoningen Westland' herziet de bestemmingsplannen Glastuinbouwgebied Westland en Glastuinbouwgebied Boomawatering, op de wijze zoals is aangegeven in artikel 3 en 4 en laat de overige regels uit die onderliggende bestemmingsplannen, wijzigingsplannen en uitwerkingsplannen ongewijzigd.

Artikel 3 Aanvulling begrippen

De begrippen van de bestemmingsplannen zoals genoemd in artikel 2 worden herzien of aangevuld met de begrippen:

a. "plattelandswoning", zoals genoemd in artikel 1.3;
b. "woning", zoals genoemd in artikel 1.4;
c. "bedrijfswoning" zoals genoemd in artikel 1.5.

Artikel 4 Aanvulling regels

De regels van de bestemmingsplannen, zoals genoemd in artikel 2.1, worden aangevuld met een artikel 3.7.5 dat luidt als volgt:

Om de bestemming "Agrarisch-Glastuinbouw" te voorzien van een aanduiding 'plattelandswoning' waarmee die woning die binnen een afstand van 10 meter van de bestemming "Agrarisch-Glastuinbouw" als zodanig bewoond mag worden, waarbij vast dient te staan dat:

- de bedrijfsvoering ter plaatse is beëindigd, waarbij alle ter plaatse bedrijfsmatig te gebruiken, bij het bedrijf bijbehorende, gronden zijn verkocht en alle bedrijfsmatig te gebruiken, bij het bedrijf bijbehorende, kassen, bedrijfsgebouwen en overige bedrijfsbouwwerken zijn verkocht of gesloopt ten behoeve van een schaalvergroting en/of herstructurering van de glastuinbouw;
- per bedrijf ten minste één bedrijfswoning aanwezig blijft;
- aangetoond is door een onderzoek van een deskundige dat ter plaatse van de plattelandswoning sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat (geen onevenredige milieuhinder), in ieder geval met betrekking tot geurhinder, geluidhinder en luchtkwaliteit (fijn stof);
- de plattelandswoning zodanig gesitueerd is dat hierdoor de glastuinbouw nu en in de toekomst niet wordt belemmerd, dit ter beoordeling van de glastuinbouwdeskundige;
- na de wijziging geen grotere kavel bij de perceelseigenaar in eigendom zal zijn dan maximaal 1.000 m², waarbij leidend is een logische en efficiënte verkaveling van het glasareaal, dit ter beoordeling van de glastuinbouwdeskundige;
- de vertegenwoordiger van het agrarisch bedrijf en van de plattelandswoning stemmen vooraf schriftelijk in met de toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid;
- voldaan wordt aan de regels voor een woning als genoemd in de bestemming "Wonen", met dien verstande dat de regels met betrekking tot de inhoud van een plattelandswoning en alle regels met betrekking tot bijgebouwen niet van toepassing zijn op de bestaande bebouwing, mits de oppervlakte van alle bestaande bijgebouwen bij de te wijzigen kavel is teruggebracht tot 100 m² of de inhoud van alle bestaande bijgebouwen is teruggebracht tot 300 m3;
- advies is ingewonnen bij de waterbeheerder en de glastuinbouwdeskundige;
- indien het vlak 'plattelandswoning' is gelegen binnen de dubbelbestemming "Leiding - ...", is schriftelijk advies van de betreffende leidingbeheerder vereist;
- indien het vlak 'plattelandswoning' is gelegen binnen 25 meter van de bestemming "Bedrijf" met de functieaanduidingen "(sb-gos)" of "(sb-mr)", is schriftelijk advies van de betreffende leidingbeheerder vereist.

Hoofdstuk 3 Overgangs- en slotregels

Artikel 5 Overgangsrecht

5.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
   a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan;
2. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van lid 5.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 5.1.1 met
3. maximaal 10%;
4. Lid 5.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

5.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 5.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
3. Indien het gebruik, bedoeld in lid 5.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
4. Lid 5.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 6 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan plattelandswoningen Westland'

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Adviesnotitie plattelandswoningen

Pouderoyen Tonnaer is een handelsnaam van

Pouderoyen B.V.

Vestigingen te Nijmegen, Vught, Baexem en Voerendaal

Adviesnotitie plattelandswoningen

Aan: Gemeente Westland
T.a.v.: College van Burgemeester & Wethouders

Auteurs: mr. Emmy Hendriksen
ir. Martijn Barendse
mr. Roel van den Berg

Datum: 20 december 2021
Referentie: P219116.004.R1/RBR

Betreft: Uw adviesvraag met betrekking tot het gebruik van het planologisch instrument 'plattelandswoning' in het glastuinbouwgebied van het Westland

---

Geacht college,

De gemeente Westland staat voor een aantal grote opgaven in het glastuinbouwgebied en heeft ons bureau gevraagd om advies met betrekking tot het herbestemmen van vrijkomende agrarische bedrijfswoningen bij glastuinbouwbedrijven.

Herstructurering en bedrijfsbeëindiging in de glastuinbouwsector leiden tot een groot aantal vrijkomende agrarische bedrijfswoningen in het glastuinbouwgebied. Deze woningen liggen verspreid in het gebied en mogen in beginsel uitsluitend worden ingezet voor bewoning, wanneer sprake is van een binding met het naastgelegen glastuinbouwbedrijf. Voor de ontwikkeling van de glastuinbouw als economische sector kunnen de aanwezige woningen een planologische en/of milieukundige belemmering vormen.

Het college van B&W onderzoekt welke planologische instrumenten geschikt zijn om het ruimtelijk spanningsveld tussen verspreid liggende woningen en de glastuinbouw als economische sector weg te nemen c.q. te verminderen. Uw gemeenteraad heeft vragen gesteld over de mogelijkheden om het planologisch instrument 'plattelandswoning' te hanteren in het glastuinbouwgebied van de gemeente Westland.

De gemeenteraad vraagt zich af of het instrument plattelandswoning een oplossing kan bieden voor het verminderen van de ruimtedruk, die verspreid liggende vrijkomende agrarische bedrijfswoningen uitoefenen op het glastuinbouwgebied.

Normec ISO 9001 ISO 9001

Op onze dienstverlening zijn de DNR 2011 voorwaarden van toepassing die u vindt op pouderoyentonnaer.nl

Naar aanleiding van deze vraag heeft u ons als bureau gevraagd om advies over de toepassing van het instrument 'plattelandswoning'. In deze notitie gaan wij planologisch, juridisch en milieukundig in op het instrument plattelandswoning en de toepassing van het instrument in het glastuinbouwgebied. Daarnaast geven wij een aantal aanbevelingen voor het maken van een zorgvuldige afweging c.q. beleidskeuze.

In deze notitie gaan we in op de volgende punten:

- We geven een toelichting op het instrument 'plattelandswoning' in relatie tot de Wet plattelandswoningen (**hoofdstuk 1**);
- We maken vergelijking tussen de verschillende planologische instrumenten, die uw college heeft voor het bestemmen van woningen in het glastuinbouwgebied (**hoofdstuk 2**);
- We maken per planologisch instrument een korte analyse van de milieukundige, planologische en juridische effecten van het instrument voor de bewoner, het 'eigen' bedrijf en de omliggende bedrijven, met voor- en nadelen (**hoofdstuk 3**);
- We geven een aantal planologische aanbevelingen, aandachtspunten en nuances, op basis waarvan uw college en uw raad een beleidskeuze kunnen maken (**hoofdstuk 4**).

1. Het instrument 'plattelandswoning'

Wet plattelandswoningen

Voor het maken van een goede afweging, is het van belang om een duidelijke definitie van een plattelandswoning in beeld te hebben.

Plattelandswoning:
Een plattelandswoning is een (voormalige) agrarische bedrijfswoning die (tevens) door derden mag worden bewoond, en niet wordt beschermd tegen milieugevolgen van het bijbehorende bedrijf.[1]

Uit deze begripsomschrijving zijn de volgende eigenschappen te destilleren. Wanneer gebruik gemaakt wordt van het planologisch instrument 'plattelandswoning' mag een (voormalige) agrarische bedrijfswoning (tevens) door derden worden bewoond, waardoor de verplichting wordt losgelaten dat de bewoner functioneel verbonden moet zijn met het agrarisch bedrijf. Echter, de agrarische bedrijfswoning blijft wel onderdeel van het agrarisch bedrijf en wordt het dus niet gezien als normale burgerwoning. Dit voorkomt dat de agrarische bedrijfswoning ten opzichte van het 'eigen' agrarisch bedrijf een verhoogd beschermingsniveau tegen milieugevolgen toekomt – wat wel het geval is bij normale burgerwoningen – waardoor dat 'eigen' agrarisch bedrijf niet in zijn bedrijfsvoering wordt belemmerd.

Met de Wet plattelandswoningen wordt beoogd planologische mogelijkheden te bieden voor een verruiming van de bewoningsmogelijkheden, zonder dat dit automatisch leidt tot beperking van de bedrijfsvoering van het 'eigen' agrarisch bedrijf, waar de (voormalige) bedrijfswoning toe behoort.[2] Met de inwerkingtreding van de Wet plattelandswoningen[3] is het mogelijk geworden om planologische regels te stellen voor agrarische bedrijfswoningen, waarbij derden deze bedrijfswoning mogen bewonen, zonder dat het daaraan verbonden agrarische bedrijf in zijn bedrijfsvoering wordt belemmerd wegens een verhoogd milieubeschermingsniveau.

De gemeente kan onder het huidige recht[4] plattelandswoningen aanwijzen door een regeling op te nemen in het bestemmingsplan of een omgevingsvergunning af te geven voor afwijken van het bestemmingsplan (artikel 2.12, eerste lid, van de Wabo). Een gemeente is (binnen de regeling voor Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP)) vrij in de wijze waarop bewoning door derden en de functionele binding met het agrarisch bedrijf in het bestemmingsplan zijn geregeld. Er kan bijvoorbeeld gebruik worden gemaakt van een specifieke bestemming of een specifieke aanduiding, zoals een enkelbestemming 'Agrarisch – Plattelandswoning' of een functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – plattelandswoning' binnen de geldende agrarische bestemming. In principe kan

[1] Memorie van Toelichting op de Wet plattelandswoningen, p. 6. Zie ook artikel 1.1a, eerste lid, Wabo.
[2] Memorie van Toelichting op de Wet plattelandswoningen, p. 9.
[3] Op 1 januari 2013 is de Wet plattelandswoningen in werking getreden.
[4] Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet (naar verwachting) op 1 juli 2022 zullen de planologische instrumenten op hoofdlijnen hetzelfde blijven.

een (voormalige) agrarische bedrijfswoning in het bestemmingsplan of een omgevingsvergunning (ook) aangeduid (blijven) worden als 'bedrijfswoning'.[5] Van belang is wel dat dan uit de bestemmingsplanvoorschriften of de omgevingsvergunning expliciet dient te blijken dat de woning (tevens) bewoond mag worden door derden die geen functionele binding hebben met het agrarisch bedrijf.[6] Daarnaast dient de relatie tussen de woning en het agrarisch bedrijf waartoe de woning voorheen behoorde voldoende te zijn verankerd in het bestemmingsplan (of de omgevingsvergunning).[7]

In de **bijlage** bij deze notitie is – als voorbeeld uit de praktijk – omschreven op welke wijze de gemeente Rotterdam het instrument 'plattelandswoning' heeft toegepast in het glastuinbouwgebied van Hoek van Holland en welke bestemmingsregeling de gemeente hiervoor heeft gebruikt.

2. Beschikbare planologische instrumenten

Wanneer er, bijvoorbeeld vanwege herstructurering van een aantal glastuinbouwbedrijven, geen behoefte meer is aan een agrarische bedrijfswoning bij een glastuinbouwbedrijf, kan de gemeente Westland verschillende planologische instrumenten inzetten voor herbestemming van de (voormalige) bedrijfswoning.

Optie 1: Herbestemming als burgerwoning
De gemeente kan de bestaande bedrijfswoning bestemmen als burgerwoning, waarbij de binding met het agrarisch bedrijf volledig wordt losgelaten. Bij de keuze voor deze optie maakt het bestemmingsplan maakt reguliere bewoning mogelijk door personen die geen binding hebben met het glastuinbouwbedrijf.

> Toepassing: Van deze optie is onder andere gebruik gemaakt door de gemeente Westland bij voormalige bedrijfswoningen, in gevallen waarbij de woning niet leidt tot een belemmering voor de glastuinbouw, nu en in de toekomst. De gemeente Westland maakt gebruik van de bestemming 'Wonen'.

Optie 2: Aanwijzen plattelandswoning
De gemeente kan de bestaande bedrijfswoning bestemmen of aanduiden als plattelandswoning, waarbij de woning nog steeds een binding heeft met het bedrijf, maar bewoond mag worden door derden.

---

[5] Onder het huidige recht bestaat geen aparte categorie voor 'plattelandswoningen', mede omdat de term plattelandswoning een te rooskleurig beeld zou geven, terwijl het eigenlijk gaat om een woning waar het leefklimaat suboptimaal kan zijn: de woning wordt immers niet beschermd tegen milieugevolgen van het agrarisch bedrijf waartoe de woning voorheen behoorde. Zie Memorie van Toelichting op de Wet plattelandswoningen, p. 8.
[6] Memorie van Toelichting op de Wet plattelandswoningen, p. 8-9.
[7] ABRvS 8 april 2020, ECLI:NL:RVS:2020:1019, r.o. 9.5.

Toepassing: Van deze optie wordt momenteel door de gemeente Westland nog geen gebruik gemaakt. De gemeente kan gebruik maken van deze optie door middel van een herziening van het bestemmingsplan 'Glastuinbouwgebied Westland'. Dit kan bijvoorbeeld door ter plekke van de bestemming 'Agrarisch – Glastuinbouw' een functieaanduiding te geven, waarmee burgerbewoning door derden is geregeld. Daarnaast moet in de regels de relatie met het 'eigen' agrarisch bedrijf, waar de woning toe behoorde, worden vastgelegd.

Optie 3: Toekennen persoonsgebonden overgangsrecht

De gemeente kan de bestaande bedrijfswoning voorzien van een persoonsgebonden overgangsrecht, waarbij de woning nog steeds bestemd blijft als bedrijfswoning bij het glastuinbouwbedrijf, maar bewoond mag worden door de huidige bewoner zonder dat deze een binding heeft met het bedrijf.

Toepassing: Van deze optie is onder andere gebruik gemaakt door de gemeente Westland in het bestemmingsplan 'LOS Percelen' (voorontwerp, 1 september 2021), voor gevallen waarbij sprake is van langdurige bewoning in strijd met het bestemmingsplan en waarbij de woning leidt tot een belemmering voor de glastuinbouw, vanwege de locatie van de woning.

Optie 4: Behoud van de geldende agrarische gebiedsbestemming

De gemeente kan de bestemming van de bestaande bedrijfswoning ongewijzigd laten. Daardoor is bewoning van de woning uitsluitend mogelijk door bewoners die een binding hebben met het glastuinbouwbedrijf.

Toepassing: Van deze optie wordt onder andere gebruik gemaakt door de gemeente Westland, voor gevallen waarbij de aanwezigheid van een woning zonder binding met het bedrijf leidt tot een belemmering voor een (toekomstige) herstructurering van de glastuinbouw, vanwege de specifieke locatie van de woning. In de gemeente Westland gaat het in de meest voorkomende gevallen om bedrijfswoningen binnen de gebiedsbestemming 'Agrarisch - Glastuinbouwgebied'. Binnen deze bestemming is uitsluitend het gebruik van de woning als bedrijfswoning mogelijk. Indien de woning wordt bewoond door iemand zonder binding met het bedrijf, is sprake van illegale bewoning.

3. Planologische, juridische en milieukundige analyse van de beschikbare instrumenten

Per planologisch instrument volgt een uiteenzetting van de effecten van de toepassing van het betreffende instrument, gezien vanuit drie verschillende uitgangspunten. Elk instrument is beoordeeld vanuit het perspectief van de bewoner van de woning, het perspectief van het 'eigen' glastuinbouwbedrijf waar de woning als bedrijfswoning onderdeel van heeft uitgemaakt en het perspectief van de glastuinbouwbedrijven.

Optie 1: Herbestemming als burgerwoning

Effecten voor de bewoner

- Bij herbestemming als reguliere burgerwoning kan de bewoner de woning bewonen zonder dat de bewoner een functionele binding heeft met het glastuinbouwbedrijf.
- De herbestemming als burgerwoning leidt tot volledige milieukundige bescherming tegen bedrijfsactiviteiten.
- Juridisch vormt de woning een eigen planologische entiteit. Er is geen sprake van functionele binding met omliggende functies. De woning en de bewoner zijn daarmee volledig onafhankelijk het glastuinbouwbedrijf waar het ooit deel van uit maakte.

Effecten voor het 'eigen' glastuinbouwbedrijf

- Na de herbestemming als burgerwoning geldt voor het glastuinbouwbedrijf, waarvan de woning vóór de herbestemming onderdeel uitmaakte, dat dit bedrijf rekening moet houden met de volledige milieukundige bescherming voor de woning ten opzichte van milieubelastende bedrijfsactiviteiten.

Effecten voor de glastuinbouw in de omgeving

- Glastuinbouwbedrijven in de directe omgeving van de burgerwoning worden milieukundig belemmerd door de aanwezigheid van de woning.
- Voor de doorontwikkeling en herstructurering van de glastuinbouw, waaronder de vorming van grotere en meer efficiënte glastuinbouwkavels, kan het toekennen van burgerwoningen in het gebied leiden tot een meer gecompliceerd gebiedsproces (financiële en planologische haalbaarheid)[8].

[8] De gemeente Westland hanteert regels met betrekking tot het toekennen van burgerwoningen in het glastuinbouwgebied, vanwege de belemmering die burgerwoningen kunnen opleveren voor de herstructurering. De gemeente Westland heeft haar beleidslijn in 2009 vastgelegd in het bestemmingsplan 'Parapluherziening bestemmingsplannen buitengebied Westland' en in 2012 overgenomen in het geldende bestemmingsplan 'Glastuinbouwgebied Westland'. De gemeente Westland hanteert daarbij een duidelijke beleidskeuze om woningen uitsluitend te bestemmen voor reguliere burgerbewoning, wanneer de woning de glastuinbouw, nu en in de toekomst, niet belemmert.

Optie 2: Herbestemmen als plattelandswoning

Effecten voor de bewoner

- Bij herbestemming als plattelandswoning kan de bewoner de woning bewonen zonder dat de bewoner een functionele binding heeft met het glastuinbouwbedrijf.
- Het planologisch instrument 'plattelandswoning' kan door de gemeente worden ingezet, wanneer burgerbewoning in de betreffende woning aanvaardbaar wordt geacht in combinatie met een hogere milieubelasting op deze woning, die afkomstig is van het glastuinbouwbedrijf waar deze woning deel van uitmaakt.
- Bewoners van plattelandswoningen ondervinden eerder hinder aangezien een plattelandswoning niet volledig milieukundig beschermd wordt voor activiteiten van het glastuinbouwbedrijf waar deze woning deel van uitmaakt. Belangrijk aandachtspunt is dat de bewoner van de plattelandswoning geen enkele invloed heeft op de bedrijfsvoering van het 'eigen' bedrijf. Dit in tegenstelling tot een bewoner van een bedrijfswoning, die zelf verantwoordelijk is voor de bedrijfsvoering van zijn bedrijf en dus rekening kan en zal houden met de milieueffecten op zijn eigen woning. De milieueffecten zijn onder andere het gevolg van geluid producerende activiteiten en het gebruik van installaties die nodig zijn in de bedrijfsvoering. Deze bedrijfsactiviteiten kunnen plaatsvinden op een (zeer) korte afstand van de plattelandswoning.
- Het toekennen van een plattelandswoning is geen tijdelijke planologische maatregel. Het bestemmen van een (voormalige) bedrijfswoning als plattelandswoning leidt tot permanente mogelijkheden voor bewoning door de bewoner en diens rechtsopvolgers, zonder dat sprake hoeft te zijn van een binding tussen de bewoner en het naastgelegen glastuinbouwbedrijf.

Effecten voor het 'eigen' glastuinbouwbedrijf

- Het 'eigen' glastuinbouwbedrijf wordt milieukundig niet belemmerd door de aanwezigheid van de plattelandswoning. Bij de ontwikkeling van het glastuinbouwbedrijf (bedrijfsuitbreiding, plaatsing van installaties, et cetera) wordt de plattelandswoning beoordeeld als bedrijfswoning bij het bedrijf.
- Juridisch vormt de woning één planologische entiteit met het glastuinbouwbedrijf, ook al is burgerbewoning mogelijk. De woning is planologisch nog steeds onderdeel van het glastuinbouwbedrijf, als (voormalige) bedrijfswoning van het bedrijf waar het altijd onderdeel van geweest is.
- De Wet plattelandswoningen blijft gelden in een situatie waarin de agrarische bedrijfsvoering kan worden betrokken bij een ander nabijgelegen agrarisch bedrijf, waardoor de agrarische bedrijfswoning onderdeel wordt van dat vergrote agrarisch bedrijf.[9] Het is dus mogelijk om te 'schuiven' met agrarische bedrijfswoningen en agrarische

[9] ABRvS 24 november 2014, ECLI:NL:RVS:2014:4653. Zie ook ABRvS 8 april 2020, ECLI:NL:RVS:2020:1019, r.o. 9.5.

bedrijven, zolang er een relatie blijft bestaan tussen de agrarische bedrijfswoning en het agrarisch bedrijf. Bij een herstructurering bestaat het eigen bedrijf dan feitelijk niet meer, maar blijft er een planologische en milieukundige relatie bestaan tussen de plattelandswoning en het de gronden van het oorspronkelijke bedrijf waarop een (nieuw of ander) glastuinbouwbedrijf wordt uitgeoefend.

- De Wet plattelandswoningen geldt niet voor de situatie waarin het agrarisch bedrijf is opgeheven en deze vanwege de planologische bestemming ter plaatse ook niet meer kan worden (her)opgericht. Dan bestaat immers geen relatie meer tussen de agrarische bedrijfswoning en een agrarisch bedrijf. In dat geval zal de woning alsnog een reguliere woonbestemming moeten krijgen conform het gebruik.[10]

Effecten voor de glastuinbouw in de omgeving

- Bij herbestemming als plattelandswoning behoudt de woning milieukundige bescherming ten opzichte van omliggende glastuinbouwbedrijven, overeenkomstig de bescherming van bedrijfswoningen van derden.
- Glastuinbouwbedrijven in de directe omgeving van de plattelandswoning worden milieukundig worden belemmerd door de aanwezigheid van de woning, maar deze belemmering komt overeen met de belemmering die zijn ondervinden van een bedrijfswoning behorende bij een bedrijf van derden. Wanneer glastuinbouwbedrijven in het gebied willen ontwikkelen (bedrijfsuitbreiding, plaatsing van installaties, et cetera), dienen zij milieukundig rekening te houden met de aanwezigheid van bedrijfs- of plattelandswoningen in het gebied.
- Voor de doorontwikkeling en herstructurering van de glastuinbouw, waaronder de vorming van grotere en meer efficiënte glastuinbouwkavels, kan het toekennen van plattelandswoningen in het gebied leiden tot een meer gecompliceerd gebiedsproces (financiële en planologische haalbaarheid)[11].

Optie 3: Bestemmen als bedrijfswoning met persoonsgebonden overgangsrecht

Effecten voor de bewoner

- Bij het toekennen van een persoonsgebonden overgangsrecht voor het bewonen van een bedrijfswoning kan de bewoner de woning bewonen zonder dat de bewoner een functionele

[10] ABRvS 24 november 2014, ECLI:NL:RVS:2014:4653. Zie ook ABRvS 8 april 2020, ECLI:NL:RVS:2020:1019, r.o. 9.5.

[11] De gemeente Westland hanteert regels met betrekking tot het toekennen van burgerwoningen in het glastuinbouwgebied, vanwege de belemmering die burgerwoningen kunnen opleveren voor de herstructurering. De gemeente Westland heeft haar beleidslijn in 2009 vastgelegd in het bestemmingsplan 'Parapluherziening bestemmingsplannen buitengebied Westland' en in 2012 overgenomen in het geldende bestemmingsplan 'Glastuinbouwgebied Westland'. De gemeente Westland hanteert daarbij een duidelijke beleidskeuze om woningen uitsluitend te bestemmen voor reguliere burgerbewoning, wanneer de woning de glastuinbouw, nu en in de toekomst, niet belemmert.

binding heeft met het glastuinbouwbedrijf. Wanneer de huidige bewoner besluit te verhuizen of komt te overlijden, vervalt dit recht en is elke nieuwe vorm van bewoning zonder binding met het glastuinbouwbedrijf in strijd met het bestemmingsplan.
- Bedrijfswoningen waarvoor een persoonsgebonden overgangsrecht geldt, blijven bestemd als bedrijfswoning bij een agrarisch bedrijf, maar kunnen gedurende de periode van het persoonsgebonden overgangsrecht worden gebruikt voor burgerbewoning. Het gebruik als burgerwoning is toegestaan (hetzij slechts voor één of meerdere specifieke personen), waardoor is sprake van een tijdelijke aanwezigheid van een burgerwoning.
- Het toekennen van persoonsgebonden overgangsrecht is een planologische maatregel, waarmee burgerbewoning voor een specifieke bewoner kan worden gelegaliseerd, als overgangssituatie richting een planologisch wensbeeld. Vanwege de persoonsgebonden constructie is sprake van een tijdelijke maatregel, waarbij de duur van deze periode onbepaald is.

Effecten voor het 'eigen' glastuinbouwbedrijf
- Het 'eigen' glastuinbouwbedrijf wordt milieukundig belemmerd door de aanwezigheid van de bedrijfswoning met persoonsgebonden overgangsrecht. Bij de ontwikkeling van het glastuinbouwbedrijf (bedrijfsuitbreiding, plaatsing van installaties, et cetera) wordt de woning waarvoor het persoonsgebonden overgangsrecht geldt, beoordeeld als burgerwoning.
- Wanneer juridisch-planologisch geen functionele binding is vastgelegd tussen de (voormalige) bedrijfswoning en een glastuinbouwbedrijf, geniet de woning voor een onbepaalde maar eindige periode (zolang het overgangsrecht duurt) van hetzelfde milieukundig beschermingsniveau als een burgerwoning. Het 'eigen' glastuinbouwbedrijf dient dan milieukundig rekening te houden met de aanwezigheid van een woning die wordt gebruikt als burgerwoning.
- Juridisch vormt de woning geen eigen planologische entiteit. De woning is planologisch nog steeds onderdeel van het glastuinbouwbedrijf, waarvan het altijd onderdeel geweest is.

Effecten voor de glastuinbouw in de omgeving
- Bij toekenning van een persoonsgebonden overgangsrecht voor een bedrijfswoning krijgt de woning de milieukundige bescherming ten opzichte van omliggende glastuinbouwbedrijven, zoals die voor burgerwoningen geldt.
- Voor de doorontwikkeling en herstructurering van de glastuinbouw, waaronder de vorming van grotere en meer efficiënte glastuinbouwkavels, kan het toekennen van een persoonsgebonden overgangsrecht tijdelijk leiden tot een meer gecompliceerd gebiedsproces (financiële en planologische haalbaarheid)[12]. Aangezien de woning slechts

[12] De gemeente Westland hanteert regels met betrekking tot het toekennen van burgerwoningen in het glastuinbouwgebied, vanwege de belemmering die burgerwoningen kunnen opleveren voor de herstructurering. De gemeente Westland heeft haar beleidslijn in 2009 vastgelegd in het bestemmingsplan 'Parapluherziening bestemmingsplannen buitengebied Westland' en in 2012 overgenomen in het geldende bestemmingsplan

beperkte gebruiksmogelijkheden biedt voor personen waarvoor het overgangsrecht niet geldt en vanwege het persoonlijk karakter sprake is van een eindige periode van het overgangsrecht, heeft de woning niet dezelfde waarde als een burgerwoning of plattelandswoning. Daarmee is de belemmering voor een eventuele herstructurering relatief beperkt ten opzichte van burgerwoningen en plattelandswoningen. Doordat de gebruiksmogelijkheden voor burgerbewoning persoonlijk en eindig zijn, kan dit instrument een middel zijn om een herstructureringsproces op gang te brengen.

Optie 4: Behoud van de geldende agrarische gebiedsbestemming

Effecten voor de bewoner

- In het bestemmingsplan 'Glastuinbouwgebied Westland' is sprake van legale bewoning indien de woning behoort bij een volwaardig en doelmatig glastuinbouwbedrijf. Bewoning van de woning is alleen toegestaan wanneer de persoon een binding heeft met het glastuinbouwbedrijf.
- Juridisch vormt de woning geen eigen planologische entiteit. Er is sprake van functionele binding met een naastgelegen glastuinbouwbedrijf.

Effecten voor het eigen glastuinbouwbedrijf

- Juridisch vormt de woning geen eigen planologische entiteit. De woning is planologisch nog steeds als bedrijfswoning onderdeel van het glastuinbouwbedrijf, waarvan het altijd onderdeel geweest is.
- Het eigen glastuinbouwbedrijf wordt milieukundig niet belemmerd door de aanwezigheid van de bedrijfswoning. Bij de ontwikkeling van het glastuinbouwbedrijf (bedrijfsuitbreiding, plaatsing van installaties, et cetera) wordt de woning beoordeeld als bedrijfswoning bij het bedrijf.

Effecten voor de glastuinbouw in de omgeving

- Er is sprake van een milieukundige bescherming van bedrijfswoningen ten opzichte van overige glastuinbouwbedrijven in de omgeving.
- Voor de doorontwikkeling en herstructurering van de glastuinbouw, waaronder de vorming van grotere en meer efficiënte glastuinbouwkavels, vormen de bestaande bedrijfswoningen een belemmering, maar kan het behoud van de agrarische gebiedsbestemming helpen om tot een eenvoudiger gebiedsproces te komen (financiële en planologische haalbaarheid).

'Glastuinbouwgebied Westland'. De gemeente Westland hanteert daarbij een duidelijke beleidskeuze om woningen uitsluitend te bestemmen voor reguliere burgerbewoning, wanneer de woning de glastuinbouw, nu en in de toekomst, niet belemmert.

4. Aanbevelingen en nuances

Het is als gemeente mogelijk om beleid te ontwikkelen met betrekking tot het (her)bestemmen van (voormalige) agrarische bedrijfswoningen. Daarin kan worden omschreven onder welke voorwaarden de bestemming van een (voormalige) agrarische bedrijfswoning kan worden omgezet naar één van de vier in deze notitie genoemde opties, welke locaties daarvoor voor deze opties geschikt zijn en aan welke eisen de benodigde ruimtelijke onderbouwing moet voldoen.

Aanbevelingen

- De beleidskeuze om het instrument 'plattelandswoning' al dan niet toe te passen, houdt direct verband met de beleidskeuze voor herbestemming van voormalige bedrijfswoningen naar burgerwoningen. Het is daarom voor de hand liggend om deze beleidskeuze te maken in samenhang met het totale palet aan mogelijkheden voor de herbestemming van agrarische bedrijfswoningen.
- Het instrument 'plattelandswoning' is niet geschikt als tijdelijke maatregel of een overbruggingsmethode, maar is een permanente manier om burgerbewoning van een voormalige bedrijfswoning mogelijk te maken. Het is aan te bevelen om plattelandswoningen uitsluitend toe te kennen wanneer permanente burgerbewoning in het kader van het woon en leefklimaat aanvaardbaar is.
- De gemeente Westland hanteert momenteel locatiebeleid voor het toekennen van reguliere burgerwoningen, waarbij een eventuele belemmering voor de doorontwikkeling en herstructurering van de glastuinbouw één van de belangrijkste redenen is om geen reguliere burgerwoonbestemming toe te kennen. [13] Het is aan te bevelen om het instrument 'plattelandswoning' uitsluitend in te zetten op locaties waarvoor tegelijkertijd ook gemeentelijk beleid wordt gevoerd om burgerbewoning toe te staan, vanwege het permanente karakter van de plattelandswoning en de vergelijkbare planologische gebruiksmogelijkheden die het instrument biedt. Het is aan te bevelen om voor plattelandswoningen geen andere locatievereisten te hanteren, aangezien het bij beide planologische instrumenten gaat om woningen waar burgerbewoning permanent mogelijk is. Plattelandswoningen kunnen worden toegekend om milieukundige belemmeringen op specifieke locaties weg te nemen.
- Wanneer permanente burgerbewoning op basis van het locatiebeleid van de gemeente niet wordt toegestaan, kan wel worden gekozen om het permanente karakter van het toekennen van een plattelandswoning te doorbreken door het aanwijzen van een soort 'tussenoplossing': het toekennen van een persoonsgebonden overgangsrecht voor een plattelandswoning. Daarmee zijn de effecten op het 'eigen' bedrijf geminimaliseerd en kan de woning worden bewoond als ware het een plattelandswoning. Daarbij kan het recht voor bewoning als burger worden gekoppeld aan een persoon of aan meerdere personen. Een voorwaarde voor het kennen van deze vorm van overgangsrecht is dat de woning als

[13] Het locatiebeleid van de gemeente Westland met betrekking tot het toekennen van burgerwoningen is in deze notitie niet tegen het licht gehouden.

voormalige bedrijfswoning vastgelegd dient te worden in het bestemmingsplan conform de bepalingen zoals bedoeld in de Wet plattelandswoningen. In dat geval is sprake van een bedrijfswoning met 'persoonsgebonden overgangsrecht als plattelandswoning'.

Aandachtspunten bij de aanwijzing van plattelandswoningen

- Het toekennen van een plattelandswoning kan leiden tot hogere milieubelasting op de woning, in vergelijking met woningen die worden omgezet naar een reguliere burgerwoning. Vanwege het permanente karakter van de planologische constructie, moet in acht worden genomen dat ook deze hogere milieubelasting permanent wordt vastgelegd en dat bij elk individueel geval sprake moet zijn van een aanvaardbaar woon en leefklimaat (goede ruimtelijke ordening)
- Bij het aanwijzen van een plattelandswoning, dient inzichtelijk te worden gemaakt met welk glastuinbouwbedrijf een voormalige functionele binding bestaat. Het bestemmingsplan 'Hoek van Holland – Buitengebied' biedt inzicht in één van de manieren waarop dit zou kunnen worden vastgelegd (zie bijlage). De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft op 17 november 2021 geoordeeld dat de voormalige functionele binding in dit plan voldoende inzichtelijk is gemaakt. [14]
- Bij een eventuele herstructurering wijzigt de voormalige functionele binding niet. Bij een herstructurering bestaat het oorspronkelijke eigen bedrijf dan feitelijk niet meer, maar blijft er een planologische en milieukundige relatie bestaan tussen de plattelandswoning en het de gronden van het oorspronkelijke bedrijf waarop een (nieuw of ander) glastuinbouwbedrijf wordt uitgeoefend.
- Omdat de voormalige functionele binding bij de aanwijzing van een plattelandswoning vastgelegd dient te worden, kan het planologisch instrument niet worden ingezet bij agrarische bedrijfswoningen, waarvan de voormalige functionele binding niet meer is te herleiden.
- In het bestemmingsplan 'Glastuinbouwgebied Westland' (vastgesteld, 19 december 2012) is de functionele binding tussen glastuinbouwbedrijven en bedrijfswoningen alleen verankerd in de regels. De begrenzing van bedrijven en woningen ligt niet vast op de verbeelding. Daardoor bestaat een grote mate van flexibiliteit binnen de bestemming 'Agrarisch – Glastuinbouw', onder andere met betrekking tot het herbouwen en 'schuiven' van bedrijfswoningen en het samenvoegen van glastuinbouwbedrijven. Omdat een bedrijfswoning, die wordt aangewezen als plattelandswoning, permanent kan worden gebruikt voor burgerbewoning, moet daar een specifieke locatie voor worden aangeduid (op de verbeelding van het bestemmingsplan of d.m.v. een besluitvlak bij het verlenen van een omgevingsvergunning). Het is niet mogelijk om hiervoor dezelfde mate van flexibiliteit te behouden.

[14] ABRvS 17 november 2021, ECLI:NL:RVS:2021:2598, r.o. 14.1.

Nuances

- Het toekennen van een plattelandswoning kan leiden tot hogere milieubelasting op de woning. De feitelijke milieubelasting bij een plattelandswoning kan in de praktijk hoger zijn dan bij een bedrijfswoning: de bewoner heeft zelf – in tegenstelling tot de bewoner van een bedrijfswoning, die invloed heeft op de bedrijfsvoering van zijn eigen bedrijf – geen invloed meer heeft op de bedrijfsvoering van het bedrijf en dus ook geen invloed op de milieubelasting op zijn woning.
- Wanneer op gemeentelijk niveau met regelmaat gebruik zal worden gemaakt van het toekennen van plattelandswoningen, ontstaat een landschap waarin burgerbewoning en glastuinbouw (met bijbehorende milieubelastende activiteiten) meer met elkaar verweven raken.
- Wanneer de locatie niet wordt aangewezen als burgerwoning of plattelandswoning, maar de gemeente Westland kiest voor het toekennen van een persoonsgebonden overgangsrecht is een goede ruimtelijk relevante argumentatie nodig, waarbij moet worden toegelicht waarom het aanwijzen van permanente burgerbewoning niet gewenst is. Wanneer feitelijk geen sprake meer is van een agrarisch bedrijf, maar het nog wel planologisch is toegestaan om het agrarisch bedrijf te (her)oprichten, kan de gemeente eveneens niet zonder toelichting volstaan met een persoonsgebonden overgangsrecht waarmee bewoning van de agrarische bedrijfsbewoning door derden wordt toegestaan.[15] Ruimtelijke argumenten voor de ontwikkelingsmogelijkheden van de glastuinbouwsector kunnen een motivatie zijn om geen burgerbewoning toe te staan.

Resumé

Wanneer wordt overwogen om gebruik te maken van het instrument ‘plattelandswoning’ in het glastuinbouwgebied, is het aan te bevelen om hiervoor een helder en eenduidig beleidsdoel te formuleren. In het kader van de herstructurering van de glastuinbouw en de ruimtedruk die wordt ondervonden door (voormalige) agrarische bedrijfswoningen, lijkt het toekennen van een plattelandswoning niet direct een logische maatregel.

Bij het toepassen van herbestemming van (voormalige) agrarische bedrijfswoningen kunnen bovenstaande aanbevelingen en nuances in acht worden genomen. De gemaakte beleidskeuze leidt uiteindelijk tot een bepaalde ontwikkelingsrichting voor het gehele glastuinbouwgebied en heeft consequenties voor de herstructureringsopgave.

[15] ABRvS 26 februari 2020, ECLI:NL:RVS:2020:590.

Bijlage I – Bestemmingsplan 'Hoek van Holland - Buitengebied

De gemeente Rotterdam heeft in het bestemmingsplan 'Hoek van Holland - Buitengebied' (vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Rotterdam op 1 oktober 2020) gebruik gemaakt van de mogelijkheden die worden geboden in de Wet plattelandswoningen.

Toepassing en doelstelling

In de toelichting van het plan wordt aangegeven dat de toewijzing van een plattelandswoning uitsluitend wordt gebruikt, wanneer de toewijzing van een burgerwoning milieukundig niet mogelijk is vanwege een naastgelegen glastuinbouwbedrijf op korte afstand. Doelstelling is het mogelijk maken van burgerbewoning in (voormalige) agrarische bedrijfswoningen. Waar het toekennen van een reguliere burgerwoning met volledige milieukundige bescherming niet mogelijk is, wordt een plattelandswoning toegekend. De gemeente Rotterdam hanteert de afstanden in de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' als richtlijn voor het toekennen van een burgerwoning. In de toelichting van het plan wordt daarover het volgende genoemd:

"Wanneer de afstand van de voormalige agrarische bedrijfswoning tot de dichtstbij gelegen kas of relevante geluidsbron meer is dan de minimale richtafstanden uit de VNG-brochure dan kan de voormalige agrarische bedrijfswoning de bestemming "Wonen" krijgen. Wanneer de afstand van de voormalige agrarische bedrijfswoning tot de dichtstbij gelegen kas of relevante geluidsbron minder is dan de minimale richtafstand uit de VNG-brochure dan kan deze woning geen bestemming "Wonen" krijgen, maar biedt de Wet Plattelandswoningen wel de mogelijkheid deze woning binnen de bestemming "Agrarisch - tuinbouw" aan te duiden als "plattelandswoning"."

Voor zowel de reguliere burgerwoning als de plattelandswoning is in de eindsituatie sprake van een woning, waarin burgerbewoning is toegestaan. Ter plekke van plattelandswoningen wordt een hogere milieubelasting van het 'eigen' bedrijf, waarmee de woning een planologische relatie heeft, acceptabel geacht. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is voor de plattelandswoningen met een korte afstand tot glastuinbouwbedrijven wel een akoestisch onderzoek verricht om het woon- en leefklimaat ter plekke in beeld te brengen.

Bestemmingsregeling

De bestemmingsregeling die de gemeente Rotterdam heeft gekozen biedt inzicht in één van de mogelijkheden die er zijn om plattelandswoningen vast te leggen in het bestemmingsplan. Er is in dit bestemmingsplan gekozen om plattelandswoningen aan te duiden met de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – plattelandswoning' binnen de enkelbestemming 'Agrarisch – Tuinbouw'. Onder een plattelandswoning wordt volgens de begripsbepalingen van het bestemmingsplan (artikel 1.50) het volgende verstaan:

> *"Een voormalige bedrijfswoning als bedoeld in artikel 1.1a sub 1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht."*

In het bestemmingsplan ‘Hoek van Holland – Buitengebied’ wordt verwezen naar de definitie uit de Wabo, waarin een agrarische bedrijfswoning omschreven wordt, hetgeen dezelfde strekking heeft als de omschrijving van een plattelandswoning onder het kopje ‘Wet plattelandswoningen’ van deze memo.

In de planregels is het ter plekke van de aanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch – plattelandswoning’ toegestaan om één plattelandswoning in gebruik te hebben die oorspronkelijk behoorde bij het agrarisch bedrijf zoals opgenomen in bijlage 5 van het bestemmingsplan. Deze bijlage is toegevoegd aan de planregels om de relatie tussen de (voormalige) bedrijfswoning en het agrarisch bedrijf waar deze woning toe behoort, vast te leggen[16].

In de betreffende bijlage zijn alle locaties van de relevante voormalig agrarische bedrijfswoningen in kaart gebracht, en is per locatie de planologische relatie aangegeven tussen de voormalig agrarische bedrijfswoning en het bijbehorende agrarisch bedrijf. Hiermee is volgens de Afdeling voldoende inzichtelijk gemaakt wat de relatie is tussen de voormalige agrarische bedrijfswoningen en de bijbehorende agrarische bedrijven.[17]



Figuur 1: Een voorbeeld van een kaartuitsnede uit bijlage 5 van het bestemmingsplan, waarmee de relatie tussen de voormalig agrarische bedrijfswoning en het bijbehorende agrarisch bedrijf wordt aangetoond.

[16] Bijlage 5 bij de regels van het bestemmingsplan ‘Hoek van Holland – Buitengebied’ is toegevoegd naar aanleiding van een uitspraak ABRvS 8 april 2020, ECLI:NL:RVS:2020:1019, waarin is geoordeeld dat deze relatie onvoldoende was gemotiveerd.
[17] ABRvS 17 november 2021, ECLI:NL:RVS:2021:2598, r.o. 14.1.

Bijlage 2 Beantwoording wettelijk vooroverleg

BEANTWOORDING REACTIES vooroverleg ontwerp paraplubestemmingsplan ”plattelandswoningen Westland”

	Instantie	Reactie	Beantwoording
1.	Omgevingdienst Haaglanden	Ter informatie wordt aangegeven dat in een civiele rechtszaak bewoners een leliekwekerij hebben stil kunnen leggen vanwege het gebruik van bestrijdingsmiddelen.	Dit zal in het Westland geen thema worden, omdat gewasbeschermingsmiddelen uitsluitend in (dichte) kassen worden gebruikt. Bovendien wordt er ook steeds vaker ‘weerbaar’ (biologisch) geteeld. Voor het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen bestaan geen wettelijke bepalingen over de minimaal aan te houden afstanden. Bij teelt in kassen in er geen gevaar voor drift, oftewel verwaaiing. Dit standpunt is ook overeind gebleven bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS 8 april 2020, ECLI:NL:RVS:2020:1019, r.o. 9.4).
2.	Hoogheemraadschap van Delfland	In de conclusie staat dat het enkel gaat om een planologische wijziging. Gaat het alleen om het omzetten van de bestemming? Er mogen dus geen fysieke werkzaamheden plaatsvinden?	Het bestemmingsplan maakt het mogelijk dat er op een verzoek om bestemmingswijziging naar een ‘plattelandswoning’ een functieaanduiding van die aard aan een woning wordt toegekend. Het was een agrarische bedrijfswoning, het wordt een agrarische bedrijfswoning waarin ook door een derde gewoond mag worden. Er vinden dus nooit fysieke werkzaamheden plaats. Dat zou pas kunnen gebeuren als er een aanvraag om herbouw van de woning plaats zou vinden, gelijk dat nu zou kunnen gebeuren voor de bedrijfswoning. Maar op het moment van toekennen van de functieaanduiding plattelandswoning, heeft dat nooit te maken met fysieke werkzaamheden.
		Als het inderdaad alleen gaat om planologische omzetting, hoe is dat in de regels geborgd? Zodat het niet gaat om een onbebouwd stukje agrarisch glastuinbouw waarbij een nieuwe plattelandswoning wordt gerealiseerd?	Dat is geborgd doordat alleen een bestaande bedrijfswoning de aanduiding plattelandswoning kan krijgen.
		Komen specifieke omzettingen per geval langs voor de weging waterbelang?	Ja, ieder verzoek zal ook beoordeeld worden door de glastuinbouwdeskundige, een adviesorgaan waarin ook het waterschap deelneemt.
3.	Provincie Zuid-Holland	Geen opmerkingen.	Voor kennisgeving aangenomen.

Bijlage 3 Beantwoording zienswijzen ontwerp bestemmingsplan

1. Inleiding

Voor u ligt de Nota afdoening zienswijzen met betrekking tot het paraplubestemmingsplan plattelandswoningen Westland (hierna: de nota). Het doel van dit bestemmingsplan is het juridisch-planologisch mogelijk maken van het instrument 'plattelandswoningen'. Het ontwerp van dit bestemmingsplan heeft van 8 december 2023 tot en met 18 januari 2024 voor eenieder ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn bestond de mogelijkheid om, naar keuze, schriftelijk dan wel mondeling een zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan kenbaar te maken. In totaal zijn er 5 zienswijzen ingediend. Een overzicht van de ontvangen zienswijzen is opgenomen in de "Zienswijzen tabel". De zienswijze is schriftelijk ingediend. Er is geen mondelinge zienswijze ontvangen. De indieners van zienswijzen zijn in staat gesteld om de zienswijze mondeling toe te lichten tijdens de hoorzitting van 13 februari 2024.

De zienswijzen zijn hieronder in de tabel van deze nota afzonderlijk samengevat, beoordeeld en afgewogen en van een reactie voorzien. Tevens is een voorstel gedaan of de zienswijze aanleiding geeft om het bestemmingsplan op onderdelen te wijzigen. *In het kader van de inwerkingtreding van de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG), is de te publiceren zienswijzennota geanonimiseerd. De indieners van zienswijze hebben in de ontvangstbevestiging een registratienummer ontvangen waaronder de zienswijze bij ons is geregistreerd. Het nummer waaronder de zienswijze is geregistreerd, komt overeen met het registratienummer zienswijze in onderstaande tabel.*

Zienswijzen tabel

	Registratienr.	Inhoud van de zienswijze	Reactie	Gevolgen voor het plan
1		Reclamant is het zeer eens om voormalige agrarische bedrijfswoningen te legaliseren naar plattelandswoningen. De agrarische bedrijfswoning [redacted] komt ook in aanmerking voor de aanduiding plattelandswoning. In het verleden is alle medewerking verleend aan een uitgevoerde herstructurering en de woning is al jaren niet langer benodigd voor de glastuinbouw.	Met dit paraplubestemmingsplan worden geen bedrijfswoningen gewijzigd naar plattelandswoningen. Het bestemmingsplan maakt slechts mogelijk dat een wijzigingsbevoegdheid in de bestemmingsplannen voor het glastuinbouwgebied wordt opgenomen die de aanduiding van plattelandswoning onder voorwaarden mogelijk maakt. Reclamant komt op basis van dit bestemmingsplan niet in aanmerking voor een bestemming plattelandswoning, daarvoor zal eerst het bestemmingsplan in werking getreden moeten zijn. Dan kan een verzoek tot wijziging worden gedaan. Een eerste toetsing van de woning leidt overigens tot een negatieve uitkomst: het betreft een woning "midden in het duurzame glastuinbouwgebied" (een categorie 1 woning volgens het Werkboek Westland) waarvan het oordeel is dat een woonbestemming de toekomst van de glastuinbouw belemmert. En een aanduiding als plattelandswoning is alleen mogelijk voor woningen die ruimtelijke gezien wel in aanmerking zouden komen voor een woonbestemming, maar die bestemming vanwege de (te korte) afstandsmaat tot een glastuinbouwbedrijf toch niet krijgen. Hier is in casu geen sprake van.	Geen gevolgen voor het plan.

2.		Reclamant is van mening dat de woning [redacted] in aanmerking komt voor de bestemming plattelandswoning. De woning is gelegen in een gebied dat geen reconstructiegebied meer is. Het gebied is te complex en te klein waardoor er geen reconstructie meer plaats zal vinden.	Met dit paraplubestemmingsplan worden geen bedrijfswoningen gewijzigd naar plattelandswoningen. Het bestemmingsplan maakt slechts mogelijk dat een wijzigingsbevoegdheid in de bestemmingsplannen voor het glastuinbouwgebied wordt opgenomen die de aanduiding van plattelandswoning onder voorwaarden mogelijk maakt. Reclamant komt op basis van dit bestemmingsplan niet in aanmerking voor een bestemming plattelandswoning, daarvoor zal eerst het bestemmingsplan in werking getreden moeten zijn. Dan kan eventueel een verzoek tot wijziging worden gedaan. Voor de vraag of een woning een eventuele reconstructie zou kunnen belemmeren wordt een advies ingewonnen bij de glastuinbouwdeskundige. De glastuinbouwdeskundige is in het (tijdelijk) omgevingsplan gedefinieerd als het adviserend overleg bestaande uit vertegenwoordigers van de gemeente Westland, het Hoogheemraadschap van Delfland en Glastuinbouw Westland (voorheen LTO-Glaskracht). Dit adviserend overleg is een (externe) adviescommissie met een onafhankelijke voorzitter. Onder andere wordt hierbij gekeken naar het karakter van het lint waarlangs een woning is gelegen, de planologische status van andere woningen langs dit lint, de positie van de woning ten opzichte van omliggende glastuinbouwbedrijven, de potentie van de kavel voor toekomstig glastuinbouwgebruik en de (aannemelijke) kans op een reconstructie.	Geen gevolgen voor het plan.
3.		Reclamant wijst erop dat voor het mogelijk maken van nieuwe woningen in de nabijheid van bovengrondse hoogspanningsverbindingen een herijkt voorzorgbeleid magneetvelden geldt. Het Rijk adviseert de magneetveldzone uit te (laten) rekenen als er plannen zijn om binnen de rekenafstand in de RIVM-netkaart een gevoelige bestemming te realiseren.	Het onderhavige bestemmingsplan maakt geen nieuwe gevoelige functies mogelijk, maar eventueel een andere bestemming voor een reeds bestaande gevoelige functie. Het maakt voor het voorzorgbeleid magneetvelden niet uit of het een bedrijfswoning of een bedrijfswoning die ook derden mag worden bewoond betreft. Er wordt dus reeds voldaan aan de eisen op dit gebied.	Geen gevolgen voor het plan.

4.		Reclamant is het niet eens met de voorwaarde dat er tenminste één bedrijfswoning bij een glastuinbouwbedrijf aanwezig moet blijven voordat tot wijziging van de (tweede) woning naar plattelandswoning kan worden overgegaan. Het is tegenwoordig niet langer noodzakelijk om direct naast het bedrijf te wonen en een ondernemer zou ook de vrijheid moeten hebben om elders te wonen. Een ondernemer kan meerdere bedrijven hebben (met meerdere woningen), de bedrijfswoning kan niet langer bij de uitstraling van het bedrijf passen, overnemende ondernemers moeten niet verplicht zijn een woning over te nemen (vrijheid van wonen) of de verkopende ondernemer is niet van plan of welwillend de woning te verlaten. Automatisering heeft ervoor gezorgd dat menselijke interventie minder nodig is. De voorwaarde zou zo moeten worden aangepast dat per bedrijf tenminste één bedrijfswoning aanwezig blijft, tenzij dit niet is gewenst.	De wijzigingsbevoegdheid naar de functieaanduiding is grotendeels gebaseerd op voorwaarden die in hetzelfde bestemmingsplan zijn opgenomen voor een eventuele wijziging naar een woonbestemming (artikel 3.7.1). In dit artikel is ook sprake van de noodzakelijkheid tenminste één bedrijfswoning bij een glastuinbouwbedrijf aanwezig te hebben. Alhoewel technische hulpmiddelen, automatisering etc. inderdaad hebben gezorgd dat de directe noodzaak om vlakbij het glastuinbouwbedrijf te wonen minder urgent is geworden, wordt dit nog altijd wenselijk gevonden. Er kan zich altijd een situatie voordoen die om direct handelen vraagt die niet perse op afstand snel genoeg te detecteren is of waartegen voldoende adequaat kan worden opgetreden. Ondernemers geven naar verwachting nog altijd de voorkeur aan een bedrijf met een mogelijke bedrijfswoning boven een bedrijf zonder woning. Dit wordt ook geadviseerd door Glastuinbouw Nederland. Richting een nieuw omgevingsplan voor het glastuinbouwgebied zal dit aspect opnieuw gewogen worden.	Geen gevolgen voor het plan.

5.		1. Reclamant stelt dat de plattelandswoning mogelijk wordt gemaakt als de afstand tot het bijbehorend glastuinbouwbedrijf te kort is om van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te kunnen spreken, echter ook een plattelandswoning moet voldoen aan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Toepassing van de wijzigingsbevoegdheid zou er toe leiden dat glastuinbouwbedrijven extra maatregelen moeten treffen om het woon- en leefklimaat te waarborgen. Plattelandswoningen mogen op geen enkele wijze de bedrijfsvoering van glastuinbouwbedrijven nu en in de toekomst frustreren. Voormalige agrarische bedrijfswoningen gelegen binnen de hindercontouren van het bedrijf en gelegen op een ruimtelijk ongewenste locatie moeten worden uitgeplaatst conform het gemeentelijk beleid.	Inderdaad geldt ook voor een plattelandswoning dat er sprake moet zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Als een woning binnen 10 meter van een glastuinbouwbedrijf (of beter: de bestemming glastuinbouw) is gelegen, kan er op basis van de VNG richtlijn “Bedrijven en milieuzonering” niet zonder nader onderzoek worden uitgegaan van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Dit is als zodanig ook benoemd in de toelichting van het bestemmingsplan. Voor de woningen die hierdoor (althans niet zonder nader onderzoek) niet in aanmerking komen voor een woonbestemming, wordt met dit bestemmingsplan de wijzigingsbevoegdheid naar een plattelandswoning mogelijk gemaakt. Maar niet zonder onderzoek waaruit duidelijk is geworden dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Overeenkomstig jurisprudentie zal aangetoond moeten worden dat in ieder geval met betrekking tot geurhinder, geluidhinder en luchtkwaliteit geen sprake is van een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat (artikel 4, derde bullit paraplubestemmingsplan). Omdat de woning wat betreft het glastuinbouwbedrijf wordt geacht nog onderdeel uit te maken van dat bedrijf, wordt het bedrijf niet (verder) in zijn bedrijfsvoering belemmerd. Omdat de woning dezelfde bestemming houdt (glastuinbouw met bedrijfswoning) geniet de woning geen bescherming tegen milieuaspecten zoals een burgerwoning, maar de bescherming als zijnde bedrijfswoning. Achterliggende gedachte hierbij is dat wanneer het glastuinbouwbedrijf wel wordt voortgezet, maar de bij het bedrijf behorende woning wordt bewoond door een ander dan degene die het glastuinbouwbedrijf exploiteert, het glastuinbouwbedrijf kan worden voortgezet en de woning van de bedrijfswoning door derden kan worden toegestaan, zonder daarbij de bedrijfsmogelijkheden van het glastuinbouwbedrijf te belemmeren (zie bv. ABRvS 23 juni 2021, ECLI:NL:RVS:2021:1340). Glastuinbouwbedrijven hoeven derhalve geen extra maatregelen te treffen om te voldoen aan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Omdat plattelandswoningen overeenkomstig de wijzigingscriteria van artikel 3.7.1 van het bestemmingsplan Glastuinbouwgebied slechts mogelijk zijn als de woning zodanig gesitueerd is dat hierdoor de glastuinbouw nu en in de toekomst niet wordt belemmerd, is er geen sprake van ruimtelijk ongewenste locaties, het uitplaatsbeleid komt voor deze woningen dan ook niet in beeld. De glastuinbouwdeskundige heeft hier een adviserende rol in. Wat betreft de (her)bouwmogelijkheden van een glastuinbouwbedrijf: volgens het bestemmingsplan Glastuinbouwgebied moet in beginsel al een afstand van 12,5 meter tot aan een woning worden aangehouden, zowel tot een eigen bedrijfswoning als een woning van een derde (art. 3.2.1 sub f).	Geen gevolgen voor het plan.

		2. In het geval het (voormalig) glastuinbouwbedrijf waartoe de woning behoorde onderdeel uitmaakt van een herstructurering ontstaat een nieuwe ruimtelijke werkelijkheid, waardoor de verplichte aantoonbare verwijzing naar dit bedrijf niet meer mogelijk is.	Het mag niet zo zijn dat de landbouwinrichting is opgeheven en deze vanwege de toegekende planologische bestemming ter plaatse ook niet meer kan worden (her)opgericht (ECLI:NL:RVS:2014:4635). De wettelijke regeling kan wel toepassing vinden in een situatie waarbij de gronden waarop voorheen glastuinbouwbedrijf A werd geëxploiteerd en waarop nog steeds de daarbij van oudsher behorende (voormalige) bedrijfswoning A staat, worden betrokken bij een andere nabijgelegen glastuinbouwbedrijf B. De (voormalige) bedrijfswoning A wordt daarmee onderdeel van landbouwinrichting B. Daarbij dient deugdelijk te worden gemotiveerd of een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de (voormalige) bedrijfswoning A gewaarborgd blijft en moet in het plan duidelijk worden aangegeven dat toepassing aan art. 1.1a van de Wabo is gegeven en dient de relatie van de voormalige bedrijfswoning met het nieuwe bijbehorende bedrijf duidelijk te worden weergegeven in de planregels en op de verbeelding (ECLI:NL:RVS:2020:1019, r.o 9.5).	
		3. Zoals in de regels is aangegeven, gaat het vnl. om woningen die al in bestaande lintstructuren liggen. Er is aanleiding om het ‘uitduwen van woningen naar toekomstvaste linten’ ter discussie te stellen, omdat verduurzaming, toenemende transportbewegingen, klimaatadaptatie en daarbij behorende (industriële) voorzieningen steeds meer wrijving geven tussen woonkwaliteit en bedrijfsvoering. Reclamant ziet meer kansen in geconcentreerde, geclusterde uitplaatslocaties en er is bereidheid om mee te denken aan herijking van het huidige beleid. Samen met gemeente Westland kan gewerkt worden aan een duurzaam toekomstperspectief.	De praktijk tot nu toe is dat woningen die gelegen zijn aan een lint kans maken op een bestemmingswijziging naar ‘wonen’, terwijl dat voor woningen die middenin het gebied liggen zo goed als niet geldt. Dat is logisch omdat glastuinbouwbedrijven zich beter achter linten kunnen ontwikkelen dan dat ze in het gebied ‘om woningen heen moeten.’ In dit kader kan ook inspiratie gevonden worden in de in 2016 opgestelde kaart in het Werkboek Westland waarin een driedeling is gemaakt tussen ‘noodzakelijk uit te plaatsen woningen’, ‘wenselijk uit te plaatsen woningen’ en ‘niet noodzakelijk uit te plaatsen woningen’ waarbij de laatste categorie veelal aan (primaire) woonlinten zijn gelegen. Inmiddels staat in de provinciale omgevingsverordening ook dat bestemmingswijziging aan de orde kan zijn aan de randen van het glastuinbouwgebied, alsmede langs linten waar reeds afwijkende functies aanwezig zijn. Als gevolg van de vaststelling van het bestemmingsplan LOS percelen en met het oog op een nieuw omgevingsplan voor het glastuinbouwgebied zal wel gestart worden met een evaluatie van het beleid rondom woningen in het glastuinbouwgebied, waaruit mogelijk nieuw beleid zal volgen. Clustering kan hierbij bekeken worden.	

Bijlage 4 Staat van Wijzigingen

Staat van Wijzigingen

Van het ontwerp bestemmingsplan “Paraplubestemmingsplan plattelandswoningen Westland" naar vastgesteld bestemmingsplan

Planverbeelding
Uit het plangebied zijn nog een aantal gebieden verwijderd waarvoor niet langer de bestemmingsplannen Glastuinbouwgebied Westland en Boomawatering geldend zijn. Het gaat om de gebieden: ABC Westland (bedrijventerrein), Elsenbosch (bedrijventerrein), uitbreiding Heenweg (woningbouw), Liermolen (woningbouw), Bovendijk Kwintsheul (bedrijventerrein), De Driesprong Kwintsheul (woningbouw), Wateringen Noord (woningbouw). Toegevoegd is nog het plangebied van het bestemmingsplan Poelzone.

Toelichting
In de toelichting is de tekst wat betreft het plangebied aangepast (zie hierboven).

Bijlagen bij de regels



GEMEENTE WESTLAND

Postadres: Postbus 150, 2670 AD Naaldwijk
Bezoekadres: Verdilaan 7, 2671 VW Naaldwijk
T 14 0174
F (0174) 673 600
E info@gemeentewestland.nl
I www.gemeentewestland.nl

