bestemmingsplan Buitengebied Noordwijkerhout, 2e herziening

concept

gemeente Noordwijk



BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

bestemmingsplan Bijlagen toelichting

Buitengebied Noordwijkerhout, 2e herziening

concept

Inhoudsopgave

Bijlagen toelichting **5**

Bijlage 1	**'t Hoogtlaan 15a**	**7**
Bijlage 2	**'t Hoogtlaan 16**	**17**
Bijlage 3	**'t Hoogtlaan 17a**	**29**
Bijlage 4	**Delfweg 96**	**39**
Bijlage 5	**Delfweg 98**	**49**
Bijlage 6	**Herenweg 29**	**59**
Bijlage 7	**Herenweg 146**	**69**
Bijlage 8	**Herenweg 220**	**79**
Bijlage 9	**Herenweg 296a**	**89**
Bijlage 10	**Herenweg 300b**	**99**
Bijlage 11	**Herenweg 350**	**109**
Bijlage 12	**Herenweg 364**	**119**
Bijlage 13	**Herenweg 364a**	**129**
Bijlage 14	**Kraaierslaan 10**	**139**
Bijlage 15	**Kraaierslaan 22**	**149**
Bijlage 16	**Leeweg 9**	**159**
Bijlage 17	**Leidsevaart 64**	**169**
Bijlage 18	**Leidsevaart 74**	**181**
Bijlage 19	**Leidsevaart 130**	**191**
Bijlage 20	**Leidsevaart 132**	**201**
Bijlage 21	**Leidsevaart 133**	**211**
Bijlage 22	**Leidsevaart 140**	**221**
Bijlage 23	**Maandagsewetering 140**	**231**
Bijlage 24	**Maandagsewetering 160**	**243**
Bijlage 25	**Maandagsewetering 82**	**255**
Bijlage 26	**Oosterduinen 2**	**265**
Bijlage 27	**Pilarenlaan 47**	**277**
Bijlage 28	**Schippervaartsweg 58b**	**289**
Bijlage 29	**Schippervaartsweg 60**	**299**
Bijlage 30	**Schulpweg 129a**	**311**
Bijlage 31	**Schulpweg 131**	**323**

Bijlage 32	**Westeinde 6**	**333**
Bijlage 33	**Westeinde 9**	**343**
Bijlage 34	**Westeinde 12**	**353**
Bijlage 35	**Zeestraat 52**	**363**
Bijlage 36	**Zeestraat 52a**	**373**
Bijlage 37	**Zilkerbinnenweg 25**	**383**
Bijlage 38	**Zilkerbinnenweg 45**	**395**
Bijlage 39	**Zilkerbinnenweg 59**	**405**
Bijlage 40	**Zilkerduinweg 322**	**415**
Bijlage 41	**Zilkerduinweg 337**	**427**
Bijlage 42	**Onderbouwing Herenweg ong. (naast 112)**	**437**
Bijlage 43	**Onderbouwing Leeweg 23**	**467**
Bijlage 44	**Onderbouwing Westeinde 4**	**477**

Bijlagen toelichting

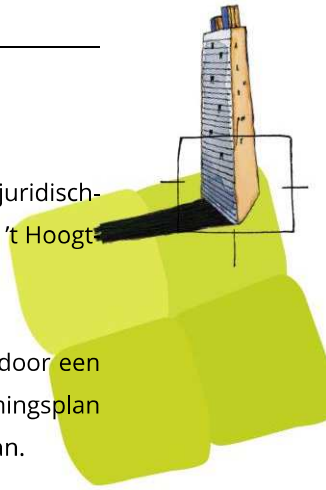
Bijlage 1 't Hoogtlaan 15a

BügelHajema
Ruimte voor de leefomgeving

’t Hoogtlaan 15a

projectnummer: 856.00.13.00.14

Datum: 02-03-2020



1. Aanleiding

Op het perceel ’t Hoogtlaan 15a bevindt zich een bedrijfswoning. De woning maakt juridisch-planologisch onderdeel uit van het agrarisch bedrijf gelegen naast de woning op het perceel ’t Hoogtlaan 15. De initiatiefnemer heeft aangegeven in de bedrijfswoning te willen blijven wonen.

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



De gemeente Noordwijk is in beginsel bereid om de woning te herbestemmen voor burgerbewoning of, indien een burgerwoning niet mogelijk is, als plattelandswoning[1], mits uit onderzoek blijkt dat er geen belemmeringen zijn.

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

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

2. Huidige situatie

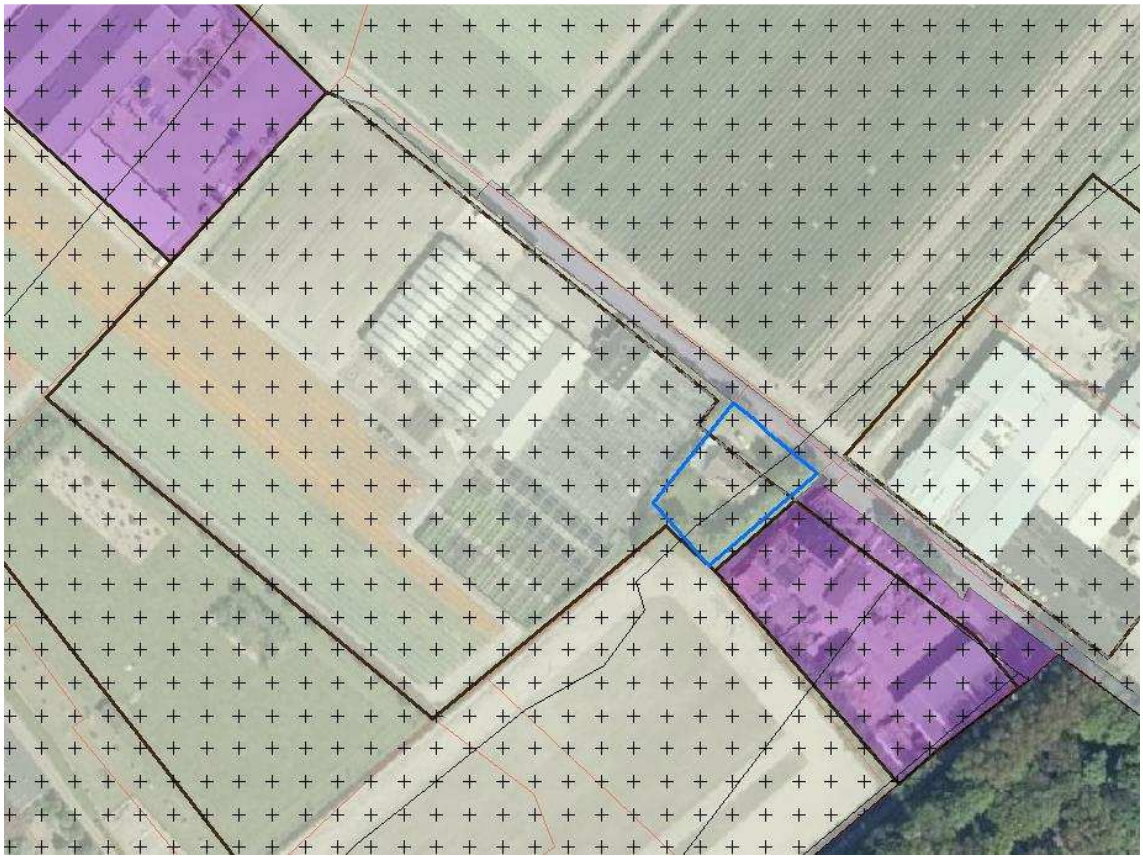
De woning 't Hoogtlaan 15a betreft een vrijstaand huis bestaande uit één bouwlaag met kap. De woning heeft een oppervlakte van circa 169 m^2 inclusief aanbouw. De in het buitengebied gebruikelijke inhoudsmaat voor een woning van 750 m^3 en een oppervlakte van 50 m^2 voor bijbehorende bouwwerken wordt niet overschreden.



3. Geldend bestemmingsplan en beleidskader

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied 2015', zoals vastgesteld op 30 juni 2016. De gronden in het plangebied zijn bestemd als 'Agrarisch - Bollenteelt - Bollenzone 1'. Ter plaatse zijn de gronden bestemd voor de uitoefening van een bollenteeltbedrijf. Op het perceel ligt een bouwvlak. Op het perceel is een bedrijfswoning toegestaan.

Tot slot zijn de gronden aangewezen als 'Waarde - Archeologie 1' en 'Waarde - Archeologie 2'. De gronden zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden. Onderstaande afbeelding geeft door middel van blauwe lijnen het plangebied op een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2015' weer.



Omzetting in burgerwoning

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

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

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

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

Omzetting in plattelandswoning

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

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

Overig beleid

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

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

Beoordeling beleidsmatige mogelijkheden
Aangezien ter plaatse (binnen het bouwvlak) nog sprake is van agrarische bedrijvigheid is omzetting naar burgerwoning niet mogelijk. In beginsel is het aanmerken van de woning als plattelandswoning uit beleidsmatig oogpunt wel mogelijk, mits ruimtelijk aanvaardbaar.

4. Ruimtelijke aanvaardbaarheid

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

4.1 Agrarisch advies

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

4.2 Bedrijven en milieuzonering

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

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

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

Geluidhinder

De woning heeft een eigen oprit. Verkeersbewegingen ten behoeve van het bollenteelt bedrijf vinden plaats op circa 38 m van de woning. Op basis van de afstand tussen de woning en het erf van het agrarische bedrijf, kan geconcludeerd worden dat er uit oogpunt van geluidhinder sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Geurhinder

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

Luchtkwaliteit

Wat betreft de luchtkwaliteit kan worden gesteld dat de concentratie van fijnstof op dit moment ver onder de norm ligt van het jaargemiddelde van 40 µg/m³. Dat blijkt uit de raadpleging van de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN).

Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat er in de woning 't Hoogtlaan 15a sprake is van een goed woon- en leefklimaat ten aanzien van luchtkwaliteit.

Gewasbeschermingsmiddelen

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

Conclusie

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

4.3 Overige aspecten

Aspect	Beoordeling
Bodem	Er dient te worden nagegaan of de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het project. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen, als is aangetoond dat de bodem geschikt (of geschikt te maken) is voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Op de betreffende locatie hebben geen verontreinigende activiteiten plaatsgevonden. Omdat er geen functie-/gebruikswijziging plaatsvindt en het gebruik hetzelfde blijft op de locatie is het niet noodzakelijk om een bodemonderzoek uit te voeren.
Natuur	Soortenbescherming Bij uitvoering van het plan worden geen werkzaamheden uitgevoerd aan de buiten- of binnenzijde van de bebouwing of aan opgaande beplanting, zodat geen beschermde soorten, zoals nesten van vogels met jaarrond beschermde nesten zoals huismus, of vleermuisverblijfplaatsen, verloren gaan. Een natuurinventarisatie kan op dit moment achterwege blijven. Gebiedsbescherming Beschermde gebieden, te weten Natura 2000-gebied, Natuurnetwerk Nederland, waaronder ecologische verbindingszones liggen niet binnen een afstand van 300 meter ten opzichte van de woning. Verdere toetsing is daarom niet aan de orde, aangezien er geen externe werking geldt op dergelijke weidevogelgebieden. Gezien de terreinomstandigheden, de tussenliggende afstand en de aard van de ontwikkeling, zijn met betrekking tot het voorgenomen project geen negatieve effecten op Natura 2000-gebieden of het NNN te verwachten. Deze inventarisatie geeft daarom geen aanleiding voor een voortoets in het kader van de Wnb en is niet in strijd met het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid.
Landschap en cultuurhistorie	Het omzetten van de planologische status van de woning heeft geen negatieve invloed op de landschappelijke kwaliteiten van het gebied.
Archeologie	Er zijn geen bouw- en graafwerkzaamheden voorzien. Archeologisch onderzoek kan achterwege blijven.
Water	In het plangebied vindt geen wijziging plaats van de waterhuishoudkundige situatie. Het is daarom op basis van de Keur niet noodzakelijk om een watervergunning aan te vragen. Er is ook geen compensatie nodig in de vorm van oppervlaktewater.
Externe veiligheid	In en nabij het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen gelegen. Ook vindt in de directe omgeving van het plangebied geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over de weg, het spoor, het water of door buisleidingen. Het aspect 'externe veiligheid' vormt geen belemmering.

5. Afweging en conclusie

De conclusie uit voorgaand onderzoek is dat de onderzochte omgevingsaspecten geen belemmeringen opleveren voor het wijzigen van het gebruik van de bedrijfswoning in een plattelandswoning,

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



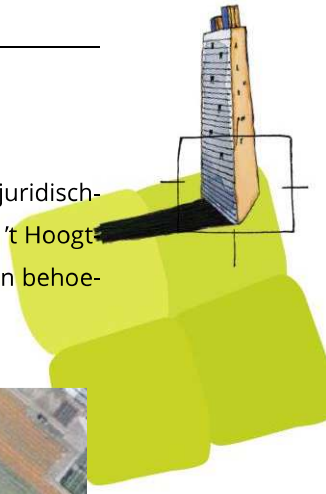
Bijlage 2 't Hoogtlaan 16

BügelHajema
Ruimte voor de leefomgeving

’t Hoogtlaan 16

projectnummer: 856.00.13.00.31

Datum: 02-03-2020



1. Aanleiding

Op het perceel ’t Hoogtlaan 16 bevindt zich een bedrijfswoning. De woning maakt juridisch-planologisch onderdeel uit van het agrarisch bedrijf gelegen naast de woning op het perceel ’t Hoogtlaan 16. De initiatiefnemer heeft aangegeven in de bedrijfswoning te willen blijven wonen ten behoeve van burgerbewoning.



De gemeente Noordwijk is in beginsel bereid om de woning te herbestemmen voor burgerbewoning of indien een burgerwoning niet mogelijk is als plattelandswoning[1], mits uit onderzoek blijkt dat er geen belemmeringen zijn.

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

BügelHajema, Adviseurs voor leefomgeving en omgevingsrecht BNSP
Utrechtseweg 7, 3811 NA Amersfoort **T** 033 465 65 45
E info@bugelhajema.nl **W** www.bugelhajema.nl
Vestigingen te Assen, Leeuwarden en Amersfoort

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

2. Huidige situatie

De woning 't Hoogtlaan 16 betreft een vrijstaand huis bestaande uit één bouwlaag met kap. De woning heeft een oppervlakte van circa 229 m^2 inclusief aanbouw. De in het buitengebied gebruikelijke inhoudsmaat voor een woning van 750 m^3 wordt overschreden. De oppervlakte van 50 m^2 voor bijbehorende bouwwerken wordt niet overschreden.







3. Geldend bestemmingsplan en beleidskader

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied 2015', zoals vastgesteld op 20 juni 2016. De gronden in het plangebied zijn bestemd als 'Agrarisch - Bollenteelt - Bollenzone 1'. Ter

plaatse zijn de gronden bestemd voor de uitoefening van een bollenteeltbedrijf. Op het perceel ligt een bouwvlak en ter plaatse van het bouwvlak is de aanduiding 'bedrijfswoning' opgenomen. Op het perceel is een bedrijfswoning toegestaan.

Tot slot zijn de gronden aangewezen als 'Waarde - Archeologie 1'. De gronden zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden. Onderstaande afbeelding geeft door middel van blauwe lijnen het plangebied op een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2015' weer.



Omzetting in burgerwoning

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

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

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

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

Omzetting in plattelandswoning

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

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

Overig beleid

Het voorgaande betekent dat het omzetten van de planologische status van de woning beleidsmatig reeds mogelijk is op grond van het geldende bestemmingsplan. Voor het overige zijn de ontwikkelingen niet in strijd met de Verordening Ruimte (2014) van de provincie en de intergemeentelijke structuurvisie Greenport.

Beoordeling beleidsmatige mogelijkheden

Aangezien ter plaatse (binnen het bouwvlak) nog sprake is van agrarische bedrijvigheid (met een functionele binding met het agrarische bedrijf aan de Maandagsewetering 194, is omzetting naar burgerwoning niet mogelijk. In beginsel is het aanmerken van de woning als plattelandswoning uit beleidsmatig oogpunt wel mogelijk, mits ruimtelijk aanvaardbaar.

4. Ruimtelijke aanvaardbaarheid

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

4.1 Agrarisch advies

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

4.2 Bedrijven en milieuzonering

Plattelandswoning

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

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

Aanvaardbaar woon- en leefklimaat

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

Geluidhinder

Verkeersbewegingen ten behoeve van het achterliggende agrarische bedrijf vinden plaats via het gedeelde voorerf en de ontsluitingsweg welke direct aan de noordoostzijde van de woning is gelegen. De weg leent zich niet voor veel of groot verkeer. Er kan geconcludeerd worden dat er uit oogpunt van geluidhinder sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Geurhinder

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

Luchtkwaliteit

Wat betreft de luchtkwaliteit kan worden gesteld dat concentratie van fijnstof op dit moment ver onder de norm ligt van het jaargemiddelde van 40 µg/m³. Dat blijkt uit de raadpleging van de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN).

Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat er in de woning 't Hoogtlaan 16 sprake is van een goed woon- en leefklimaat ten aanzien van luchtkwaliteit.

Gewasbeschermingsmiddelen

Omliggende gronden van het plangebied zijn bestemd voor bollenteelt. De VNG publicatie Bedrijven en Milieuzonering geeft hiervoor geen specifieke richtafstanden. Uit onlangs uitgebracht onderzoek van het RIVM (2019) blijkt dat er geen gezondheidsproblemen naar voren zijn gekomen die samenhangen met het wonen in de nabijheid van bollenteelt. Dit is door de Ctgb bevestigd. Dit komt mede omdat telers in de regel niet spuiten bij harde wind of een windrichting richting woningen. Om eventuele drift of andere kansen op aanwezigheid van gewasbeschermingsmiddelen in (de tuin van) de woning zoveel als mogelijk uit te sluiten wordt geadviseerd om een in de winter groenblijvende haag aan te planten. Ondanks het feit dat er in de bollenteelt neerwaarts wordt gespoten, wordt ter overweging geadviseerd een groene haag van tenminste twee meter hoogte aan te planten. Omdat groene hagen een driftreducerende werking hebben kan op deze manier (vrijwel) uitgesloten worden dat er gewasbeschermingsmiddelen in de tuin van de woning terecht kunnen komen. Rondom de woning 't Hoogtlaan 16 is reeds sprake van een wintergroene haag. Ook zijn er windsingels aangelegd aan de randen van het perceel. Onder de hiervoor genoemde omstandigheden wordt geconcludeerd dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Conclusie

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

4.3 Overige aspecten

Aspect	Beoordeling
Bodem	Er dient te worden nagegaan of de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het project. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen, als is aangetoond dat de bodem geschikt (of geschikt te maken) is voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Op de betreffende locatie hebben geen verontreinigende activiteiten plaatsgevonden. Omdat er geen functie-/gebruikswijziging plaatsvindt en het gebruik hetzelfde blijft op de locatie is het niet noodzakelijk om een bodemonderzoek uit te voeren.
Natuur	Soortenbescherming Bij uitvoering van het plan worden geen werkzaamheden uitgevoerd aan de buiten- of binnenzijde van de bebouwing of aan opgaande beplanting, zodat geen beschermde soorten, zoals nesten van vogels met jaarrond beschermde nesten zoals huismus, of vleermuisverblijfplaatsen, verloren gaan. Een natuurinventarisatie kan op dit moment achterwege blijven.

Aspect	Beoordeling
	Gebiedsbescherming Beschermde gebieden, te weten Natura 2000-gebied, Natuurnetwerk Nederland, waaronder ecologische verbindingszones liggen niet binnen een afstand van 300 meter ten opzichte van de woning. Toetsing ten aanzien van weidevogelgebieden is niet aan de orde, aangezien er geen externe werking geldt op dergelijke gebieden. Gezien de terreinomstandigheden, de tussenliggende afstand en de aard van de ontwikkeling, zijn met betrekking tot het voorgenomen project geen negatieve effecten op Natura 2000-gebieden of het NNN te verwachten. Deze inventarisatie geeft daarom geen aanleiding voor een voortoets in het kader van de Wnb en is niet in strijd met het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid.
Landschap en cultuurhistorie	Het omzetten van de planologische status van de woning heeft geen negatieve invloed op de landschappelijke kwaliteiten van het gebied.
Archeologie	Er zijn geen bouw- en graafwerkzaamheden voorzien. Archeologisch onderzoek kan achterwege blijven.
Water	In het plangebied vindt geen wijziging plaats van de waterhuishoudkundige situatie. Het is daarom op basis van de Keur niet noodzakelijk om een watervergunning aan te vragen. Er is ook geen compensatie nodig in de vorm van oppervlaktewater.
Externe veiligheid	In en nabij het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen gelegen. Ook vindt in de directe omgeving van het plangebied geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over de weg, het spoor, het water of door buisleidingen. Het aspect 'externe veiligheid' vormt geen belemmering.

5. Afweging en conclusie

De conclusie uit voorgaand onderzoek is dat de onderzochte omgevingsaspecten geen belemmeringen opleveren voor het wijzigen van het gebruik van de bedrijfswoning in een plattelandswoning,

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

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



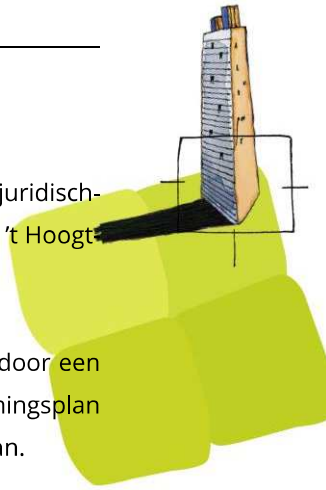
Bijlage 3 't Hoogtlaan 17a

BügelHajema
Ruimte voor de leefomgeving

’t Hoogtlaan 17a

projectnummer: 856.00.13.00.15

Datum: 02-03-2020



1. Aanleiding

Op het perceel ’t Hoogtlaan 17a bevindt zich een bedrijfswoning. De woning maakt juridisch-planologisch onderdeel uit van het agrarisch bedrijf gelegen naast de woning op het perceel ’t Hoogtlaan 17. De initiatiefnemer heeft aangegeven in de bedrijfswoning te willen blijven wonen.

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





De gemeente Noordwijk is in beginsel bereid om de woning te herbestemmen voor burgerbewoning of, indien een burgerwoning niet mogelijk is, als plattelandswoning[1], mits uit onderzoek blijkt dat er geen belemmeringen zijn.

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

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

2. Huidige situatie

De woning 't Hoogtlaan 17a betreft een vrijstaand huis bestaande uit één bouwlaag met kap. De woning heeft een oppervlakte van circa 141 m^2 inclusief aanbouw. De in het buitengebied gebruikelijke inhoudsmaat voor een woning van 750 m^3 en een oppervlakte van 50 m^2 voor bijbehorende bouwwerken wordt niet overschreden.



3. Geldend bestemmingsplan en beleidskader

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied 2015', zoals vastgesteld op 30 juni 2016. De gronden in het plangebied zijn bestemd als 'Agrarisch - Bollenteelt - Bollenzone 1'. Ter plaatse zijn de gronden bestemd voor de uitoefening van een bollenteeltbedrijf. Op het perceel ligt een bouwvlak. Op het perceel is een bedrijfswoning toegestaan.

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



Omzetting in burgerwoning

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

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

6. het gedeelte dat niet wordt bestemd voor Wonen en Tuin krijgt de bestemming Agrarische doeleinden met een subbestemming overeenkomstig de subbestemming van aangrenzende agrarische gronden.

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

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

Omzetting in plattelandswoning

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

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

Overig beleid

Het voorgaande betekent dat het omzetten van de planologische status van de woning beleidsmatig reeds mogelijk is op grond van het geldende bestemmingsplan. Voor het overige zijn de ontwikkelingen niet in strijd met de Verordening Ruimte (2014) van de provincie en de intergemeentelijke structuurvisie Greenport.

Beoordeling beleidsmatige mogelijkheden

Aangezien ter plaatse (binnen het bouwvlak) nog sprake is van agrarische bedrijvigheid is omzetting naar burgerwoning niet mogelijk. In beginsel is het aanmerken van de woning als plattelandswoning uit beleidsmatig oogpunt wel mogelijk, mits ruimtelijk aanvaardbaar.

4. Ruimtelijke aanvaardbaarheid

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

4.1 Agrarisch advies

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

4.2 Bedrijven en milieuzonering

Plattelandswoning

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

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

Aanvaardbaar woon- en leefklimaat

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

Geluidhinder

De woning heeft een eigen oprit. Verkeersbewegingen ten behoeve van het bollenteelt bedrijf vinden plaats op circa 8 m van de woning. Op basis van de afstand tussen de woning en het erf van het agrarische bedrijf, kan geconcludeerd worden dat er uit oogpunt van geluidhinder sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Geurhinder

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

Luchtkwaliteit

Wat betreft de luchtkwaliteit kan worden gesteld dat de concentratie van fijnstof op dit moment ver onder de norm ligt van het jaargemiddelde van 40 µg/m³. Dat blijkt uit de raadpleging van de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN).

Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat er in de woning 't Hoogtlaan 17a sprake is van een goed woon- en leefklimaat ten aanzien van luchtkwaliteit.

Gewasbeschermingsmiddelen

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

Conclusie

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

4.3 Overige aspecten

Aspect	Beoordeling
Bodem	Er dient te worden nagegaan of de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het project. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen, als is aangetoond dat de bodem geschikt (of geschikt te maken) is voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Op de betreffende locatie hebben geen verontreinigende activiteiten plaatsgevonden. Omdat er geen functie-/gebruikswijziging plaatsvindt en het gebruik hetzelfde blijft op de locatie is het niet noodzakelijk om een bodemonderzoek uit te voeren.
Natuur	Soortenbescherming Bij uitvoering van het plan worden geen werkzaamheden uitgevoerd aan de buiten- of binnenzijde van de bebouwing of aan opgaande beplanting, zodat geen beschermde soorten, zoals nesten van vogels met jaarrond beschermde nesten zoals huismus, of vleermuisverblijfplaatsen, verloren gaan. Een natuurinventarisatie kan op dit moment achterwege blijven. Gebiedsbescherming Beschermde gebieden, te weten Natura 2000-gebied, Natuurnetwerk Nederland, waaronder ecologische verbindingszones liggen niet binnen een afstand van 300 meter ten opzichte van de woning. Verdere toetsing is daarom niet aan de orde, aangezien er geen externe werking geldt op dergelijke weidevogelgebieden. Gezien de terreinomstandigheden, de tussenliggende afstand en de aard van de ontwikkeling, zijn met betrekking tot het voorgenomen project geen negatieve effecten op Natura 2000-gebieden of het NNN te verwachten. Deze inventarisatie geeft daarom geen aanleiding voor een voortoets in het kader van de Wnb en is niet in strijd met het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid.
Landschap en cultuurhistorie	Het omzetten van de planologische status van de woning heeft geen negatieve invloed op de landschappelijke kwaliteiten van het gebied.
Archeologie	Er zijn geen bouw- en graafwerkzaamheden voorzien. Archeologisch onderzoek kan achterwege blijven.
Water	In het plangebied vindt geen wijziging plaats van de waterhuishoudkundige situatie. Het is daarom op basis van de Keur niet noodzakelijk om een watervergunning aan te vragen. Er is ook geen compensatie nodig in de vorm van oppervlaktewater.
Externe veiligheid	In en nabij het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen gelegen. Ook vindt in de directe omgeving van het plangebied geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over de weg, het spoor, het water of door buisleidingen. Het aspect 'externe veiligheid' vormt geen belemmering.

5. Afweging en conclusie

De conclusie uit voorgaand onderzoek is dat de onderzochte omgevingsaspecten geen belemmeringen opleveren voor het wijzigen van het gebruik van de bedrijfswoning in een plattelandswoning,

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



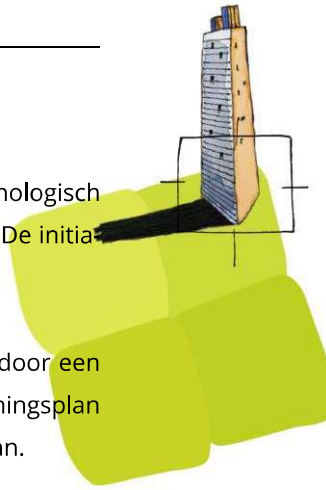
Bijlage 4 Delfweg 96

BügelHajema
Ruimte voor de leefomgeving

Delfweg 96

projectnummer: 856.00.13.00.16

Datum: 02-03-2020



1. Aanleiding

Op het perceel Delfweg 96 bevindt zich een bedrijfswoning. De woning maakt juridisch-planologisch onderdeel uit van het agrarisch bedrijf gelegen naast de woning op het perceel Delfweg 96. De initiatiefnemer heeft aangegeven in de bedrijfswoning te willen blijven wonen.

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



De gemeente Noordwijk is in beginsel bereid om de woning te herbestemmen voor burgerbewoning of, indien een burgerwoning niet mogelijk is, als plattelandswoning[1], mits uit onderzoek blijkt dat er geen belemmeringen zijn.

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

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

2. Huidige situatie

De woning Delfweg 96 betreft een vrijstaand huis bestaande uit één bouwlaag met kap. De woning heeft een oppervlakte van circa 155 m^2 inclusief aanbouw. De in het buitengebied gebruikelijke inhoudsmaat voor een woning van 750 m^3 en een oppervlakte van 50 m^2 voor bijbehorende bouwwerken wordt niet overschreden.

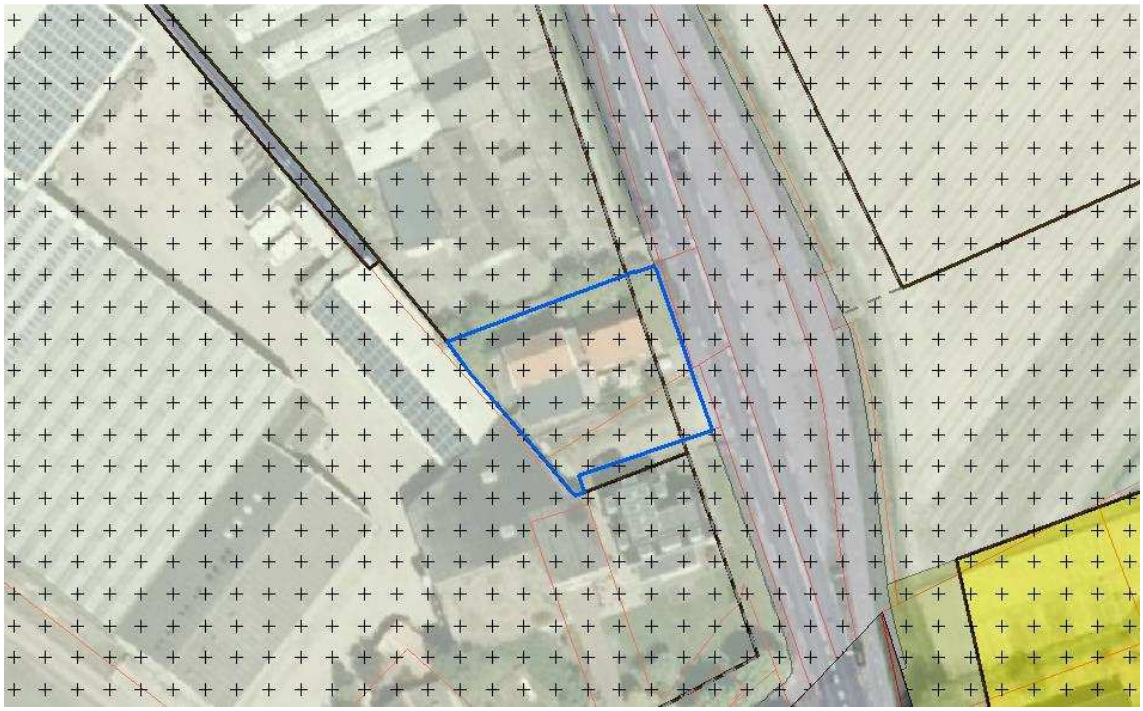




3. Geldend bestemmingsplan en beleidskader

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied 2015', zoals vastgesteld op 30 juni 2016. De gronden in het plangebied zijn bestemd als 'Agrarisch - Bollenteelt - Bollenzone 1'. Ter plaatse zijn de gronden bestemd voor de uitoefening van een bollenteeltbedrijf. Op het perceel ligt een bouwvlak. Op het perceel is een bedrijfswoning toegestaan.

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



Omzetting in burgerwoning

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

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

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

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

Omzetting in plattelandswoning

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

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

Overig beleid

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

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

Beoordeling beleidsmatige mogelijkheden
Aangezien ter plaatse (binnen het bouwvlak) nog sprake is van agrarische bedrijvigheid is omzetting naar burgerwoning niet mogelijk. In beginsel is het aanmerken van de woning als plattelandswoning uit beleidsmatig oogpunt wel mogelijk, mits ruimtelijk aanvaardbaar.

4. Ruimtelijke aanvaardbaarheid

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

4.1 Agrarisch advies

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

4.2 Bedrijven en milieuzonering

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

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

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

Geluidhinder

De woning heeft een eigen oprit. Verkeersbewegingen ten behoeve van het bollenteelt bedrijf vinden plaats op circa 10m van de woning,

Op basis van de afstand tussen de woning en het voorerf van het agrarische bedrijf, kan geconcludeerd worden dat er uit oogpunt van geluidhinder sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Geurhinder

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

Luchtkwaliteit

Wat betreft de luchtkwaliteit kan worden gesteld dat concentratie van fijnstof op dit moment ver onder de norm ligt van het jaargemiddelde van 40 µg/m³. Dat blijkt uit de raadpleging van de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN).

Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat er in de woning Delfweg 96 sprake is van een goed woon- en leefklimaat ten aanzien van luchtkwaliteit.

Gewasbeschermingsmiddelen

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

Conclusie

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

4.3 Overige aspecten

Aspect	Beoordeling
Bodem	Er dient te worden nagegaan of de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het project. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen, als is aangetoond dat de bodem geschikt (of geschikt te maken) is voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Op de betreffende locatie hebben geen verontreinigende activiteiten plaatsgevonden. Omdat er geen functie-/gebruikswijziging plaatsvindt en het gebruik hetzelfde blijft op de locatie is het niet noodzakelijk om een bodemonderzoek uit te voeren.
Natuur	Soortenbescherming Bij uitvoering van het plan worden geen werkzaamheden uitgevoerd aan de buiten- of binnenzijde van de bebouwing of aan opgaande beplanting, zodat geen beschermde soorten, zoals nesten van vogels met jaarrond beschermde nesten zoals huismus, of vleermuisverblijfplaatsen, verloren gaan. Een natuurinventarisatie kan op dit moment achterwege blijven. Gebiedsbescherming Beschermde gebieden, te weten Natura 2000-gebied liggen niet binnen een afstand van 300 meter ten opzichte van de woning. Op ongeveer 190 meter ten zuidoosten van het projectgebied ligt een NNN-gebied. Toetsing ten aanzien van weidevogelgebieden is niet aan de orde, aangezien er geen externe werking geldt op dergelijke gebieden. Gezien de terreinomstandigheden, de tussenliggende afstand en de aard van de ontwikkeling, zijn met betrekking tot het voorgenomen project geen negatieve effecten op Natura 2000-gebieden of het NNN te verwachten. Deze inventarisatie geeft daarom geen aanleiding voor een voortoets in het kader van de Wnb en is niet in strijd met het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid.
Landschap en cultuurhistorie	Het omzetten van de planologische status van de woning heeft geen negatieve invloed op de landschappelijke kwaliteiten van het gebied.
Archeologie	Er zijn geen bouw- en graafwerkzaamheden voorzien. Archeologisch onderzoek kan achterwege blijven.
Water	In het plangebied vindt geen wijziging plaats van de waterhuishoudkundige situatie. Het is daarom op basis van de Keur niet noodzakelijk om een watervergunning aan te vragen. Er is ook geen compensatie nodig in de vorm van oppervlaktewater.
Externe veiligheid	In en nabij het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen gelegen. Ook vindt in de directe omgeving van het plangebied geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over de weg, het spoor, het water of door buisleidingen. Het aspect 'externe veiligheid' vormt geen belemmering.

5. Afweging en conclusie

De conclusie uit voorgaand onderzoek is dat de onderzochte omgevingsaspecten geen belemmeringen opleveren voor het wijzigen van het gebruik van de bedrijfswoning in een plattelandswoning,

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



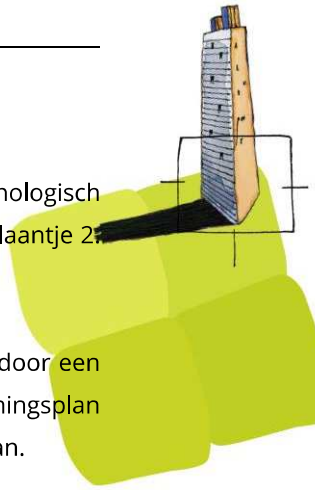
Bijlage 5 Delfweg 98

BügelHajema
Ruimte voor de leefomgeving

Delfweg 98

projectnummer: 856.00.13.00.13

Datum: 02-03-2020



1. Aanleiding

Op het perceel Delfweg 98 bevindt zich een bedrijfswoning. De woning maakt juridisch-planologisch onderdeel uit van het agrarisch bedrijf gelegen naast de woning op het perceel Houtvesterslaantje 2. De initiatiefnemer heeft aangegeven in de bedrijfswoning te willen blijven wonen.

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





De gemeente Noordwijk is in beginsel bereid om de woning te herbestemmen voor burgerbewoning of, indien een burgerwoning niet mogelijk is, als plattelandswoning[1], mits uit onderzoek blijkt dat er geen belemmeringen zijn.

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

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

2. Huidige situatie

De woning Delfweg 98 betreft een vrijstaand huis bestaande uit één bouwlaag met kap. De woning heeft een oppervlakte van circa 130 m^2 inclusief aanbouw. De in het buitengebied gebruikelijke inhoudsmaat voor een woning van 750 m^3 en een oppervlakte van 50 m^2 voor bijbehorende bouwwerken wordt niet overschreden.



3. Geldend bestemmingsplan en beleidskader

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied 2015', zoals vastgesteld op 30 juni 2016. De gronden in het plangebied zijn bestemd als 'Agrarisch - Bollenteelt - Bollenzone 1'. Ter plaatse zijn de gronden bestemd voor de uitoefening van een bollenteeltbedrijf. Op het perceel ligt een bouwvlak. Op het perceel zijn twee bedrijfswoningen toegestaan.

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



Omzetting in burgerwoning

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

1. er mogen slechts woningen tot stand komen op bouwvlakken waar ingevolge elders gegeven regels woningen zijn toegestaan;
2. het aantal woningen, zoals ingevolge elders gegeven voorschriften toegestaan, mag niet worden uitgebreid;
3. van aanwezige woningen mag geen ander gebruik dan gebruik in combinatie met wonen worden gemaakt;

4. bij planwijziging ten behoeve van de bestemmingen Wonen en Tuin wordt het gehele agrarische bouwvlak bij de wijziging betrokken;
5. het oppervlak dat wordt bestemd voor Wonen en Tuin mag maximaal 1.000 m² bedragen;
6. het gedeelte dat niet wordt bestemd voor Wonen en Tuin krijgt de bestemming Agrarische doeleinden met een subbestemming overeenkomstig de subbestemming van aangrenzende agrarische gronden.

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

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

Omzetting in plattelandswoning

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

a. het agrarisch bedrijf waarvan de plattelandswoning deel uitmaakte doet afstand van de betreffende woning;
b. het verlenen van de afwijking voor het gebruik van een bedrijfswoning als plattelandswoning voor het betrokken agrarisch bedrijf geen mogelijkheid oplevert voor het realiseren van een andere (tweede) bedrijfswoning;
c. er geen sprake is van een onevenredige aantasting van:

1. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
2. het landschaps- en bebouwingsbeeld;

d. de afwijking vanuit milieuoogpunt toelaatbaar is.

Overig beleid

Het voorgaande betekent dat het omzetten van de planologische status van de woning beleidsmatig reeds mogelijk is op grond van het geldende bestemmingsplan. Voor het overige zijn de ontwikkelingen niet in strijd met de Verordening Ruimte (2014) van de provincie en de intergemeentelijke structuurvisie Greenport.

Beoordeling beleidsmatige mogelijkheden

Aangezien ter plaatse (binnen het bouwvlak) nog sprake is van agrarische bedrijvigheid is omzetting naar burgerwoning niet mogelijk. In beginsel is het aanmerken van de woning als plattelandswoning uit beleidsmatig oogpunt wel mogelijk, mits ruimtelijk aanvaardbaar.

4. Ruimtelijke aanvaardbaarheid

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

4.1 Agrarisch advies

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

4.2 Bedrijven en milieuzonering

Plattelandswoning

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

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

Aanvaardbaar woon- en leefklimaat

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

Geluidhinder

De woning heeft een eigen oprit. Verkeersbewegingen ten behoeve van het bollenteelt bedrijf vinden plaats op circa 20m van de woning. Op basis van de afstand tussen de woning en het erf van het agrarische bedrijf, kan geconcludeerd worden dat er uit oogpunt van geluidhinder sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Geurhinder

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

Luchtkwaliteit

Wat betreft de luchtkwaliteit kan worden gesteld dat concentratie van fijnstof op dit moment ver onder de norm ligt van het jaargemiddelde van 40 µg/m³. Dat blijkt uit de raadpleging van de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN).

Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat er in de woning Delfweg 98 sprake is van een goed woon- en leefklimaat ten aanzien van luchtkwaliteit.

Gewasbeschermingsmiddelen

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

werking hebben kan op deze manier (vrijwel) uitgesloten worden dat er gewasbeschermingsmiddelen in de tuin van de woning terecht kunnen komen. Onder de hiervoor genoemde omstandigheden wordt geconcludeerd dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Conclusie

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

4.3 Overige aspecten

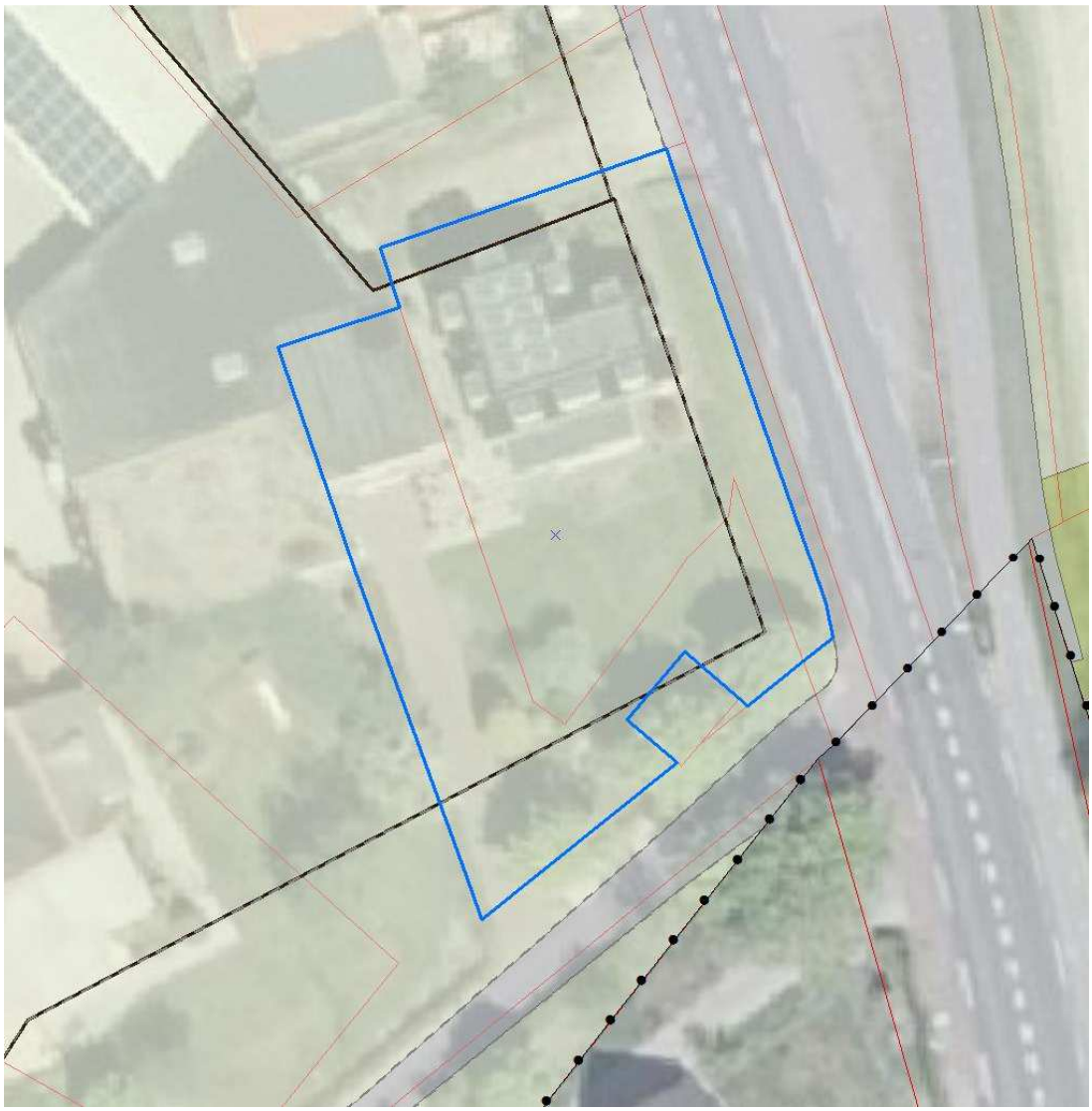
Aspect	Beoordeling
Bodem	Er dient te worden nagegaan of de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het project. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen, als is aangetoond dat de bodem geschikt (of geschikt te maken) is voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Op de betreffende locatie hebben geen verontreinigende activiteiten plaatsgevonden. Omdat er geen functie-/gebruikswijziging plaatsvindt en het gebruik hetzelfde blijft op de locatie is het niet noodzakelijk om een bodemonderzoek uit te voeren.
Natuur	Soortenbescherming Bij uitvoering van het plan worden geen werkzaamheden uitgevoerd aan de buiten- of binnenzijde van de bebouwing of aan opgaande beplanting, zodat geen beschermde soorten, zoals nesten van vogels met jaarrond beschermde nesten zoals huismus, of vleermuisverblijfplaatsen, verloren gaan. Een natuurinventarisatie kan op dit moment achterwege blijven. Gebiedsbescherming Beschermde gebieden, te weten Natura 2000-gebied liggen niet binnen een afstand van 300 meter ten opzichte van de woning. Op ongeveer 190 meter ten zuidoosten van het projectgebied ligt een NNN-gebied. Toetsing ten aanzien van weidevogelgebieden is niet aan de orde, aangezien er geen externe werking geldt op dergelijke gebieden. Gezien de terreinomstandigheden, de tussenliggende afstand en de aard van de ontwikkeling, zijn met betrekking tot het voorgenomen project geen negatieve effecten op Natura 2000-gebieden of het NNN te verwachten. Deze inventarisatie geeft daarom geen aanleiding voor een voortoets in het kader van de Wnb en is niet in strijd met het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid.
Landschap en cultuurhistorie	Het omzetten van de planologische status van de woning heeft geen negatieve invloed op de landschappelijke kwaliteiten van het gebied.
Archeologie	Er zijn geen bouw- en graafwerkzaamheden voorzien. Archeologisch onderzoek kan achterwege blijven.
Water	In het plangebied vindt geen wijziging plaats van de waterhuishoudkundige situatie. Het is daarom op basis van de Keur niet noodzakelijk om een watervergunning aan te vragen. Er is ook geen compensatie nodig in de vorm van oppervlaktewater.
Externe veilig-	In en nabij het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen gelegen. Ook vindt in de directe omgeving

heid	van het plangebied geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over de weg, het spoor, het water of door buisleidingen. Het aspect 'externe veiligheid' vormt geen belemmering.

5. Afweging en conclusie

De conclusie uit voorgaand onderzoek is dat de onderzochte omgevingsaspecten geen belemmeringen opleveren voor het wijzigen van het gebruik van de bedrijfswoning in een plattelandswoning,

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



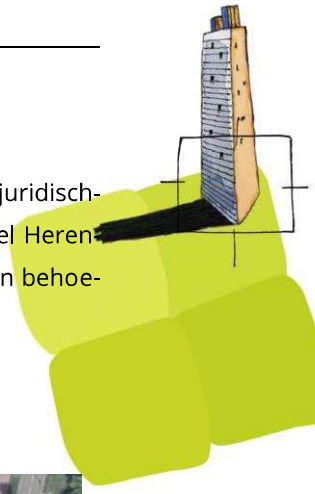
Bijlage 6 Herenweg 29

BügelHajema
Ruimte voor de leefomgeving

Herenweg 29

projectnummer: 856.00.13.00.18

Datum: 02-03-2020



1. Aanleiding

Op het perceel Herenweg 29 bevindt zich een bedrijfswoning. De woning maakt juridisch-planologisch onderdeel uit van het agrarisch bedrijf gelegen naast de woning op het perceel Herenweg 29. De initiatiefnemer heeft aangegeven in de bedrijfswoning te willen blijven wonen ten behoeve van burgerbewoning.

Het nu geldende bestemmingsplan laat dit niet toe.





De gemeente Noordwijk is in beginsel bereid om de woning te herbestemmen voor burgerbewoning of, indien een burgerwoning niet mogelijk is, als plattelandswoning[1], mits uit onderzoek blijkt dat er geen belemmeringen zijn.

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

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

2. Huidige situatie

De woning Herenweg 29 betreft een vrijstaand huis bestaande uit twee bouwlagen met kap. De woning heeft een oppervlakte van circa 195 m^2 inclusief aanbouw. De in het buitengebied gebruikelijke inhoudsmaat voor een woning van 750 m^3 wordt overschreden. De oppervlakte van 50 m^2 voor bijbehorende bouwwerken wordt niet overschreden.





3. Geldend bestemmingsplan en beleidskader

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied 2015', zoals vastgesteld op 30 juni 2016. De gronden in het plangebied zijn bestemd als 'Agrarisch - Bollenteelt - Bollenzone 1'. Ter plaatse zijn de gronden bestemd voor de uitoefening van een bollenteeltbedrijf. Op het perceel ligt een bouwvlak. Op het perceel is een bedrijfswoning toegestaan.

Tot slot zijn de gronden aangewezen als 'Waarde - Archeologie 3'. De gronden zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden. Onderstaande afbeelding geeft door middel van blauwe lijnen het plangebied op een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2015' weer.



Omzetting in burgerwoning

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

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

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

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

Omzetting in plattelandswoning

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

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

Overig beleid

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

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

Beoordeling beleidsmatige mogelijkheden
Aangezien ter plaatse (binnen het bouwvlak) nog sprake is van agrarische bedrijvigheid is omzetting naar burgerwoning niet mogelijk. In beginsel is het aanmerken van de woning als plattelandswoning uit beleidsmatig oogpunt wel mogelijk, mits ruimtelijk aanvaardbaar.

4. Ruimtelijke aanvaardbaarheid

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

4.1 Agrarisch advies

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

4.2 Bedrijven en milieuzonering

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

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

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

Geluidhinder

De woning heeft een eigen oprit. Verkeersbewegingen ten behoeve van het bollenteelt bedrijf vinden plaats op circa 15m van de woning, op het erf van het bedrijf.

Op basis van de afstand tussen de woning en het erf van het agrarische bedrijf, en het feit dat het voorerf wordt afgeschermd door het bedrijfsgebouw en de bedrijfswoning, kan geconcludeerd worden dat er uit oogpunt van geluidhinder sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Geurhinder

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

Luchtkwaliteit

Wat betreft de luchtkwaliteit kan worden gesteld dat concentratie van fijnstof op dit moment ver onder de norm ligt van het jaargemiddelde van 40 µg/m³. Dat blijkt uit de raadpleging van de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN).

Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat er in de woning Herenweg 29 sprake is van een goed woon- en leefklimaat ten aanzien van luchtkwaliteit.

Gewasbeschermingsmiddelen

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

Conclusie

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

4.3 Overige aspecten

Aspect	Beoordeling
Bodem	Er dient te worden nagegaan of de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het project. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen, als is aangetoond dat de bodem geschikt (of geschikt te maken) is voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Op de betreffende locatie hebben geen verontreinigende activiteiten plaatsgevonden. Omdat er geen functie-/gebruikswijziging plaatsvindt en het gebruik hetzelfde blijft op de locatie is het niet noodzakelijk om een bodemonderzoek uit te voeren.
Natuur	Soortenbescherming Bij uitvoering van het plan worden geen werkzaamheden uitgevoerd aan de buiten- of binnenzijde van de bebouwing of aan opgaande beplanting, zodat geen beschermde soorten, zoals nesten van vogels met jaarrond beschermde nesten zoals huismus, of vleermuisverblijfplaatsen, verloren gaan. Een natuurinventarisatie kan op dit moment achterwege blijven. Gebiedsbescherming Beschermde gebieden, te weten Natura 2000-gebied, Natuurnetwerk Nederland, waaronder ecologische verbindingszones liggen niet binnen een afstand van 300 meter ten opzichte van de woning. Verdere toetsing is daarom niet aan de orde, aangezien er geen externe werking geldt op dergelijke weidevogelgebieden. Gezien de terreinomstandigheden, de tussenliggende afstand en de aard van de ontwikkeling, zijn met betrekking tot het voorgenomen project geen negatieve effecten op Natura 2000-gebieden of het NNN te verwachten. Deze inventarisatie geeft daarom geen aanleiding voor een voortoets in het kader van de Wnb en is niet in strijd met het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid.
Landschap en cultuurhistorie	Het omzetten van de planologische status van de woning heeft geen negatieve invloed op de landschappelijke kwaliteiten van het gebied.
Archeologie	Er zijn geen bouw- en graafwerkzaamheden voorzien. Archeologisch onderzoek kan achterwege blijven.
Water	In het plangebied vindt geen wijziging plaats van de waterhuishoudkundige situatie. Het is daarom op basis van de Keur niet noodzakelijk om een watervergunning aan te vragen. Er is ook geen compensatie nodig in de vorm van oppervlaktewater.
Externe veiligheid	In en nabij het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen gelegen. Ook vindt in de directe omgeving van het plangebied geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over de weg, het spoor, het water of door buisleidingen. Het aspect 'externe veiligheid' vormt geen belemmering.

Afweging en conclusie

De conclusie uit voorgaand onderzoek is dat de onderzochte omgevingsaspecten geen belemmeringen opleveren voor het wijzigen van het gebruik van de bedrijfswoning in een plattelandswoning,

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

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



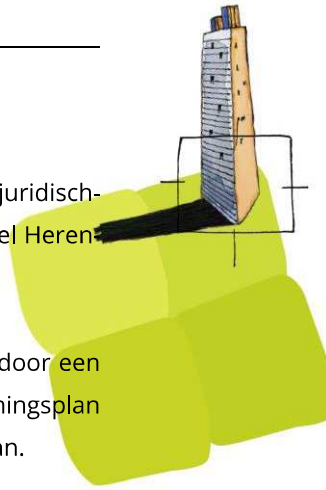
Bijlage 7 Herenweg 146

BügelHajema
Ruimte voor de leefomgeving

Herenweg 146

projectnummer: 856.00.13.00.19

Datum: 2-32020



1. Aanleiding

Op het perceel Herenweg 146 bevindt zich een bedrijfswoning. De woning maakt juridisch-planologisch onderdeel uit van het agrarisch bedrijf gelegen achter de woning op het perceel Herenweg 146. De initiatiefnemer heeft aangegeven in de bedrijfswoning te willen blijven wonen.

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





De gemeente Noordwijk is in beginsel bereid om de woning te herbestemmen voor burgerbewoning of, indien een burgerwoning niet mogelijk is, als plattelandswoning[1], mits uit onderzoek blijkt dat er geen belemmeringen zijn.

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

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

2. Huidige situatie

De woning Herenweg 146 betreft een vrijstaand huis bestaande uit twee bouwlagen met kap. De woning heeft een oppervlakte van circa 100 m^2 inclusief aanbouw. De in het buitengebied gebruikelijke inhoudsmaat voor een woning van 750 m^3 en een oppervlakte van 50 m^2 voor bijbehorende bouwwerken wordt niet overschreden.





3. Geldend bestemmingsplan en beleidskader

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied 2015', zoals vastgesteld op 30 juni 2016. De gronden in het plangebied zijn bestemd als 'Agrarisch - Bollenteelt - Bollenzone 1'. Ter plaatse zijn de gronden bestemd voor de uitoefening van een bollenteeltbedrijf. Op het perceel ligt een bouwvlak. Op het perceel is een bedrijfswoning toegestaan.

Tot slot zijn de gronden aangewezen als 'Waarde - Archeologie 1'. De gronden zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden. Onderstaande afbeelding geeft door middel van blauwe lijnen het plangebied op een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2015' weer.



Omzetting in burgerwoning

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

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

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

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

Omzetting in plattelandswoning

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

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

Overig beleid

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

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

Beoordeling beleidsmatige mogelijkheden
Aangezien ter plaatse (binnen het bouwvlak) nog sprake is van agrarische bedrijvigheid is omzetting naar burgerwoning niet mogelijk. In beginsel is het aanmerken van de woning als plattelandswoning uit beleidsmatig oogpunt wel mogelijk, mits ruimtelijk aanvaardbaar.

4. Ruimtelijke aanvaardbaarheid

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

4.1 Agrarisch advies

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

4.2 Bedrijven en milieuzonering

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

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

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

Geluidhinder

Verkeersbewegingen ten behoeve van het achterliggende bollenteelt bedrijf vinden plaats via een ontsluitingsweg welke grenst aan de zuidzijde van de woning. De weg leent zich niet voor veel of groot verkeer. Er kan geconcludeerd worden dat er uit oogpunt van geluidhinder sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Geurhinder

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

Luchtkwaliteit

Wat betreft de luchtkwaliteit kan worden gesteld dat concentratie van fijnstof op dit moment ver onder de norm ligt van het jaargemiddelde van 40 µg/m³. Dat blijkt uit de raadpleging van de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN).

Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat er in de woning Herenweg 146 sprake is van een goed woon- en leefklimaat ten aanzien van luchtkwaliteit.

Gewasbeschermingsmiddelen

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

Conclusie

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

4.3 Overige aspecten

Aspect	Beoordeling
Bodem	Er dient te worden nagegaan of de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het project. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen, als is aangetoond dat de bodem geschikt (of geschikt te maken) is voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Op de betreffende locatie hebben geen verontreinigende activiteiten plaatsgevonden. Omdat er geen functie-/gebruikswijziging plaatsvindt en het gebruik hetzelfde blijft op de locatie is het niet noodzakelijk om een bodemonderzoek uit te voeren.
Natuur	Soortenbescherming Bij uitvoering van het plan worden geen werkzaamheden uitgevoerd aan de buiten- of binnenzijde van de bebouwing of aan opgaande beplanting, zodat geen beschermde soorten, zoals nesten van vogels met jaarrond beschermde nesten zoals huismus, of vleermuisverblijfplaatsen, verloren gaan. Een natuurinventarisatie kan op dit moment achterwege blijven. Gebiedsbescherming Beschermde gebieden, te weten Natura 2000-gebied, Natuurnetwerk Nederland, waaronder ecologische verbindingszones liggen niet binnen een afstand van 300 meter ten opzichte van de woning. Verdere toetsing is daarom niet aan de orde, aangezien er geen externe werking geldt op dergelijke weidevogelgebieden. Gezien de terreinomstandigheden, de tussenliggende afstand en de aard van de ontwikkeling, zijn met betrekking tot het voorgenomen project geen negatieve effecten op Natura 2000-gebieden of het NNN te verwachten. Deze inventarisatie geeft daarom geen aanleiding voor een voortoets in het kader van de Wnb en is niet in strijd met het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid.
Landschap en cultuurhistorie	Het omzetten van de planologische status van de woning heeft geen negatieve invloed op de landschappelijke kwaliteiten van het gebied.
Archeologie	Er zijn geen bouw- en graafwerkzaamheden voorzien. Archeologisch onderzoek kan achterwege blijven.
Water	In het plangebied vindt geen wijziging plaats van de waterhuishoudkundige situatie. Het is daarom op basis van de Keur niet noodzakelijk om een watervergunning aan te vragen. Er is ook geen compensatie nodig in de vorm van oppervlaktewater.
Externe veiligheid	In en nabij het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen gelegen. Ook vindt in de directe omgeving van het plangebied geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over de weg, het spoor, het water of door buisleidingen. Het aspect 'externe veiligheid' vormt geen belemmering.

5. Afweging en conclusie

De conclusie uit voorgaand onderzoek is dat de onderzochte omgevingsaspecten geen belemmeringen opleveren voor het wijzigen van het gebruik van de bedrijfswoning in een plattelandswoning,

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



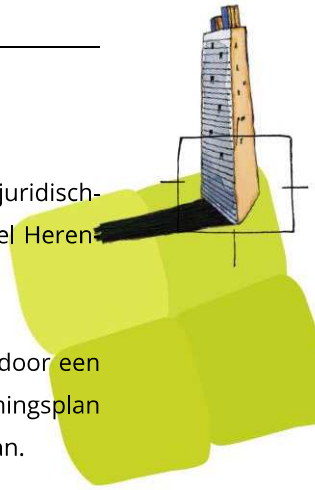
Bijlage 8 Herenweg 220

BügelHajema
Ruimte voor de leefomgeving

Herenweg 220

projectnummer: 856.00.13.00.01

Datum: 02-03-2020



1. Aanleiding

Op het perceel Herenweg 220 bevindt zich een bedrijfswoning. De woning maakt juridisch-planologisch onderdeel uit van het agrarisch bedrijf gelegen naast de woning op het perceel Herenweg 220. De initiatiefnemer heeft aangegeven in de bedrijfswoning te willen blijven wonen.

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





De gemeente Noordwijk is in beginsel bereid om de woning te herbestemmen voor burgerbewoning of, indien een burgerwoning niet mogelijk is, als plattelandswoning[1], mits uit onderzoek blijkt dat er geen belemmeringen zijn.

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

BügelHajema, Adviseurs voor leefomgeving en omgevingsrecht BNSP
Utrechtseweg 7, 3811 NA Amersfoort **T** 033 465 65 45
E info@bugelhajema.nl **W** www.bugelhajema.nl
Vestigingen te Assen, Leeuwarden en Amersfoort

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

2. Huidige situatie

De woning Herenweg 220 betreft een vrijstaand huis bestaande uit één bouwlaag met kap. De woning heeft een oppervlakte van circa 150 m^2 inclusief aanbouw. Het kadastraal eigendom van het perceel bedraagt circa 345 m^2. De in het buitengebied gebruikelijke inhoudsmaat voor een woning van 750 m^3 en een oppervlakte van 50 m^2 voor bijbehorende bouwwerken wordt niet overschreden.



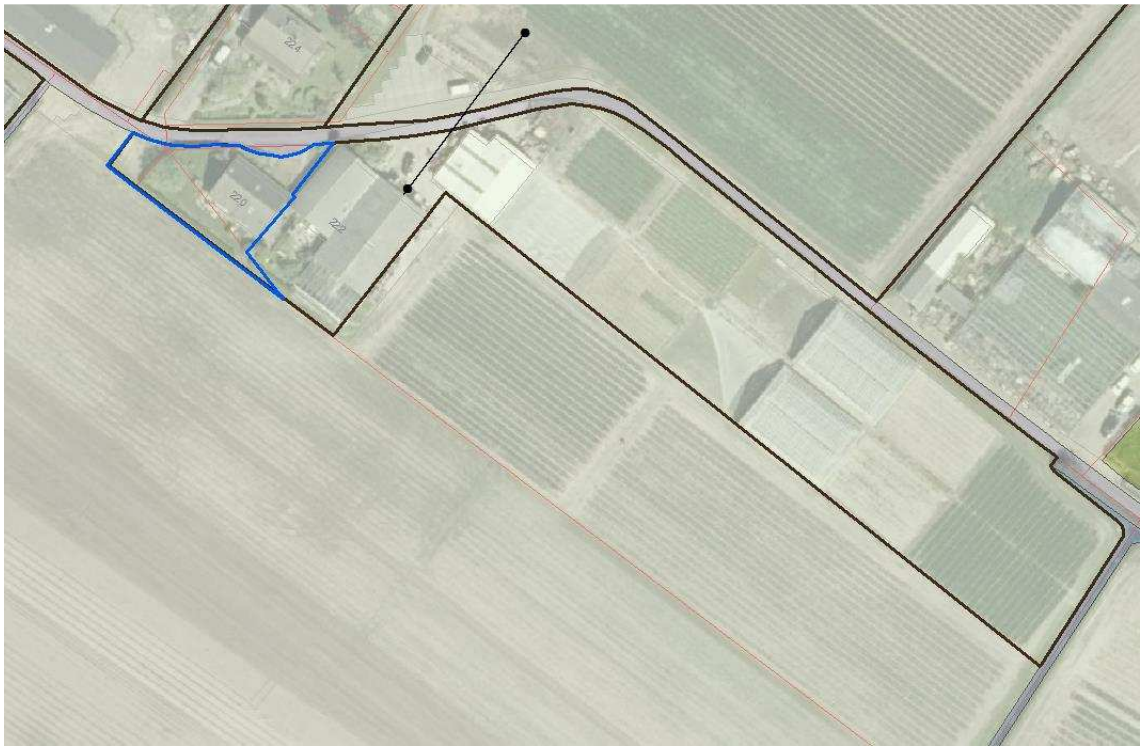


3. Geldend bestemmingsplan en beleidskader

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied 2015', zoals vastgesteld op 30 juni 2016. De gronden in het plangebied zijn bestemd als 'Agrarisch - Bollenteelt - Bollenzone 1'. Ter plaatse zijn de gronden bestemd voor de uitoefening van een bollenteeltbedrijf. Op het perceel ligt een bouwvlak. Op het perceel zijn de bestaande (twee) bedrijfswoningen toegestaan. De andere bedrijfswoning betreft Herenweg 222.

Een gebiedsaanduiding ‘overige zone - hogeveensepolder’ geldt ter plaatse waardoor de gronden mede bestemd zijn voor het behoud van de cultuurhistorische en landschappelijke waarden van de Hogeveensepolder.

Tot slot zijn de gronden aangewezen als 'Waarde - Archeologie 1'. De gronden zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden. Onderstaande afbeelding geeft door middel van blauwe lijnen het plangebied op een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2015' weer.



Omzetting in burgerwoning

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

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

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

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

Omzetting in plattelandswoning

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

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

Overig beleid

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

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

Beoordeling beleidsmatige mogelijkheden
Aangezien ter plaatse (binnen het bouwvlak) nog sprake is van agrarische bedrijvigheid is omzetting naar burgerwoning niet mogelijk. In beginsel is het aanmerken van de woning als plattelandswoning uit beleidsmatig oogpunt wel mogelijk, mits ruimtelijk aanvaardbaar.

4. Ruimtelijke aanvaardbaarheid

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

4.1 Agrarisch advies

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

4.2 Bedrijven en milieuzonering

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

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

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

Geluidhinder

De woning heeft een eigen oprit. Verkeersbewegingen ten behoeve van het bollenteelt bedrijf vinden plaats op circa 25m van de woning.

Op basis van de afstand tussen de woning en het erf van het agrarische bedrijf, en het feit dat het erf wordt afgeschermd door het bedrijfsgebouw en de andere bedrijfswoning herenweg 222, kan geconcludeerd worden dat er uit oogpunt van geluidhinder sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Geurhinder

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

Luchtkwaliteit

Wat betreft de luchtkwaliteit kan worden gesteld dat concentratie van fijnstof op dit moment ver onder de norm ligt van het jaargemiddelde van 40 µg/m³. Dat blijkt uit de raadpleging van de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN).

Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat er in de woning Herenweg 220 sprake is van een goed woon- en leefklimaat ten aanzien van luchtkwaliteit.

Gewasbeschermingsmiddelen

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

Conclusie

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

4.3 Overige aspecten

Aspect	Beoordeling
Bodem	Er dient te worden nagegaan of de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het project. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen, als is aangetoond dat de bodem geschikt (of geschikt te maken) is voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Op de betreffende locatie hebben geen verontreinigende activiteiten plaatsgevonden. Omdat er geen functie-/gebruikswijziging plaatsvindt en het gebruik hetzelfde blijft op de locatie is het niet noodzakelijk om een bodemonderzoek uit te voeren.
Natuur	Soortenbescherming Bij uitvoering van het plan worden geen werkzaamheden uitgevoerd aan de buiten- of binnenzijde van de bebouwing of aan opgaande beplanting, zodat geen beschermde soorten, zoals nesten van vogels met jaarrond beschermde nesten zoals huismus, of vleermuisverblijfplaatsen, verloren gaan. Een natuurinventarisatie kan op dit moment achterwege blijven. Gebiedsbescherming Beschermde gebieden, te weten Natura 2000-gebied, Natuurnetwerk Nederland, waaronder ecologische verbindingszones liggen niet binnen een afstand van 300 meter ten opzichte van de woning. Verdere toetsing is daarom niet aan de orde, aangezien er geen externe werking geldt op dergelijke weidevogelgebieden. Gezien de terreinomstandigheden, de tussenliggende afstand en de aard van de ontwikkeling, zijn met betrekking tot het voorgenomen project geen negatieve effecten op Natura 2000-gebieden of het NNN te verwachten. Deze inventarisatie geeft daarom geen aanleiding voor een voortoets in het kader van de Wnb en is niet in strijd met het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid.
Landschap en cultuurhistorie	Het omzetten van de planologische status van de woning heeft geen negatieve invloed op de landschappelijke kwaliteiten van het gebied.
Archeologie	Er zijn geen bouw- en graafwerkzaamheden voorzien. Archeologisch onderzoek kan achterwege blijven.
Water	In het plangebied vindt geen wijziging plaats van de waterhuishoudkundige situatie. Het is daarom op basis van de Keur niet noodzakelijk om een watervergunning aan te vragen. Er is ook geen compensatie nodig in de vorm van oppervlaktewater.
Externe veiligheid	In en nabij het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen gelegen. Ook vindt in de directe omgeving van het plangebied geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over de weg, het spoor, het water of door buisleidingen. Het aspect 'externe veiligheid' vormt geen belemmering.

Afweging en conclusie

De conclusie uit voorgaand onderzoek is dat de onderzochte omgevingsaspecten geen belemmeringen opleveren voor het wijzigen van het gebruik van de bedrijfswoning in een plattelandswoning,

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



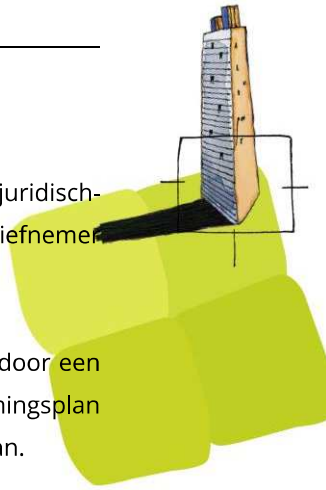
Bijlage 9 Herenweg 296a

BügelHajema
Ruimte voor de leefomgeving

Herenweg 296a

projectnummer: 856.00.13.00.02

Datum: 02-03-2020



1. Aanleiding

Op het perceel Herenweg 296a bevindt zich een bedrijfswoning. De woning maakt juridisch-planologisch onderdeel uit van het agrarisch bedrijf gelegen aan de Herenweg 298. De initiatiefnemer heeft aangegeven in de bedrijfswoning te willen blijven wonen.

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





De gemeente Noordwijk is in beginsel bereid om de woning te herbestemmen voor burgerbewoning of, indien een burgerwoning niet mogelijk is, als plattelandswoning[1], mits uit onderzoek blijkt dat er geen belemmeringen zijn.

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

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

2. Huidige situatie

De woning Herenweg 296a betreft een vrijstaand huis bestaande uit één bouwlaag met kap. De woning heeft een oppervlakte van circa 148 m^2 inclusief aanbouw. Het kadastraal eigendom van het perceel bedraagt circa 766 m^2. De in het buitengebied gebruikelijke inhoudsmaat voor een woning van 750 m^3 en een oppervlakte van 50 m^2 voor bijbehorende bouwwerken wordt niet overschreden.





3. Geldend bestemmingsplan en beleidskader

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied 2015', zoals vastgesteld op 30 juni 2016. De gronden in het plangebied zijn bestemd als 'Agrarisch - Bollenteelt - Bollenzone 1'. Ter plaatse zijn de gronden bestemd voor de uitoefening van een bollenteeltbedrijf. Op het perceel ligt een bouwvlak. Op het perceel zijn de bestaande (twee) bedrijfswoningen toegestaan. De andere bedrijfswoning betreft Herenweg 298.

Een gebiedsaanduiding ‘overige zone - hogeveensepolder’ geldt ter plaatse waardoor de gronden mede bestemd zijn voor het behoud van de cultuurhistorische en landschappelijke waarden van de Hogeveensepolder.

Tot slot zijn de gronden aangewezen als 'Waarde - Archeologie 1'. De gronden zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden. Onderstaande afbeelding geeft door middel van blauwe lijnen het plangebied op een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2015' weer.



Omzetting in burgerwoning

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

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

6. het gedeelte dat niet wordt bestemd voor Wonen en Tuin krijgt de bestemming Agrarische doeleinden met een subbestemming overeenkomstig de subbestemming van aangrenzende agrarische gronden.

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

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

Omzetting in plattelandswoning

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

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

Overig beleid

Het voorgaande betekent dat het omzetten van de planologische status van de woning beleidsmatig reeds mogelijk is op grond van het geldende bestemmingsplan. Voor het overige zijn de ontwikkelingen niet in strijd met de Verordening Ruimte (2014) van de provincie en de intergemeentelijke structuurvisie Greenport.

Beoordeling beleidsmatige mogelijkheden

Aangezien ter plaatse (binnen het bouwvlak) nog sprake is van agrarische bedrijvigheid is omzetting naar burgerwoning niet mogelijk. In beginsel is het aanmerken van de woning als plattelandswoning uit beleidsmatig oogpunt wel mogelijk, mits ruimtelijk aanvaardbaar.

4. Ruimtelijke aanvaardbaarheid

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

4.1 Agrarisch advies

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

4.2 Bedrijven en milieuzonering

Plattelandswoning

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

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

Aanvaardbaar woon- en leefklimaat

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

Geluidhinder

De woning heeft een eigen oprit. Verkeersbewegingen ten behoeve van het aangrenzende bollenteelt bedrijf vinden plaats op circa 30m van de woning. De ontsluiting vindt plaats richting het noorden, waardoor verkeer van het bedrijf niet langs de woning rijdt. De afstand van de woning tot de Herenweg bedraagt ca. 25m. Gezien het ontsluitingskarakter en de hieraan verbonden geringe verkeersintensiteiten, samen met de omvang van deze weg is er weinig geluidshinder te verwachten ten aanzien van wegverkeer.

Op basis van de afstand tussen de woning en het voorerf van het agrarische bedrijf, en het karakter van – en de afstand tot de Herenweg, kan geconcludeerd worden dat er uit oogpunt van geluidhinder sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Geurhinder

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

Luchtkwaliteit

Wat betreft de luchtkwaliteit kan worden gesteld dat concentratie van fijnstof op dit moment ver onder de norm ligt van het jaargemiddelde van 40 µg/m³. Dat blijkt uit de raadpleging van de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN).

Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat er in de woning Herenweg 296a sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Gewasbeschermingsmiddelen

Omliggende gronden van het plangebied zijn bestemd voor bollenteelt. De VNG publicatie Bedrijven en Milieuzonering geeft hiervoor geen specifieke richtafstanden. Uit onlangs uitgebracht onderzoek van het RIVM (2019) blijkt dat er geen gezondheidsproblemen naar voren zijn gekomen die samenhangen met het wonen in de nabijheid van bollenteelt. Dit is door de Ctgb (College voor de toelating van gewasbeschermingsmiddelen en biociden) bevestigd. Dit komt mede omdat telers in de regel niet spuiten bij harde wind of een wind richting woningen. Om eventuele drift of andere kansen op aanwezigheid van gewasbeschermingsmiddelen in (de tuin van) de woning zoveel als mogelijk uit te sluiten wordt geadviseerd om een in de winter groenblijvende haag aan te planten. Ondanks het feit

dat er in de bollenteelt neerwaarts wordt gespoten, wordt ter overweging geadviseerd een groene haag van tenminste twee meter hoogte aan te planten. Omdat groene hagen een driftreducerende werking hebben kan op deze manier (vrijwel) uitgesloten worden dat er gewasbeschermingsmiddelen in de tuin van de woning terecht kunnen komen. Onder de hiervoor genoemde omstandigheden wordt geconcludeerd dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Conclusie

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

4.3 Overige aspecten

Aspect	Beoordeling
Bodem	Er dient te worden nagegaan of de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het project. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen, als is aangetoond dat de bodem geschikt (of geschikt te maken) is voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Op de betreffende locatie hebben geen verontreinigende activiteiten plaatsgevonden. Omdat er geen functie-/gebruikswijziging plaatsvindt en het gebruik hetzelfde blijft op de locatie is het niet noodzakelijk om een bodemonderzoek uit te voeren.
Natuur	Soortenbescherming Bij uitvoering van het plan worden geen werkzaamheden uitgevoerd aan de buiten- of binnenzijde van de bebouwing of aan opgaande beplanting, zodat geen beschermde soorten, zoals nesten van vogels met jaarrond beschermde nesten zoals huismus, of vleermuisverblijfplaatsen, verloren gaan. Een natuurinventarisatie kan op dit moment achterwege blijven. Gebiedsbescherming Beschermde gebieden, te weten Natura 2000-gebied, Natuurnetwerk Nederland, waaronder ecologische verbindingszones liggen niet binnen een afstand van 300 meter ten opzichte van de woning. Verdere toetsing is daarom niet aan de orde, aangezien er geen externe werking geldt op dergelijke weidevogelgebieden. Gezien de terreinomstandigheden, de tussenliggende afstand en de aard van de ontwikkeling, zijn met betrekking tot het voorgenomen project geen negatieve effecten op Natura 2000-gebieden of het NNN te verwachten. Deze inventarisatie geeft daarom geen aanleiding voor een voortoets in het kader van de Wnb en is niet in strijd met het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid.
Landschap en cultuurhistorie	Het omzetten van de planologische status van de woning heeft geen negatieve invloed op de landschappelijke kwaliteiten van het gebied.
Archeologie	Er zijn geen bouw- en graafwerkzaamheden voorzien. Archeologisch onderzoek kan achterwege blijven.
Water	In het plangebied vindt geen wijziging plaats van de waterhuishoudkundige situatie. Het is daarom op basis van de Keur niet noodzakelijk om een watervergunning aan te vragen. Er is ook geen compensatie nodig in de vorm van oppervlaktewater.

Aspect	Beoordeling
Externe veiligheid	In en nabij het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen gelegen. Ook vindt in de directe omgeving van het plangebied geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over de weg, het spoor, het water of door buisleidingen. Het aspect 'externe veiligheid' vormt geen belemmering.

5. Afweging en conclusie

De conclusie uit voorgaand onderzoek is dat de onderzochte omgevingsaspecten geen belemmeringen opleveren voor het wijzigen van het gebruik van de bedrijfswoning in een plattelandswoning,

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



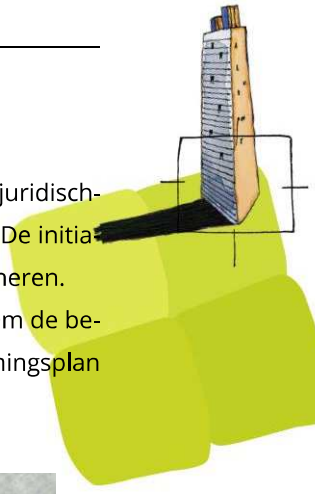
Bijlage 10 Herenweg 300b

BügelHajema
Ruimte voor de leefomgeving

Herenweg 300b

projectnummer: 856.00.13.00.

Datum: 08-05-2020



1. Aanleiding

Op het perceel Herenweg 300b bevindt zich een bedrijfswoning. De woning maakt juridisch-planologisch onderdeel uit van het (voormalig) agrarisch bedrijf gelegen op hetzelfde adres. De initiatiefnemer heeft aangegeven in de bedrijfswoning te willen blijven wonen en het bedrijf te saneren. Met de Greenport Ontwikkelings Maatschappij wordt daartoe een overeenkomst gesloten. Om de bedrijfswoning om te kunnen zetten in een burgerwoning is aanpassing van het bestemmingsplan noodzakelijk.



De gemeente Noordwijk is in beginsel bereid om de woning te herbestemmen voor burgerbewoning of indien een burgerwoning niet mogelijk is als plattelandswoning[1], mits uit onderzoek blijkt dat er geen belemmeringen zijn.

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

BügelHajema, Adviseurs voor leefomgeving en omgevingsrecht BNSP
Utrechtseweg 7, 3811 NA Amersfoort **T** 033 465 65 45
E info@bugelhajema.nl **W** www.bugelhajema.nl
Vestigingen te Assen, Leeuwarden en Amersfoort

2. Huidige situatie

De woning Herenweg 300b betreft een vrijstaand huis bestaande uit één bouwlaag met kap. De woning heeft een oppervlakte van circa 86 m^2. De in het buitengebied gebruikelijke inhoudsmaat voor een woning van 750 m^3 wordt niet overschreden. Het oppervlakte van 50 m^2 voor bijbehorende bouwwerken wordt wel overschreden.

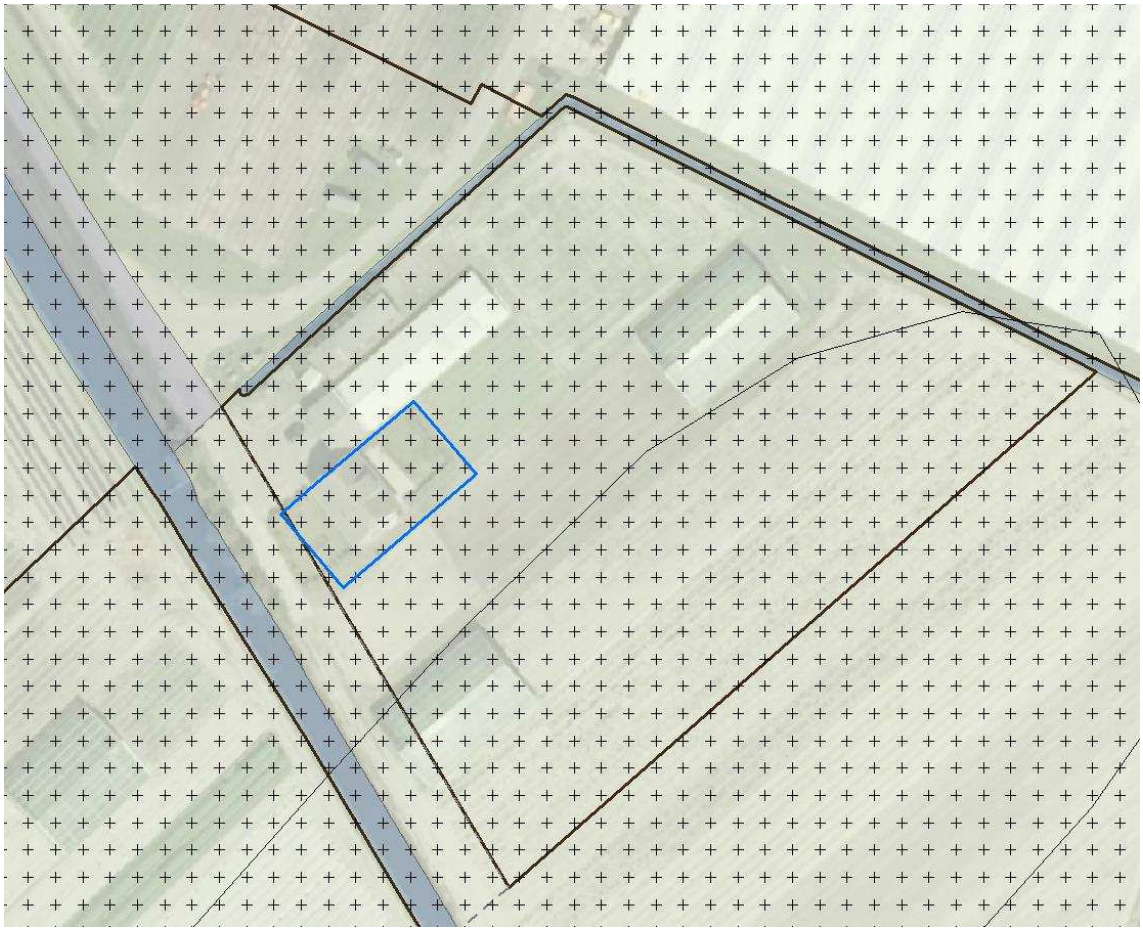




3. Geldend bestemmingsplan en beleidskader

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied 2015', zoals vastgesteld op 30 juni 2016. De gronden in het plangebied zijn bestemd als 'Agrarisch - Bollenteelt - Bollenzone 1'. Ter plaatse zijn de gronden bestemd voor de uitoefening van een bollenteeltbedrijf. Op het perceel ligt een bouwvlak. Op het perceel is een bedrijfswoning toegestaan.

Daarnaast zijn de gronden aangewezen als 'Waarde - Archeologie 1' en 'Waarde - Archeologie 2'. De gronden zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden. Onderstaande afbeelding geeft door middel van blauwe lijnen het plangebied op een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2015' weer.



Omzetting in burgerwoning

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

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

6. het gedeelte dat niet wordt bestemd voor Wonen en Tuin krijgt de bestemming Agrarische doeleinden met een subbestemming overeenkomstig de subbestemming van aangrenzende agrarische gronden.

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

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

Overig beleid

Het voorgaande betekent dat het omzetten van de planologische status van de woning beleidsmatig reeds mogelijk is op grond van het geldende bestemmingsplan. Voor het overige zijn de ontwikkelingen niet in strijd met de Verordening Ruimte (2014) van de provincie en de intergemeentelijke structuurvisie Greenport.

Beoordeling beleidsmatige mogelijkheden

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

4. Ruimtelijke aanvaardbaarheid

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

4.1 Agrarisch advies

Gelet op de voorgenomen GOM overeenkomst achten wij een agrarisch advies in dit geval niet noodzakelijk.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

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

Plangebied

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

Voor agrarische bedrijfsgebouwen geldt een richtafstand van 30 m voor een rustige woonwijk en 10 m voor gemengd gebied. In dit geval is sprake van een gemengd gebied. Wanneer in een gemengd gebied minimaal 10 m wordt aangehouden tussen woningen en bedrijfsgebouwen, kan worden geconcludeerd dat ter plaatse van de woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

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

Gewasbeschermingsmiddelen

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

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

4.3 Bodem

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

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

Conclusie
Een verkennend bodemonderzoek is noodzakelijk.

4.4 Overige aspecten

Aspect	Beoordeling
Natuur	Soortenbescherming Bij uitvoering van het plan worden geen werkzaamheden uitgevoerd aan de buiten- of binnenzijde van de bebouwing of aan opgaande beplanting, zodat geen beschermde soorten, zoals nesten van vogels met jaarrond beschermde nesten zoals huismus, of vleermuisverblijfplaatsen, verloren gaan. Een na-

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

Afweging en conclusie

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

- de agrarische bedrijfsactiviteiten en bedrijfsgebouwen gesaneerd worden;
- de bodemkwaliteit voldoende blijkt voor de beoogde (woon)functie.

Voor het plangebied en voorstel voor de bestemmingsregeling kan worden aangesloten bij de gebruikelijke wijze van bestemmen van de gemeente in het buitengebied. De begrenzing van de beoogde woonbestemming[2] is met een blauw kader weergegeven op onderstaande afbeelding.



[2] Het gedeelte voor de voorgevelrooilijn, langs de zuidwestzijde van de woning, wordt voorzien van een bestemming Tuin

Bijlage 11 Herenweg 350

BügelHajema
Ruimte voor de leefomgeving

Herenweg 350

projectnummer: 856.00.13.00.03

Datum: 02-03-2020



1. Aanleiding

Op het perceel Herenweg 350 bevindt zich een bedrijfswoning. De woning maakt juridisch-planologisch onderdeel uit van het agrarisch bedrijf gelegen aan de achterzijde van het perceel Herenweg 350. De initiatiefnemer heeft aangegeven in de bedrijfswoning te willen blijven wonen.

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





De gemeente Noordwijk is in beginsel bereid om de woning te herbestemmen voor burgerbewoning of, indien een burgerwoning niet mogelijk is, als plattelandswoning[1], mits uit onderzoek blijkt dat er geen belemmeringen zijn.

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

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

2. Huidige situatie

De woning Herenweg 350 betreft een vrijstaand huis bestaande uit twee bouwlagen met kap. De woning heeft een oppervlakte van circa 102 m^2 inclusief aanbouw. De in het buitengebied gebruikelijke inhoudsmaat voor een woning van 750 m^3 en een oppervlakte van 50 m^2 voor bijbehorende bouwwerken wordt niet overschreden.





3. Geldend bestemmingsplan en beleidskader

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied 2015', zoals vastgesteld op 30 juni 2016. De gronden in het plangebied zijn bestemd als 'Agrarisch - Bollenteelt - Bollenzone 1'. Ter plaatse zijn de gronden bestemd voor de uitoefening van een bollenteeltbedrijf. Op het perceel ligt een bouwvlak. Op het perceel is de bestaande bedrijfswoning toegestaan. De woning is tevens voorzien van een aanduiding ‘specifieke vorm van wonen – persoonsgebonden overgangsrecht’. Gebruik van de woning als burgerwoning is toegestaan, met dien verstande dat de bevoegdheid tot het gebruik van de woning ten behoeve van burgerbewoning, is beperkt tot bestaande gebruikers.

Een gebiedsaanduiding ‘overige zone – hogeveensepolder’ geldt ter plaatse waardoor de gronden mede bestemd zijn voor het behoud van de cultuurhistorische en landschappelijke waarden van de Hogeveensepolder.

Tot slot zijn de gronden aangewezen als 'Waarde - Archeologie 1' en deels 'Waarde - Archeologie 2'. De gronden zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

Onderstaande afbeelding geeft door middel van blauwe lijnen het plangebied op een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2015' weer.



Omzetting in burgerwoning

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

1. er mogen slechts woningen tot stand komen op bouwvlakken waar ingevolge elders gegeven regels woningen zijn toegestaan;
2. het aantal woningen, zoals ingevolge elders gegeven voorschriften toegestaan, mag niet worden uitgebreid;
3. van aanwezige woningen mag geen ander gebruik dan gebruik in combinatie met wonen worden gemaakt;
4. bij planwijziging ten behoeve van de bestemmingen Wonen en Tuin wordt het gehele agrarische bouwvlak bij de wijziging betrokken;

5. het oppervlak dat wordt bestemd voor Wonen en Tuin mag maximaal 1.000 m² bedragen;
6. het gedeelte dat niet wordt bestemd voor Wonen en Tuin krijgt de bestemming Agrarische doeleinden met een subbestemming overeenkomstig de subbestemming van aangrenzende agrarische gronden.

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

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

Omzetting in plattelandswoning

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

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

d. de afwijking vanuit milieuoogpunt toelaatbaar is.

Overig beleid

Het voorgaande betekent dat het omzetten van de planologische status van de woning beleidsmatig reeds mogelijk is op grond van het geldende bestemmingsplan. Voor het overige zijn de ontwikkelingen niet in strijd met de Verordening Ruimte (2014) van de provincie en de intergemeentelijke structuurvisie Greenport.

Beoordeling beleidsmatige mogelijkheden

Aangezien ter plaatse (binnen het bouwvlak) nog sprake is van agrarische bedrijvigheid is omzetting naar burgerwoning niet mogelijk. In beginsel is het aanmerken van de woning als plattelandswoning uit beleidsmatig oogpunt wel mogelijk, mits ruimtelijk aanvaardbaar.

4. Ruimtelijke aanvaardbaarheid

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

4.1 Agrarisch advies

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

4.2 Bedrijven en milieuzonering

Plattelandswoning

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

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

Aanvaardbaar woon- en leefklimaat

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

Geluidhinder

Verkeersbewegingen ten behoeve van het achterliggende bollenteelt bedrijf vinden plaats via een ontsluitingsweg welke grenst aan de noordzijde van de woning. De weg leent zich niet voor veel of groot verkeer. Er kan geconcludeerd worden dat er uit oogpunt van geluidhinder sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Geurhinder

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

Luchtkwaliteit

Wat betreft de luchtkwaliteit kan worden gesteld dat concentratie van fijnstof op dit moment ver onder de norm ligt van het jaargemiddelde van 40 µg/m³. Dat blijkt uit de raadpleging van de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN).

Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat er in de woning Herenweg 350 sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Gewasbeschermingsmiddelen

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

Conclusie

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

4.3 Overige aspecten

Aspect	Beoordeling
Bodem	Er dient te worden nagegaan of de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het project. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen, als is aangetoond dat de bodem geschikt (of geschikt te maken) is voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Op de betreffende locatie hebben geen verontreinigende activiteiten plaatsgevonden. Omdat er geen functie-/gebruikswijziging plaatsvindt en het gebruik hetzelfde blijft op de locatie is het niet noodzakelijk om een bodemonderzoek uit te voeren.
Natuur	Soortenbescherming Bij uitvoering van het plan worden geen werkzaamheden uitgevoerd aan de buiten- of binnenzijde van de bebouwing of aan opgaande beplanting, zodat geen beschermde soorten, zoals nesten van vogels met jaarrond beschermde nesten zoals huismus, of vleermuisverblijfplaatsen, verloren gaan. Een natuurinventarisatie kan op dit moment achterwege blijven. Gebiedsbescherming Beschermde gebieden, te weten Natura 2000-gebied, Natuurnetwerk Nederland, waaronder ecologische verbindingszones liggen niet binnen een afstand van 300 meter ten opzichte van de woning. Verdere toetsing is daarom niet aan de orde, aangezien er geen externe werking geldt op dergelijke weidevogelgebieden. Gezien de terreinomstandigheden, de tussenliggende afstand en de aard van de ontwikkeling, zijn met betrekking tot het voorgenomen project geen negatieve effecten op Natura 2000-gebieden of het NNN te verwachten. Deze inventarisatie geeft daarom geen aanleiding voor een voortoets in het kader van de Wnb en is niet in strijd met het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid.
Landschap en cultuurhistorie	Het omzetten van de planologische status van de woning heeft geen negatieve invloed op de landschappelijke kwaliteiten van het gebied.
Archeologie	Er zijn geen bouw- en graafwerkzaamheden voorzien. Archeologisch onderzoek kan achterwege blijven.
Water	In het plangebied vindt geen wijziging plaats van de waterhuishoudkundige situatie. Het is daarom op basis van de Keur niet noodzakelijk om een watervergunning aan te vragen. Er is ook geen compensatie nodig in de vorm van oppervlaktewater.
Externe veiligheid	In en nabij het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen gelegen. Ook vindt in de directe omgeving van het plangebied geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over de weg, het spoor, het water of door buisleidingen. Het aspect 'externe veiligheid' vormt geen belemmering.

5. Afweging en conclusie

De conclusie uit voorgaand onderzoek is dat de onderzochte omgevingsaspecten geen belemmeringen opleveren voor het wijzigen van het gebruik van de bedrijfswoning in een plattelandswoning,

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



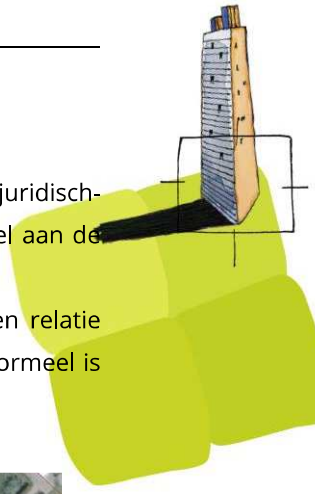
Bijlage 12 Herenweg 364

BügelHajema
Ruimte voor de leefomgeving

Herenweg 364

projectnummer: 856.00.13.00.04

Datum: 02-03-2020

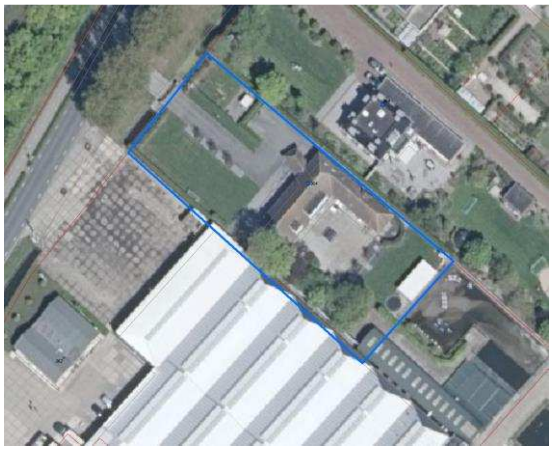


1. Aanleiding

Op het perceel Herenweg 364 bevindt zich een bedrijfswoning. De woning maakt juridisch-planologisch onderdeel uit van het agrarisch aanverwante bedrijf gelegen naast het perceel aan de Herenweg 362.

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





De gemeente Noordwijk is in beginsel bereid om de woning te herbestemmen voor burgerbewoning of, indien een burgerwoning niet mogelijk is, als plattelandswoning[1], mits uit onderzoek blijkt dat er geen belemmeringen zijn.

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

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

2. Huidige situatie

De woning Herenweg 364 betreft een vrijstaand huis bestaande uit één bouwlaag met kap. De woning heeft een oppervlakte van circa 298 m^2 inclusief aanbouw. Het kadastraal eigendom van het perceel bedraagt circa 2.442 m^2. De in het buitengebied gebruikelijke inhoudsmaat voor een woning van 750 m^3 wordt overschreden. De oppervlakte van 50 m^2 voor bijbehorende bouwwerken wordt niet overschreden.

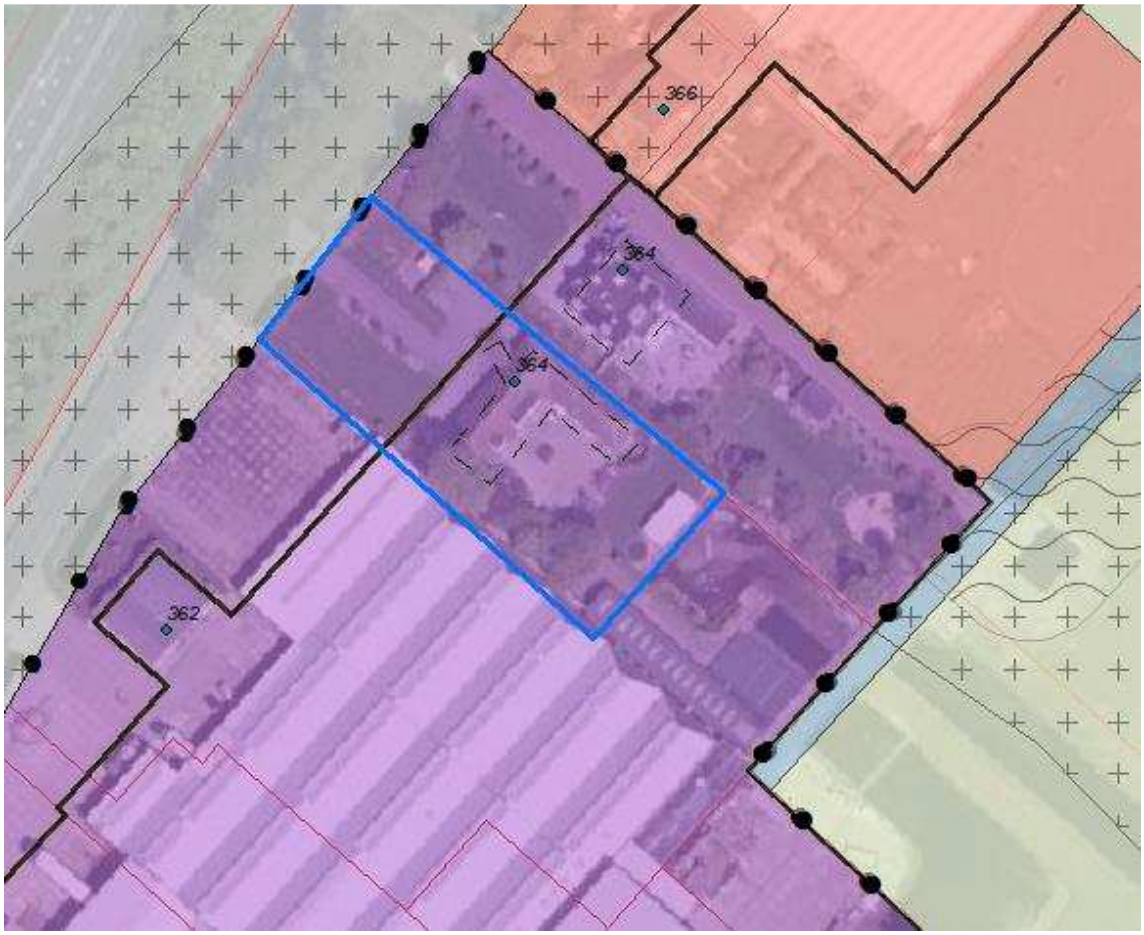




3. Geldend bestemmingsplan en beleidskader

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Noordwijkerhout, Herenweg 362, Warmerdam Spoelbedrijf', zoals vastgesteld op 30 juni 2016. De gronden in het plangebied zijn bestemd als 'Bedrijf - Agrarisch aanverwant'. Ter plaatse zijn de gronden bestemd voor de uitoefening van een bedrijf wat zich bezig houdt met agrarisch aanverwante activiteiten. Op het perceel ligt een bouwvlak. Op het perceel zijn de bestaande (twee) bedrijfswoningen toegestaan. De andere woning betreft Herenweg 364a.

Onderstaande afbeelding geeft door middel van blauwe lijnen het plangebied op een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan 'Noordwijkerhout, Herenweg 362, Warmerdam Spoelbedrijf' weer.



Omzetting in burgerwoning

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

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

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

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

Omzetting in plattelandswoning

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

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

Overig beleid

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

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

Beoordeling beleidsmatige mogelijkheden
Aangezien ter plaatse (binnen het bouwvlak) nog sprake is van agrarische bedrijvigheid is omzetting naar burgerwoning niet mogelijk. In beginsel is het aanmerken van de woning als plattelandswoning uit beleidsmatig oogpunt wel mogelijk, mits ruimtelijk aanvaardbaar.

4. Ruimtelijke aanvaardbaarheid

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

4.1 Agrarisch advies

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

4.2 Bedrijven en milieuzonering

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

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

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

Geluidhinder

Het plangebied en de omgeving zijn te karakteriseren als een gemengd gebied door de menging van de functies woningen en (agrarische) bedrijvigheid en de ligging langs een drukke doorgaande provinciale weg. De woning ligt op een afstand van circa 7,5 meter afstand van de eigen bedrijfsbebouwing. Verkeersbewegingen ten behoeve van het bedrijf vinden plaats op ruim 35 m van de woning, op het voorerf van het bedrijf. Op basis van de afstand tussen de woning en het voorerf van het bedrijf, en het feit dat het voorerf (deels) wordt afgeschermd door het bedrijfsgebouw, kan geconcludeerd worden dat er uit oogpunt van geluidhinder sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Geurhinder

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

Luchtkwaliteit

Wat betreft de luchtkwaliteit kan worden gesteld dat concentratie van fijnstof op dit moment ver onder de norm ligt van het jaargemiddelde van 40 µg/m³. Dat blijkt uit de raadpleging van de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN).

Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat er in de woning Herenweg 364 sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Gewasbeschermingsmiddelen

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

Conclusie

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

4.3 Overige aspecten

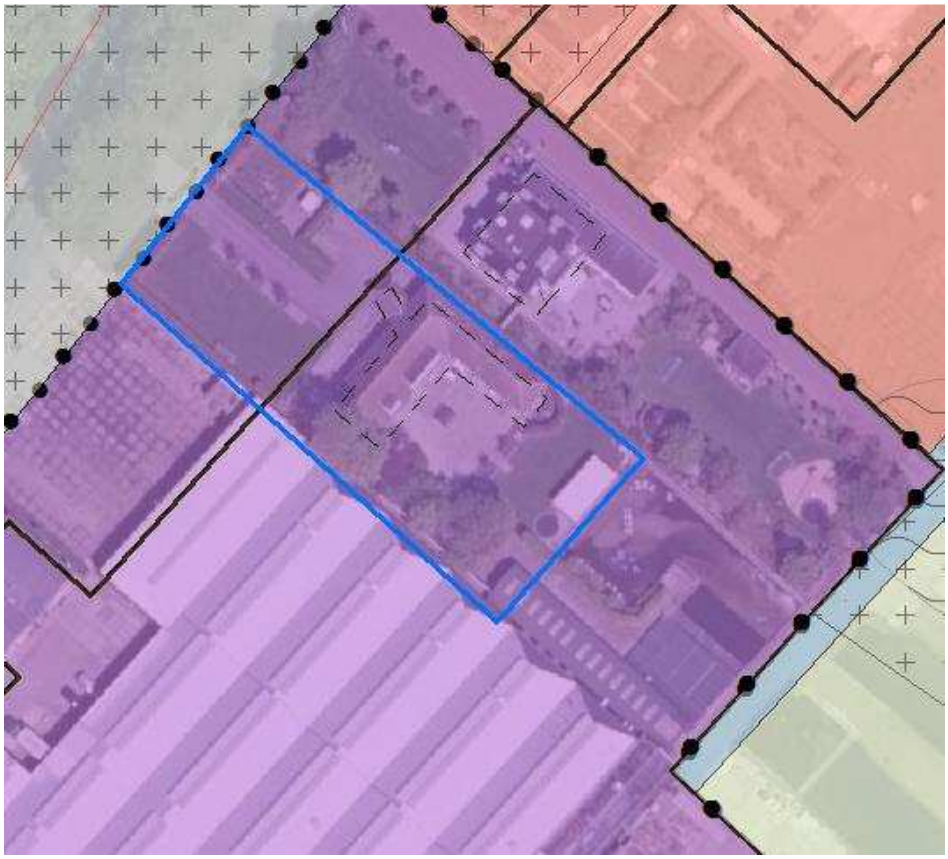
Aspect	Beoordeling
Bodem	Er dient te worden nagegaan of de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het project. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen, als is aangetoond dat de bodem geschikt (of geschikt te maken) is voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Op de betreffende locatie hebben geen verontreinigende activiteiten plaatsgevonden. Omdat er geen functie-/gebruikswijziging plaatsvindt en het gebruik hetzelfde blijft op de locatie is het niet noodzakelijk om een bodemonderzoek uit te voeren.
Natuur	Soortenbescherming Bij uitvoering van het plan worden geen werkzaamheden uitgevoerd aan de buiten- of binnenzijde van de bebouwing of aan opgaande beplanting, zodat geen beschermde soorten, zoals nesten van vogels met jaarrond beschermde nesten zoals huismus, of vleermuisverblijfplaatsen, verloren gaan. Een natuurinventarisatie kan op dit moment achterwege blijven. Gebiedsbescherming Beschermde gebieden, te weten Natura 2000-gebied liggen niet binnen een afstand van 300 meter ten opzichte van de woning. Op ongeveer 130 meter ten noordoosten van het projectgebied ligt een NNN-gebied. Gezien de terreinomstandigheden, de tussenliggende afstand en de aard van de ontwikkeling, zijn met betrekking tot het voorgenomen project geen negatieve effecten op Natura 2000-gebieden of het NNN te verwachten. Deze inventarisatie geeft daarom geen aanleiding voor een voortoets in het kader van de Wnb en is niet in strijd met het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid.
Landschap en cultuurhistorie	Het omzetten van de planologische status van de woning heeft geen negatieve invloed op de landschappelijke kwaliteiten van het gebied.
Archeologie	Er zijn geen bouw- en graafwerkzaamheden voorzien. Archeologisch onderzoek kan achterwege blijven.
Water	In het plangebied vindt geen wijziging plaats van de waterhuishoudkundige situatie. Het is daarom op basis van de Keur niet noodzakelijk om een watervergunning aan te vragen. Er is ook geen compensatie nodig in de vorm van oppervlaktewater.
Externe veiligheid	In en nabij het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen gelegen. Ook vindt in de directe omgeving van het plangebied geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over de weg, het spoor, het water of door buisleidingen. Het aspect 'externe veiligheid' vormt geen belemmering.

Afweging en conclusie

De conclusie uit voorgaand onderzoek is dat de onderzochte omgevingsaspecten geen belemmeringen opleveren voor het wijzigen van het gebruik van de bedrijfswoning in een plattelandswoning,

De in het buitengebied gebruikelijke inhoudsmaat voor een woning van 750 m^3 wordt overschreden. De bestaande afwijkende inhoudsmaat zoals aanwezig in de huidige vorm wordt bij uitzondering toegestaan in de planregels. Dit betekent dat bij herbouw van de woning voldaan dient te worden aan de generiek vastgelegde inhoudsmaat van 750 m^3, tenzij herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt.

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



Bijlage 13 Herenweg 364a

BügelHajema
Ruimte voor de leefomgeving

Herenweg 364a

projectnummer: 856.00.13.00.05

Datum: 02-03-2020



1. Aanleiding

Op het perceel Herenweg 364a bevindt zich een bedrijfswoning. De woning maakt juridisch-planologisch onderdeel uit van het agrarisch aanverwante bedrijf gelegen naast het perceel aan de Herenweg 362. De initiatiefnemer heeft aangegeven in de bedrijfswoning te willen blijven wonen ten behoeve van burgerbewoning.

Het nu geldende bestemmingsplan laat dit niet toe.



De gemeente Noordwijk is in beginsel bereid om de woning te herbestemmen voor burgerbewoning of indien een burgerwoning niet mogelijk is als plattelandswoning[1], mits uit onderzoek blijkt dat er geen belemmeringen zijn.

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

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

2. Huidige situatie

De woning Herenweg 364a betreft een vrijstaand huis bestaande uit één bouwlaag met kap. De woning heeft een oppervlakte van circa 275 m^2 inclusief aanbouw. De in het buitengebied gebruikelijke inhoudsmaat voor een woning van 750 m^3 wordt overschreden. De oppervlakte van 50 m^2 voor bijbehorende bouwwerken wordt niet overschreden.





3. Geldend bestemmingsplan en beleidskader

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Noordwijkerhout, Herenweg 362, Warmerdam Spoelbedrijf', zoals vastgesteld op 30 juni 2016. De gronden in het plangebied zijn bestemd als 'Bedrijf - Agrarisch aanverwant'. Ter plaatse zijn de gronden bestemd voor de uitoefening van een bedrijf wat zich bezig houdt met agrarisch aanverwante activiteiten. Op het perceel ligt een bouwvlak. Op het perceel zijn de bestaande (twee) bedrijfswoningen toegestaan. De andere woning betreft Herenweg 364.

Onderstaande afbeelding geeft door middel van blauwe lijnen het plangebied op een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan 'Noordwijkerhout, Herenweg 362, Warmerdam Spoelbedrijf' weer.



Omzetting in burgerwoning

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

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

6. het gedeelte dat niet wordt bestemd voor Wonen en Tuin krijgt de bestemming Agrarische doeleinden met een subbestemming overeenkomstig de subbestemming van aangrenzende agrarische gronden.

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

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

Omzetting in plattelandswoning

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

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

Overig beleid

Het voorgaande betekent dat het omzetten van de planologische status van de woning beleidsmatig reeds mogelijk is op grond van het geldende bestemmingsplan. Voor het overige zijn de ontwikkelingen niet in strijd met de Verordening Ruimte (2014) van de provincie en de intergemeentelijke structuurvisie Greenport.

Beoordeling beleidsmatige mogelijkheden

Aangezien ter plaatse (binnen het bouwvlak) nog sprake is van agrarische bedrijvigheid is omzetting naar burgerwoning niet mogelijk. In beginsel is het aanmerken van de woning als plattelandswoning uit beleidsmatig oogpunt wel mogelijk, mits ruimtelijk aanvaardbaar.

4. Ruimtelijke aanvaardbaarheid

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

4.1 Agrarisch advies

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

4.2 Bedrijven en milieuzonering

Plattelandswoning

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

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

Aanvaardbaar woon- en leefklimaat

Hoewel de Wet Plattelandswoningen er voor zorgt dat omliggende bedrijven niet worden belemmerd door de aanwijzing van de woning als plattelandswoning, dient wel te worden beoordeeld in hoever-

re er in de woning sprake kan zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Hiervoor zijn de milieuaspecten geluidhinder, geurhinder en luchtkwaliteit van belang.

Geluidhinder
Het plangebied en de omgeving zijn te karakteriseren als een gemengd gebied door de menging van de functies woningen en (agrarische) bedrijvigheid en de ligging langs een drukke doorgaande provinciale weg. De woning ligt op een afstand van circa 35 meter afstand van de eigen bedrijfsbebouwing. Verkeersbewegingen ten behoeve van het bedrijf vinden plaats op ruim 70 m van de woning, op het voorerf van het bedrijf. Op basis van de afstand tussen de woning en het voorerf van het bedrijf, en het feit dat het voorerf (deels) wordt afgeschermd door het bedrijfsgebouw, kan geconcludeerd worden dat er uit oogpunt van geluidhinder sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

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

Luchtkwaliteit
Wat betreft de luchtkwaliteit kan worden gesteld dat concentratie van fijnstof op dit moment ver onder de norm ligt van het jaargemiddelde van 40 µg/m³. Dat blijkt uit de raadpleging van de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN).

Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat er in de woning Herenweg 364a sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

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

Conclusie

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

4.3 Overige aspecten

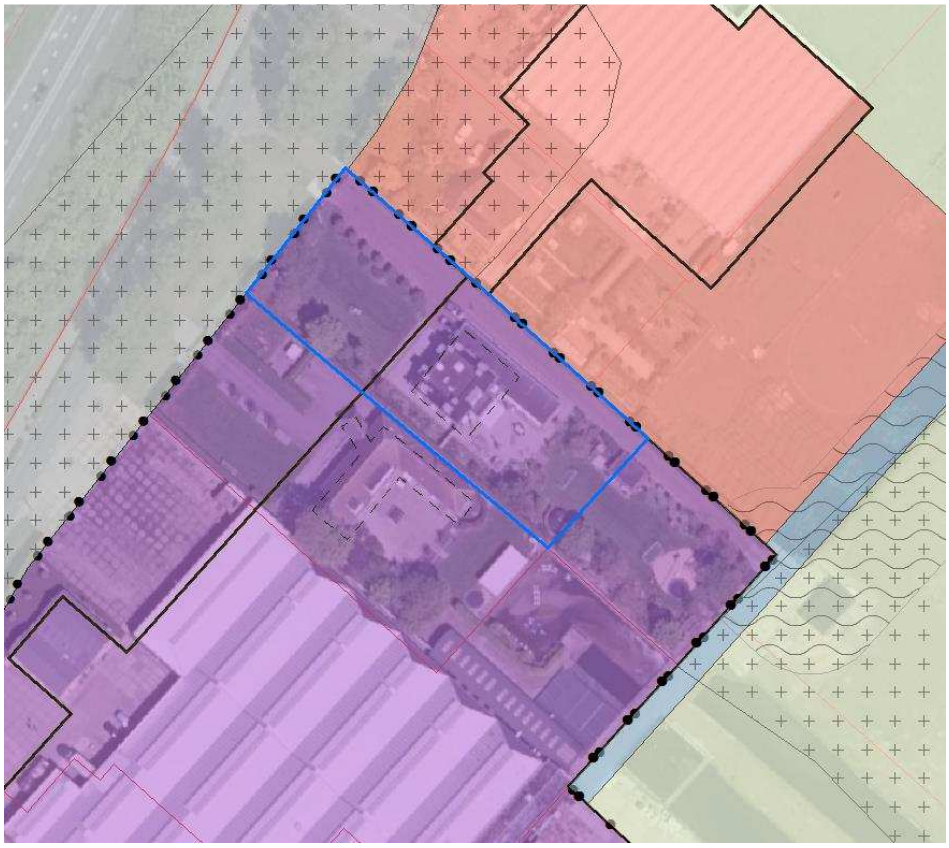
Aspect	Beoordeling
Bodem	Er dient te worden nagegaan of de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het project. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen, als is aangetoond dat de bodem geschikt (of geschikt te maken) is voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Op de betreffende locatie hebben geen verontreinigende activiteiten plaatsgevonden. Omdat er geen functie-/gebruikswijziging plaatsvindt en het gebruik hetzelfde blijft op de locatie is het niet noodzakelijk om een bodemonderzoek uit te voeren.
Natuur	Soortenbescherming Bij uitvoering van het plan worden geen werkzaamheden uitgevoerd aan de buiten- of binnenzijde van de bebouwing of aan opgaande beplanting, zodat geen beschermde soorten, zoals nesten van vogels met jaarrond beschermde nesten zoals huismus, of vleermuisverblijfplaatsen, verloren gaan. Een natuurinventarisatie kan op dit moment achterwege blijven. Gebiedsbescherming Beschermde gebieden, te weten Natura 2000-gebied liggen niet binnen een afstand van 300 meter ten opzichte van de woning. Op ongeveer 130 meter ten noordoosten van het projectgebied ligt een NNN-gebied. Gezien de terreinomstandigheden, de tussenliggende afstand en de aard van de ontwikkeling, zijn met betrekking tot het voorgenomen project geen negatieve effecten op Natura 2000-gebieden of het NNN te verwachten. Deze inventarisatie geeft daarom geen aanleiding voor een voortoets in het kader van de Wnb en is niet in strijd met het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid.
Landschap en cultuurhistorie	Het omzetten van de planologische status van de woning heeft geen negatieve invloed op de landschappelijke kwaliteiten van het gebied.
Archeologie	Er zijn geen bouw- en graafwerkzaamheden voorzien. Archeologisch onderzoek kan achterwege blijven.
Water	In het plangebied vindt geen wijziging plaats van de waterhuishoudkundige situatie. Het is daarom op basis van de Keur niet noodzakelijk om een watervergunning aan te vragen. Er is ook geen compensatie nodig in de vorm van oppervlaktewater.
Externe veiligheid	In en nabij het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen gelegen. Ook vindt in de directe omgeving van het plangebied geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over de weg, het spoor, het water of door buisleidingen. Het aspect 'externe veiligheid' vormt geen belemmering.

5. Afweging en conclusie

De conclusie uit voorgaand onderzoek is dat de onderzochte omgevingsaspecten geen belemmeringen opleveren voor het wijzigen van het gebruik van de bedrijfswoning in een plattelandswoning,

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

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



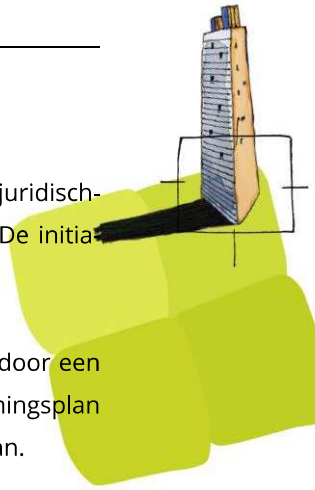
Bijlage 14 Kraaierslaan 10

BügelHajema
Ruimte voor de leefomgeving

Kraaierslaan 10

projectnummer: 856.00.13.00.37

Datum: 02-03-2020



1. Aanleiding

Op het perceel Kraaierslaan 10 bevindt zich een bedrijfswoning. De woning maakt juridisch-planologisch onderdeel uit van het agrarisch bedrijf gelegen aan perceel Kraaierslaan 10. De initiatiefnemer heeft aangegeven in de bedrijfswoning te willen blijven wonen.

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



De gemeente Noordwijk is in beginsel bereid om de woning te herbestemmen voor burgerbewoning of indien een burgerwoning niet mogelijk is als plattelandswoning[1], mits uit onderzoek blijkt dat er geen belemmeringen zijn.

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

BügelHajema, Adviseurs voor leefomgeving en omgevingsrecht BNSP
Utrechtseweg 7, 3811 NA Amersfoort **T** 033 465 65 45
E info@bugelhajema.nl **W** www.bugelhajema.nl
Vestigingen te Assen, Leeuwarden en Amersfoort

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

2. Huidige situatie

De woning Kraaierslaan 10 betreft een vrijstaand huis bestaande uit één bouwlaag met kap. De woning heeft een oppervlakte van circa 149 m^2 inclusief aanbouw. Het kadastraal eigendom van het perceel bedraagt circa 376 m^2. De in het buitengebied gebruikelijke inhoudsmaat voor een woning van 750 m^3 en een oppervlakte van 50 m^2 voor bijbehorende bouwwerken wordt niet overschreden.





3. Geldend bestemmingsplan en beleidskader

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

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



Omzetting in burgerwoning

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

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

6. het gedeelte dat niet wordt bestemd voor Wonen en Tuin krijgt de bestemming Agrarische doeleinden met een subbestemming overeenkomstig de subbestemming van aangrenzende agrarische gronden.

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

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

Omzetting in plattelandswoning

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

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

Overig beleid

Het voorgaande betekent dat het omzetten van de planologische status van de woning beleidsmatig reeds mogelijk is op grond van het geldende bestemmingsplan. Voor het overige zijn de ontwikkelingen niet in strijd met de Verordening Ruimte (2014) van de provincie en de intergemeentelijke structuurvisie Greenport.

Beoordeling beleidsmatige mogelijkheden

Aangezien ter plaatse (binnen het bouwvlak) nog sprake is van agrarische bedrijvigheid is omzetting naar burgerwoning niet mogelijk. In beginsel is het aanmerken van de woning als plattelandswoning uit beleidsmatig oogpunt wel mogelijk, mits ruimtelijk aanvaardbaar.

4. Ruimtelijke aanvaardbaarheid

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

4.1 Agrarisch advies

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

4.2 Bedrijven en milieuzonering

Plattelandswoning

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

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

Aanvaardbaar woon- en leefklimaat

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

Geluidhinder

De woning heeft een eigen oprit. Verkeersbewegingen ten behoeve van het bollenteelt bedrijf vinden plaats op circa 12 m ten zuiden van de woning. De weg leent zich niet voor veel of groot verkeer. Er kan geconcludeerd worden dat er uit oogpunt van geluidhinder sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Geurhinder

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

Luchtkwaliteit

Wat betreft de luchtkwaliteit kan worden gesteld dat concentratie van fijnstof op dit moment ver onder de norm ligt van het jaargemiddelde van 40 µg/m³. Dat blijkt uit de raadpleging van de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN).

Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat er in de woning Kraaierslaan 10 sprake is van een goed woon- en leefklimaat ten aanzien van luchtkwaliteit.

Gewasbeschermingsmiddelen

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

Conclusie

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

4.3 Overige aspecten

Aspect	Beoordeling
Bodem	Er dient te worden nagegaan of de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het project. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen, als is aangetoond dat de bodem geschikt (of geschikt te maken) is voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Op de betreffende locatie hebben geen verontreinigende activiteiten plaatsgevonden. Omdat er geen functie-/gebruikswijziging plaatsvindt en het gebruik hetzelfde blijft op de locatie is het niet noodzakelijk om een bodemonderzoek uit te voeren.
Natuur	Soortenbescherming Bij uitvoering van het plan worden geen werkzaamheden uitgevoerd aan de buiten- of binnenzijde van de bebouwing of aan opgaande beplanting, zodat geen beschermde soorten, zoals nesten van vogels met jaarrond beschermde nesten zoals huismus, of vleermuisverblijfplaatsen, verloren gaan. Een natuurinventarisatie kan op dit moment achterwege blijven. Gebiedsbescherming Beschermde gebieden, te weten Natura 2000-gebied, Natuurnetwerk Nederland, waaronder ecologische verbindingszones liggen niet binnen een afstand van 300 meter ten opzichte van de woning. Toetsing ten aanzien van weidevogelgebieden is niet aan de orde, aangezien er geen externe werking geldt op dergelijke gebieden Gezien de terreinomstandigheden, de tussenliggende afstand en de aard van de ontwikkeling, zijn met betrekking tot het voorgenomen project geen negatieve effecten op Natura 2000-gebieden of het NNN te verwachten. Deze inventarisatie geeft daarom geen aanleiding voor een voortoets in het kader van de Wnb en is niet in strijd met het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid.
Landschap en cultuurhistorie	Het omzetten van de planologische status van de woning heeft geen negatieve invloed op de landschappelijke kwaliteiten van het gebied.
Archeologie	Er zijn geen bouw- en graafwerkzaamheden voorzien. Archeologisch onderzoek kan achterwege blijven.
Water	In het plangebied vindt geen wijziging plaats van de waterhuishoudkundige situatie. Het is daarom op basis van de Keur niet noodzakelijk om een watervergunning aan te vragen. Er is ook geen compensatie nodig in de vorm van oppervlaktewater.
Externe veiligheid	In en nabij het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen gelegen. Ook vindt in de directe omgeving van het plangebied geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over de weg, het spoor, het water of door buisleidingen. Het aspect 'externe veiligheid' vormt geen belemmering.

5. Afweging en conclusie

De conclusie uit voorgaand onderzoek is dat de onderzochte omgevingsaspecten geen belemmeringen opleveren voor het wijzigen van het gebruik van de bedrijfswoning in een plattelandswoning,

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



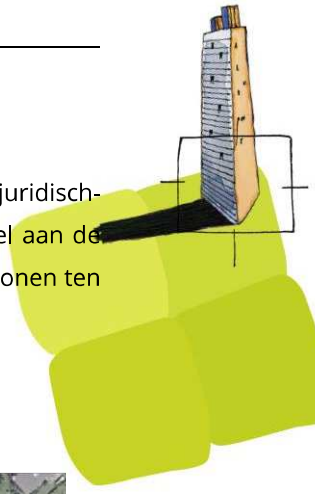
Bijlage 15 Kraaierslaan 22

BügelHajema
Ruimte voor de leefomgeving

Kraaierslaan 22

projectnummer: 856.00.13.00.38

Datum: 02-03-2020



1. Aanleiding

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

Het nu geldende bestemmingsplan laat dit niet toe.





De gemeente Noordwijk is in beginsel bereid om de woning te herbestemmen voor burgerbewoning of, indien een burgerwoning niet mogelijk is, als plattelandswoning[1], mits uit onderzoek blijkt dat er geen belemmeringen zijn.

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

BügelHajema, Adviseurs voor leefomgeving en omgevingsrecht BNSP
Utrechtseweg 7, 3811 NA Amersfoort **T** 033 465 65 45
E info@bugelhajema.nl **W** www.bugelhajema.nl
Vestigingen te Assen, Leeuwarden en Amersfoort

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

2. Huidige situatie

De woning Kraaierslaan betreft een vrijstaand huis bestaande uit één bouwlaag met kap. De woning heeft een oppervlakte van circa 91 m^2 inclusief aanbouw. Het kadastraal eigendom van het perceel ter plaatse van de woning bedraagt circa 492 m^2. De in het buitengebied gebruikelijke inhoudsmaat voor een woning van 750 m^3 wordt niet overschreden. De oppervlakte van 50 m^2 voor bijbehorende bouwwerken wordt wel overschreden, en bedraagt ca. 137 m^2. Deze oppervlakte is echter reeds toegestaan op grond van de mogelijkheden voor vergunningsvrij bouwen.





3. Geldend bestemmingsplan en beleidskader

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

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



Omzetting in burgerwoning

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

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

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

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

Omzetting in plattelandswoning

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

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

Overig beleid

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

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

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

4. Ruimtelijke aanvaardbaarheid

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

4.1 Agrarisch advies

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

4.2 Bedrijven en milieuzonering

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

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

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

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

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

gewasbeschermingsmiddelen

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

Conclusie

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

4.3 Bodem

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

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

Conclusie

Een verkennend bodemonderzoek is noodzakelijk.

4.4 Overige aspecten

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

Afweging en conclusie

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

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

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

De beoogde woonbestemming[2] is onderstaand weergegeven.



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

Bijlage 16 Leeweg 9

BügelHajema
Ruimte voor de leefomgeving

Leeweg 9

projectnummer: 856.00.13.00.20

Datum: 02-03-2020



1. Aanleiding

Op het perceel Leeweg 9 bevindt zich een bedrijfswoning. De woning maakt juridisch-planologisch onderdeel uit van het agrarisch bedrijf gelegen naast de woning op het perceel Leeweg 9. Dit bedrijf is tevens onderdeel van het bedrijf op perceel Leeweg 13. De initiatiefnemer heeft aangegeven in de bedrijfswoning te willen blijven wonen.

Als gevolg van de afsplitsing van de bedrijfswoning van het bedrijf, wordt de woning gebruikt ten behoeve van burgerbewoning. Het nu geldende bestemmingsplan laat dit niet toe. Strikt formeel wonen de initiatiefnemers er in strijd met het bestemmingsplan.





De gemeente Noordwijk is in beginsel bereid om de woning te herbestemmen voor burgerbewoning of indien een burgerwoning niet mogelijk is als plattelandswoning[1], mits uit onderzoek blijkt dat er geen belemmeringen zijn.

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

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

2. Huidige situatie

De woning Leeweg 9 betreft een vrijstaand huis bestaande uit één bouwlaag met kap. De woning heeft een oppervlakte van circa 170 m^2 inclusief aanbouw. De in het buitengebied gebruikelijke inhoudsmaat voor een woning van 750 m^3 wordt overschreden. De oppervlakte van 50 m^2 voor bijbehorende bouwwerken wordt niet overschreden.





3. Geldend bestemmingsplan en beleidskader

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied 2015', zoals vastgesteld op 30 juni 2016. De gronden in het plangebied zijn bestemd als 'Agrarisch - Bollenteelt - Bollenzone 2'. Ter plaatse zijn de gronden bestemd voor de uitoefening van een bollenteeltbedrijf. Op het perceel ligt een bouwvlak. Op het perceel is een bedrijfswoning toegestaan.

Tot slot zijn de gronden aangewezen als 'Waarde - Archeologie 3'. De gronden zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden. Onderstaande afbeelding geeft door middel van blauwe lijnen het plangebied op een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2015' weer.



Omzetting in burgerwoning

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

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

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

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

Omzetting in plattelandswoning

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

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

Overig beleid

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

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

Beoordeling beleidsmatige mogelijkheden
Aangezien ter plaatse (binnen het bouwvlak) nog sprake is van agrarische bedrijvigheid is omzetting naar burgerwoning niet mogelijk. In beginsel is het aanmerken van de woning als plattelandswoning uit beleidsmatig oogpunt wel mogelijk, mits ruimtelijk aanvaardbaar.

4. Ruimtelijke aanvaardbaarheid

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

4.1 Agrarisch advies

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

4.2 Bedrijven en milieuzonering

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

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

Aanvaardbaar woon- en leefklimaat

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

Geluidhinder

Verkeersbewegingen ten behoeve van het achterliggende bollenteelt bedrijf vinden plaats via een ontsluitingsweg welke grenst aan de noordzijde van de woning. De weg leent zich niet voor veel of groot verkeer. Er kan geconcludeerd worden dat er uit oogpunt van geluidhinder sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Geurhinder

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

Luchtkwaliteit

Wat betreft de luchtkwaliteit kan worden gesteld dat concentratie van fijnstof op dit moment ver onder de norm ligt van het jaargemiddelde van 40 µg/m³. Dat blijkt uit de raadpleging van de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN).

Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat er in de woning Leeweg 9 sprake is van een goed woon- en leefklimaat ten aanzien van luchtkwaliteit.

Gewasbeschermingsmiddelen

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

Conclusie

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

4.3 Overige aspecten

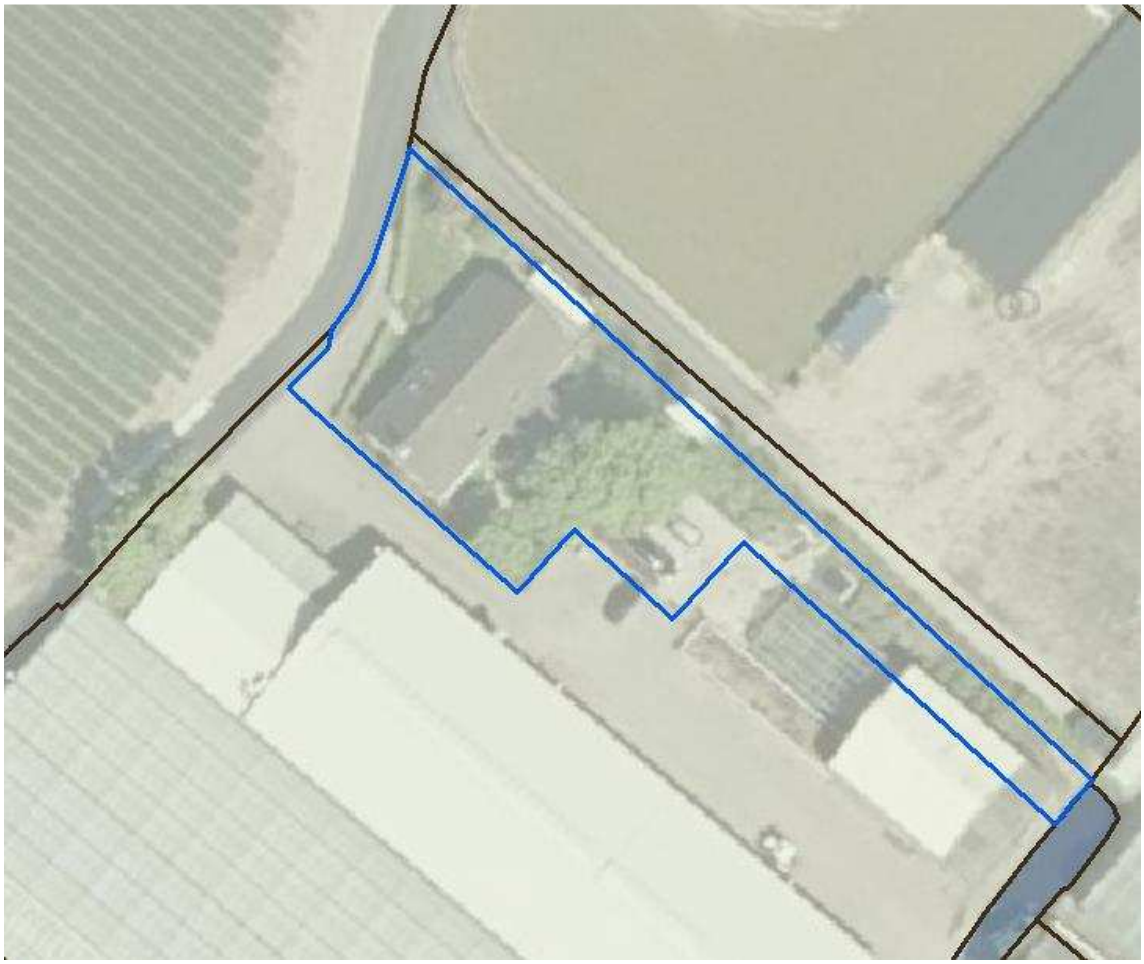
Aspect	Beoordeling
Bodem	Er dient te worden nagegaan of de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het project. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen, als is aangetoond dat de bodem geschikt (of geschikt te maken) is voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Op de betreffende locatie hebben geen verontreinigende activiteiten plaatsgevonden. Omdat er geen functie-/gebruikswijziging plaatsvindt en het gebruik hetzelfde blijft op de locatie is het niet noodzakelijk om een bodemonderzoek uit te voeren.
Natuur	Soortenbescherming Bij uitvoering van het plan worden geen werkzaamheden uitgevoerd aan de buiten- of binnenzijde van de bebouwing of aan opgaande beplanting, zodat geen beschermde soorten, zoals nesten van vogels met jaarrond beschermde nesten zoals huismus, of vleermuisverblijfplaatsen, verloren gaan. Een natuurinventarisatie kan op dit moment achterwege blijven. Gebiedsbescherming Beschermde gebieden, te weten Natura 2000-gebied liggen niet binnen een afstand van 300 meter ten opzichte van de woning. Op ongeveer 190 meter ten westen van het projectgebied ligt een NNN-gebied. Toetsing ten aanzien van weidevogelgebieden is niet aan de orde, aangezien er geen externe werking geldt op dergelijke gebieden. Gezien de terreinomstandigheden, de tussenliggende afstand en de aard van de ontwikkeling, zijn met betrekking tot het voorgenomen project geen negatieve effecten op Natura 2000-gebieden of het NNN te verwachten. Deze inventarisatie geeft daarom geen aanleiding voor een voortoets in het kader van de Wnb en is niet in strijd met het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid.
Landschap en cultuurhistorie	Het omzetten van de planologische status van de woning heeft geen negatieve invloed op de landschappelijke kwaliteiten van het gebied.
Archeologie	Er zijn geen bouw- en graafwerkzaamheden voorzien. Archeologisch onderzoek kan achterwege blijven.
Water	In het plangebied vindt geen wijziging plaats van de waterhuishoudkundige situatie. Het is daarom op basis van de Keur niet noodzakelijk om een watervergunning aan te vragen. Er is ook geen compensatie nodig in de vorm van oppervlaktewater.
Externe veiligheid	In en nabij het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen gelegen. Ook vindt in de directe omgeving van het plangebied geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over de weg, het spoor, het water of door buisleidingen. Het aspect 'externe veiligheid' vormt geen belemmering.

5. Afweging en conclusie

De conclusie uit voorgaand onderzoek is dat de onderzochte omgevingsaspecten geen belemmeringen opleveren voor het wijzigen van het gebruik van de bedrijfswoning in een plattelandswoning,

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

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



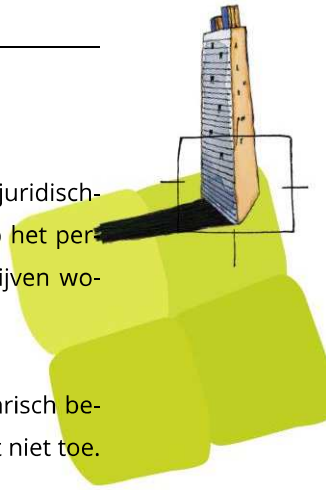
Bijlage 17 Leidsevaart 64

BügelHajema
Ruimte voor de leefomgeving

Leidsevaart 64

projectnummer: 856.00.13.00.21

Datum: 2-3-2020



1. Aanleiding

Op het perceel Leidsevaart 64 bevindt zich een bedrijfswoning. De woning maakt juridisch-planologisch onderdeel uit van het voormalig agrarisch bedrijf gelegen naast de woning op het perceel Leidsevaart 64. De initiatiefnemer heeft aangegeven in de bedrijfswoning te willen blijven wonen.

De woning wordt bewoond door een huishouden dat geen relatie (meer) heeft tot een agrarisch bedrijf, aangezien bedrijfsactiviteiten zijn beëindigd. Het nu geldende bestemmingsplan laat dit niet toe. Strikt formeel wonen de initiatiefnemers er in strijd met het bestemmingsplan.



De gemeente Noordwijk is in beginsel bereid om de woning te herbestemmen voor burgerbewoning of indien een burgerwoning niet mogelijk is als plattelandswoning[1], mits uit onderzoek blijkt dat er geen belemmeringen zijn.

[1] De Wet Plattelandswoningen geldt sinds 1 januari 2013. Deze wet biedt een oplossing voor woningen, die bestemd zijn binnen agrarische bouwvlakken en die afgesplitst zijn van het agrarische bedrijf. Met de Wet Platte-

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

2. Huidige situatie

De woning betreft een vrijstaand huis bestaande uit één bouwlaag met kap. De woning inclusief aanbouw en bijgebouwen heeft een oppervlakte van circa 410 m^2, waarvan de woning ca 123 m^2 bedraagt. De in het buitengebied gebruikelijke inhoudsmaat voor een woning van 750 m^3 wordt niet overschreden. Wel is er sprake van meer dan 50 m^2 aan bijgebouwen.





3. Geldend bestemmingsplan en beleidskader

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied 2015', zoals vastgesteld op 30 juni 2016. De gronden in het plangebied zijn bestemd als 'Agrarisch - Bollenteelt - Bollenzone 1'. Ter plaatse zijn de gronden bestemd voor de uitoefening van een bollenteeltbedrijf. Op het perceel ligt een bouwvlak. Op het perceel is een bedrijfswoning toegestaan.

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

---

landswoningen wordt het mogelijk gemaakt om een afgesplitste woning particulier te laten bewonen zonder belemmeringen voor het ter plaatse aanwezige bedrijf. De wet biedt een oplossing voor bestaande situaties.



Omzetting in burgerwoning

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

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

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

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

Omzetting in plattelandswoning

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

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

Overig beleid

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

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

Beoordeling beleidsmatige mogelijkheden
Het aanmerken van de woning als plattelandswoning is uit beleidsmatig oogpunt niet mogelijk, aangezien ter plaatse geen agrarische activiteiten (meer) worden uitgevoerd. Aangezien sprake is van een sanering van het agrarisch bedrijf is een burgerwoning uit beleidsmatig oogpunt voorstelbaar, mits ruimtelijk aanvaardbaar en mits voldaan wordt aan de maatvoeringseisen voor de woning en bijbehorende bouwwerken.

4. Ruimtelijke aanvaardbaarheid

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

4.1 Agrarisch advies

Een agrarisch advies (2015) is reeds uitgebracht waaruit blijkt dat agrarische voortzetting niet realistisch is.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

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

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

Voor agrarische bedrijfsgebouwen geldt een richtafstand van 30 m. Wanneer minimaal 30 m wordt aangehouden tussen woningen en bedrijfsgebouwen, kan worden geconcludeerd dat ter plaatse van de woningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

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

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

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

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

Voorliggend plan maakt de omzetting van de agrarische bestemming naar een woonbestemming mogelijk. De functie van de bestaande bedrijfswoning wordt gewijzigd om een burgerwoning moge-

lijk te maken. Omdat de bestemming gevoeliger wordt, is het nodig aan te tonen dat de locatie geschikt is voor deze nieuwe bestemming.

Conclusie
Mogelijk dient er een verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

4.4 Overige aspecten

Aspect	Beoordeling
Natuur	Soortenbescherming Bij uitvoering van het plan worden geen werkzaamheden uitgevoerd aan de buiten- of binnenzijde van de bebouwing of aan opgaande beplanting, zodat geen beschermde soorten, zoals nesten van vogels met jaarrond beschermde nesten zoals huismus, of vleermuisverblijfplaatsen, verloren gaan. Een natuurinventarisatie kan op dit moment achterwege blijven. Gebiedsbescherming Beschermde gebieden, te weten Natura 2000-gebied liggen niet binnen een afstand van 300 meter ten opzichte van de woning. Op ongeveer 36 meter ten zuidoosten van het projectgebied ligt een NNN-gebied. Toetsing ten aanzien van weidevogelgebieden is niet aan de orde, aangezien er geen externe werking geldt op dergelijke gebieden. Gezien de terreinomstandigheden, de tussenliggende afstand en de aard van de ontwikkeling, zijn met betrekking tot het voorgenomen project geen negatieve effecten op Natura 2000-gebieden of het NNN te verwachten. Deze inventarisatie geeft daarom geen aanleiding voor een voortoets in het kader van de Wnb en is niet in strijd met het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid.
Landschap en cultuurhistorie	Het omzetten van de planologische status van de woning heeft geen negatieve invloed op de landschappelijke kwaliteiten van het gebied.
Archeologie	Er zijn geen bouw- en graafwerkzaamheden voorzien. Archeologisch onderzoek kan achterwege blijven.
Water	In het plangebied vindt geen wijziging plaats van de waterhuishoudkundige situatie. Het is daarom op basis van de Keur niet noodzakelijk om een watervergunning aan te vragen. Er is ook geen compensatie nodig in de vorm van oppervlaktewater.
Externe veiligheid	In en nabij het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen gelegen. Ook vindt in de directe omgeving van het plangebied geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over de weg, het spoor, het water of door buisleidingen. Het aspect 'externe veiligheid' vormt geen belemmering.
Luchtkwaliteit	Het project draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Het project kan worden beschouwd als een nibm-project. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven. Voorts geldt dat er geen personen worden blootgesteld aan onacceptabele concentraties luchtvervuiling.
Geluid	In het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) bevinden zich langs alle wegen zones. In geval van het realiseren van geluidgevoelige bebouwing binnen deze zones dient een akoestisch onderzoek plaats te vinden. Op basis van art. 76 lid 3 Wgh hoeft de geluidsbelasting van een aanwezige weg (waar geen wijzigingen optreden) op bestaande woningen niet getoetst te worden aan de grenswaarden. Hieron-

Aspect	Beoordeling
	der valt het omzetten van een agrarische bedrijfswoning naar een (burger)woning. Voorliggend plan maakt het omzetten van de bestaande bedrijfswoning naar een burgerwoning mogelijk. De bedrijfswoning wordt reeds bewoond. Het plan maakt geen nieuwe geluidsgevoelige functie mogelijk. Er is in het kader van wegverkeerslawaai geen nader onderzoek nodig. Er hoeft in dit geval dan ook geen (nieuwe) hogere waarde te worden vastgesteld. Het aspect geluid vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5. Afweging en conclusie

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

- de bodemkwaliteit voldoende blijkt voor de beoogde (woon)functie.
- de in het buitengebied gebruikelijke oppervlakte voor bijbehorende bouwwerken niet wordt overschreden. Inzicht in de exacte oppervlaktes en inhoudsmaat van de woning en bijbehorende bouwwerken is benodigd en uitwerking op basis van:
    - sloop conform de gemeentelijke randvoorwaarden, of;
    - een maatwerkoplossing waarbij de inhoudsmaat van de woning begrensd wordt op het bestaande en bij uitzondering een (beperkt) grotere oppervlakte bijbehorende bouwwerken wordt toegestaan. Ook in dat geval is een (gedeeltelijke) sanering van bebouwing noodzakelijk.

Voor het plangebied en voorstel voor de bestemmingsregeling kan worden aangesloten bij de gebruikelijke wijze van bestemmen van de gemeente in het buitengebied. De begrenzing van de beoogde woonbestemming[2] is met een blauw kader weergegeven op onderstaande afbeelding.

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



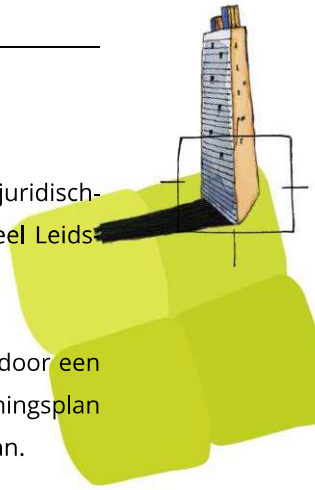
Bijlage 18 Leidsevaart 74

BügelHajema
Ruimte voor de leefomgeving

Leidsevaart 74

projectnummer: 856.00.13.00.06

Datum: 02-03-2020



1. Aanleiding

Op het perceel Leidsevaart 74 bevindt zich een bedrijfswoning. De woning maakt juridisch-planologisch onderdeel uit van het agrarisch bedrijf gelegen naast de woning op het perceel Leidsevaart 76. De initiatiefnemer heeft aangegeven in de bedrijfswoning te willen blijven wonen.

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





De gemeente Noordwijk is in beginsel bereid om de woning te herbestemmen voor burgerbewoning of, indien een burgerwoning niet mogelijk is, als plattelandswoning[1], mits uit onderzoek blijkt dat er geen belemmeringen zijn.

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

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

2. Huidige situatie

De woning Leidsevaart 74 betreft een vrijstaand huis bestaande uit één bouwlaag met kap. De woning heeft een oppervlakte van circa 192 m^2 inclusief aanbouw. Het kadastraal eigendom van het perceel bedraagt circa 710 m^2. De in het buitengebied gebruikelijke inhoudsmaat voor een woning van 750 m^3 en een oppervlakte van 50 m^2 voor bijbehorende bouwwerken wordt niet overschreden.

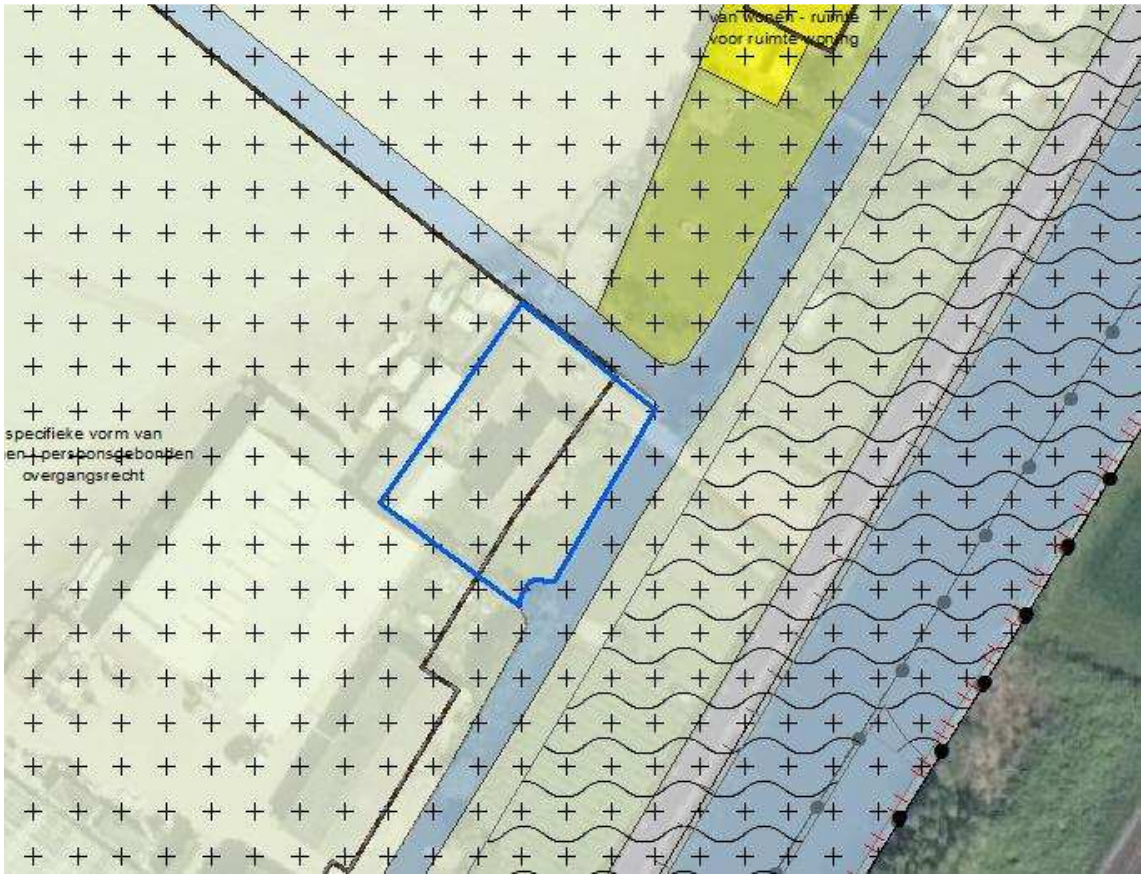




3. Geldend bestemmingsplan en beleidskader

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied 2015', zoals vastgesteld op 30 juni 2016. De gronden in het plangebied zijn bestemd als 'Agrarisch - Bollenteelt - Bollenzone 1'. Ter plaatse zijn de gronden bestemd voor de uitoefening van een bollenteeltbedrijf. Op het perceel ligt een bouwvlak. Op het perceel is een bedrijfswoning toegestaan en de aanduiding ‘specifieke vorm van wonen – persoonsgebonden overgangsrecht’ is opgenomen. Gebruik van de woning als burgerwoning is toegestaan, met dien verstande dat de bevoegdheid tot het gebruik van de woning ten behoeve van burgerbewoning, is beperkt tot bestaande gebruikers.

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



Omzetting in burgerwoning

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

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

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

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

Omzetting in plattelandswoning

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

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

Overig beleid

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

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

Beoordeling beleidsmatige mogelijkheden
Aangezien ter plaatse (binnen het bouwvlak) nog sprake is van agrarische bedrijvigheid is omzetting naar burgerwoning niet mogelijk. In beginsel is het aanmerken van de woning als plattelandswoning uit beleidsmatig oogpunt wel mogelijk, mits ruimtelijk aanvaardbaar.

4. Ruimtelijke aanvaardbaarheid

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

4.1 Agrarisch advies

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

4.2 Bedrijven en milieuzonering

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

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

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

Geluidhinder

De woning heeft een eigen oprit. Verkeersbewegingen ten behoeve van het aangrenzende bollenteelt bedrijf vinden plaats op circa 50m van de woning. Tussen de oprit van het bedrijf en de woning zijn tevens bedrijfsgebouwen en een bedrijfswoning gelegen.

Op basis van de afstand tussen de woning en het erf van het agrarische bedrijf, en het feit dat dit erf wordt afgeschermd door een bedrijfsgebouw en de bedrijfswoning, kan geconcludeerd worden dat er uit oogpunt van geluidhinder wegverkeer sprake kan zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Geurhinder

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

Luchtkwaliteit

Wat betreft de luchtkwaliteit kan worden gesteld dat concentratie van fijnstof op dit moment ver onder de norm ligt van het jaargemiddelde van 40 µg/m³. Dat blijkt uit de raadpleging van de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN).

Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat er in de woning Leidsevaart 74 sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Gewasbeschermingsmiddelen

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

Conclusie

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

4.3 Overige aspecten

Aspect	Beoordeling
Bodem	Er dient te worden nagegaan of de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het project. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen, als is aangetoond dat de bodem geschikt (of geschikt te maken) is voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Op de betreffende locatie hebben geen verontreinigende activiteiten plaatsgevonden. Omdat er geen functie-/gebruikswijziging plaatsvindt en het gebruik hetzelfde blijft op de locatie is het niet noodzakelijk om een bodemonderzoek uit te voeren.
Natuur	Soortenbescherming Bij uitvoering van het plan worden geen werkzaamheden uitgevoerd aan de buiten- of binnenzijde van de bebouwing of aan opgaande beplanting, zodat geen beschermde soorten, zoals nesten van vogels met jaarrond beschermde nesten zoals huismus, of vleermuisverblijfplaatsen, verloren gaan. Een natuurinventarisatie kan op dit moment achterwege blijven. Gebiedsbescherming Het plangebied ligt op een afstand van circa 3 kilometer van het dichtstbijzijnde in het kader van de Wnb beschermde gebied, te weten Natura 2000-gebied Kennemerland-Zuid ten noordwesten van het projectgebied. Op circa 40 meter van het projectgebied ligt een NNN-gebied, waaronder een ecologische verbindingszone. Het gaat hierbij om de Leidsevaart, waar de woning direct aan gelegen is. Het dichtstbijzijnde provinciale belangrijke weidevogelgebied is gelegen op ca. 3,3 kilometer. Toetsing ten aanzien van weidevogelgebieden is niet aan de orde, aangezien er geen externe werking geldt op dergelijke gebieden. Gezien de terreinomstandigheden, de tussenliggende afstand en de aard van de ontwikkeling, zijn met betrekking tot het voorgenomen project geen negatieve effecten op Natura 2000-gebieden of het NNN te verwachten. Deze inventarisatie geeft daarom geen aanleiding voor een voortoets in het kader van de Wnb en is niet in strijd met het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid.
Landschap en cultuurhistorie	Het omzetten van de planologische status van de woning heeft geen negatieve invloed op de landschappelijke kwaliteiten van het gebied.
Archeologie	Er zijn geen bouw- en graafwerkzaamheden voorzien. Archeologisch onderzoek kan achterwege blijven.
Water	In het plangebied vindt geen wijziging plaats van de waterhuishoudkundige situatie. Het is daarom op basis van de Keur niet noodzakelijk om een watervergunning aan te vragen. Er is ook geen compensatie nodig in de vorm van oppervlaktewater.
Externe veiligheid	In en nabij het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen gelegen. Ook vindt in de directe omgeving van het plangebied geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over de weg, het spoor, het water of door buisleidingen. Het aspect 'externe veiligheid' vormt geen belemmering.

5. Afweging en conclusie

De conclusie uit voorgaand onderzoek is dat de onderzochte omgevingsaspecten geen belemmeringen opleveren voor het wijzigen van het gebruik van de bedrijfswoning in een plattelandswoning,

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



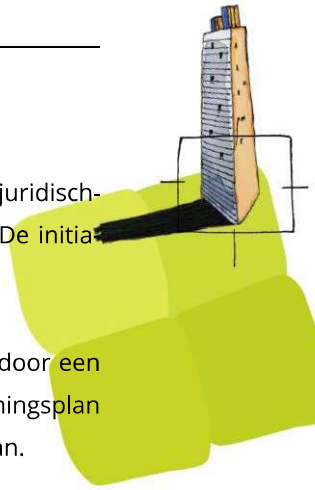
Bijlage 19 Leidsevaart 130

BügelHajema
Ruimte voor de leefomgeving

Leidsevaart 130

projectnummer: 856.00.13.00.22

Datum: 02-30-2020



1. Aanleiding

Op het perceel Leidsevaart 130 bevindt zich een bedrijfswoning. De woning maakt juridisch-planologisch onderdeel uit van het agrarisch bedrijf gelegen aan perceel Leidsevaart 130. De initiatiefnemer heeft aangegeven in de bedrijfswoning te willen blijven wonen.

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





De gemeente Noordwijk is in beginsel bereid om de woning te herbestemmen voor burgerbewoning of indien een burgerwoning niet mogelijk is als plattelandswoning[1], mits uit onderzoek blijkt dat er geen belemmeringen zijn.

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

BügelHajema, Adviseurs voor leefomgeving en omgevingsrecht BNSP
Utrechtseweg 7, 3811 NA Amersfoort **T** 033 465 65 45
E info@bugelhajema.nl **W** www.bugelhajema.nl
Vestigingen te Assen, Leeuwarden en Amersfoort

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

2. Huidige situatie

De woning Leidsevaart 130 betreft een vrijstaand huis bestaande uit één bouwlaag met kap. De woning heeft een oppervlakte van circa 180 m^2 inclusief aanbouw. De in het buitengebied gebruikelijke inhoudsmaat voor een woning van 750 m^3 en de oppervlakte van 50 m^2 voor bijbehorende bouwwerken wordt niet overschreden.





3. Geldend bestemmingsplan en beleidskader

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied 2015', zoals vastgesteld op 20 juni 2016. De gronden in het plangebied zijn bestemd als 'Bedrijf – Agrarisch aanverwant'. Ter plaatse zijn de gronden bestemd voor agrarische hulp en/of loonbedrijven. Op het perceel ligt een bouwvlak en ter plaatse van het bouwvlak is de aanduiding 'bedrijfswoning' opgenomen. Op het perceel is een bedrijfswoning toegestaan.

Tot slot zijn de gronden aangewezen als 'Waarde - Archeologie 1'. De gronden zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden. Onderstaande afbeelding geeft door middel van blauwe lijnen het plangebied op een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2015' weer.



Omzetting in burgerwoning

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

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

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

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

Omzetting in plattelandswoning

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

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

Overig beleid

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

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

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

4. Ruimtelijke aanvaardbaarheid

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

4.1 Agrarisch advies

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

4.2 Bedrijven en milieuzonering

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

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

Aanvaardbaar woon- en leefklimaat
Hoewel de Wet Plattelandswoningen er voor zorgt dat omliggende bedrijven niet worden belemmerd door de aanwijzing van de woning als plattelandswoning, dient wel te worden beoordeeld in hoever-

re er in de woning sprake kan zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Hiervoor zijn de milieuaspecten geluidhinder, geurhinder en luchtkwaliteit van belang.

Geluidhinder
Het plangebied en de omgeving zijn te karakteriseren als een gemengd gebied door de menging van de functies woningen en (agrarische) bedrijvigheid en de ligging langs de Leidsevaart, waar een maximum snelheid van 60 km/u geldt. De woning ligt op een afstand van circa 45 meter afstand van de achterliggende bedrijfsbebouwing. Verkeersbewegingen ten behoeve van het bedrijf vinden plaats op circa 15 m van de woning, via een ontsluitingsweg tussen de woningen Leidsevaart 130 en 132.
De weg leent zich niet voor veel of groot verkeer. Er kan geconcludeerd worden dat er uit oogpunt van geluidhinder sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

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

Luchtkwaliteit
Wat betreft de luchtkwaliteit kan worden gesteld dat de concentratie van fijnstof op dit moment ver onder de norm ligt van het jaargemiddelde van 40 µg/m³. Dat blijkt uit de raadpleging van de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN).

Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat er in de woning Leidsevaart 130 sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

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

Conclusie

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

4.3 Overige aspecten

Aspect	Beoordeling
Bodem	Er dient te worden nagegaan of de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het project. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen, als is aangetoond dat de bodem geschikt (of geschikt te maken) is voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Op de betreffende locatie hebben geen verontreinigende activiteiten plaatsgevonden. Omdat er geen functie-/gebruikswijziging plaatsvindt en het gebruik hetzelfde blijft op de locatie is het niet noodzakelijk om een bodemonderzoek uit te voeren.
Natuur	Soortenbescherming Bij uitvoering van het plan worden geen werkzaamheden uitgevoerd aan de buiten- of binnenzijde van de bebouwing of aan opgaande beplanting, zodat geen beschermde soorten, zoals nesten van vogels met jaarrond beschermde nesten zoals huismus, of vleermuisverblijfplaatsen, verloren gaan. Een natuurinventarisatie kan op dit moment achterwege blijven. Gebiedsbescherming Beschermde gebieden, te weten Natura 2000-gebied liggen niet binnen een afstand van 300 meter ten opzichte van de woning. Op ongeveer 12 meter ten zuidoosten van het projectgebied ligt een NNN-gebied. Toetsing ten aanzien van weidevogelgebieden is niet aan de orde, aangezien er geen externe werking geldt op dergelijke gebieden. Gezien de terreinomstandigheden, de tussenliggende afstand en de aard van de ontwikkeling, zijn met betrekking tot het voorgenomen project geen negatieve effecten op Natura 2000-gebieden of het NNN te verwachten. Deze inventarisatie geeft daarom geen aanleiding voor een voortoets in het kader van de Wnb en is niet in strijd met het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid.
Landschap en cultuurhistorie	Het omzetten van de planologische status van de woning heeft geen negatieve invloed op de landschappelijke kwaliteiten van het gebied.
Archeologie	Er zijn geen bouw- en graafwerkzaamheden voorzien. Archeologisch onderzoek kan achterwege blijven.
Water	In het plangebied vindt geen wijziging plaats van de waterhuishoudkundige situatie. Het is daarom op basis van de Keur niet noodzakelijk om een watervergunning aan te vragen. Er is ook geen compensatie nodig in de vorm van oppervlaktewater.
Externe veiligheid	In en nabij het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen gelegen. Ook vindt in de directe omgeving van het plangebied geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over de weg, het spoor, het water of door buisleidingen. Het aspect 'externe veiligheid' vormt geen belemmering.

5. Afweging en conclusie

De conclusie uit voorgaand onderzoek is dat de onderzochte omgevingsaspecten geen belemmeringen opleveren voor het wijzigen van het gebruik van de bedrijfswoning in een plattelandswoning,

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



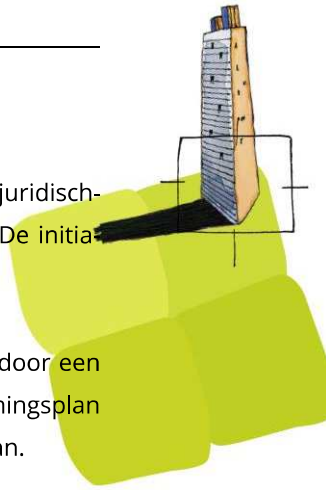
Bijlage 20 Leidsevaart 132

BügelHajema
Ruimte voor de leefomgeving

Leidsevaart 132

projectnummer: 856.00.13.00.23

Datum: 02-03-2020

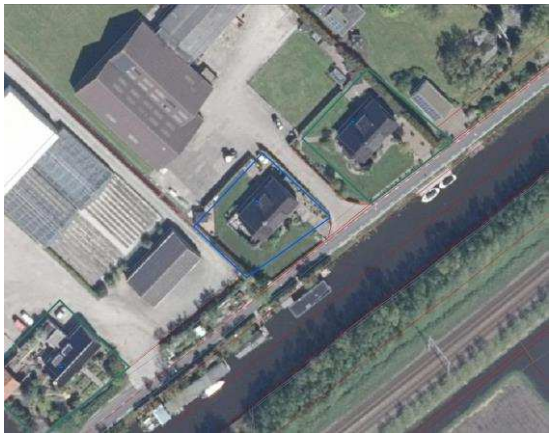


1. Aanleiding

Op het perceel Leidsevaart 132 bevindt zich een bedrijfswoning. De woning maakt juridisch-planologisch onderdeel uit van het agrarisch bedrijf gelegen aan perceel Leidsevaart 132. De initiatiefnemer heeft aangegeven in de bedrijfswoning te willen blijven wonen.

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





De gemeente Noordwijk is in beginsel bereid om de woning te herbestemmen voor burgerbewoning of indien een burgerwoning niet mogelijk is als plattelandswoning[1], mits uit onderzoek blijkt dat er geen belemmeringen zijn.

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

BügelHajema, Adviseurs voor leefomgeving en omgevingsrecht BNSP
Utrechtseweg 7, 3811 NA Amersfoort **T** 033 465 65 45
E info@bugelhajema.nl **W** www.bugelhajema.nl
Vestigingen te Assen, Leeuwarden en Amersfoort

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

2. Huidige situatie

De woning Leidsevaart 132 betreft een vrijstaand huis bestaande uit één bouwlaag met kap. De woning heeft een oppervlakte van circa 180 m^2 inclusief aanbouw. De in het buitengebied gebruikelijke inhoudsmaat voor een woning van 750 m^3 en de oppervlakte van 50 m^2 voor bijbehorende bouwwerken wordt niet overschreden.




3. Geldend bestemmingsplan en beleidskader

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied 2015', zoals vastgesteld op 20 juni 2016. De gronden in het plangebied zijn bestemd als 'Bedrijf – Agrarisch aanverwant'. Ter plaatse zijn de gronden bestemd voor agrarische hulp en/of loonbedrijven. Op het perceel ligt een bouwvlak en ter plaatse van het bouwvlak is de aanduiding 'bedrijfswoning' opgenomen. Op het perceel is een bedrijfswoning toegestaan.

Tot slot zijn de gronden aangewezen als 'Waarde - Archeologie 1'. De gronden zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden. Onderstaande afbeelding geeft door middel van blauwe lijnen het plangebied op een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2015' weer.



Omzetting in burgerwoning

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

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

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

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

Omzetting in plattelandswoning

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

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

Overig beleid

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

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

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

4. Ruimtelijke aanvaardbaarheid

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

4.1 Agrarisch advies

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

4.2 Bedrijven en milieuzonering

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

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

Aanvaardbaar woon- en leefklimaat
Hoewel de Wet Plattelandswoningen er voor zorgt dat omliggende bedrijven niet worden belemmerd door de aanwijzing van de woning als plattelandswoning, dient wel te worden beoordeeld in hoever-

re er in de woning sprake kan zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Hiervoor zijn de milieuaspecten geluidhinder, geurhinder en luchtkwaliteit van belang.

Geluidhinder
Het plangebied en de omgeving zijn te karakteriseren als een gemengd gebied door de menging van de functies woningen en (agrarische) bedrijvigheid en de ligging langs de Leidsevaart, waar een maximum snelheid van 60 km/u geldt. De woning ligt op een afstand van circa 28 meter afstand van de achterliggende bedrijfsbebouwing. Verkeersbewegingen ten behoeve van het bedrijf vinden plaats op circa 7 m van de woning, via een ontsluitingsweg tussen de woningen Leidsevaart 130 en 132.
De weg leent zich niet voor veel of groot verkeer. Er kan geconcludeerd worden dat er uit oogpunt van geluidhinder sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

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

Luchtkwaliteit
Wat betreft de luchtkwaliteit kan worden gesteld dat de concentratie van fijnstof op dit moment ver onder de norm ligt van het jaargemiddelde van 40 µg/m³. Dat blijkt uit de raadpleging van de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN).

Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat er in de woning Leidsevaart 132 sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

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

Conclusie

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

4.3 Overige aspecten

Aspect	Beoordeling
Bodem	Er dient te worden nagegaan of de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het project. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen, als is aangetoond dat de bodem geschikt (of geschikt te maken) is voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Op de betreffende locatie hebben geen verontreinigende activiteiten plaatsgevonden. Omdat er geen functie-/gebruikswijziging plaatsvindt en het gebruik hetzelfde blijft op de locatie is het niet noodzakelijk om een bodemonderzoek uit te voeren.
Natuur	Soortenbescherming Bij uitvoering van het plan worden geen werkzaamheden uitgevoerd aan de buiten- of binnenzijde van de bebouwing of aan opgaande beplanting, zodat geen beschermde soorten, zoals nesten van vogels met jaarrond beschermde nesten zoals huismus, of vleermuisverblijfplaatsen, verloren gaan. Een natuurinventarisatie kan op dit moment achterwege blijven. Gebiedsbescherming Beschermde gebieden, te weten Natura 2000-gebied liggen niet binnen een afstand van 300 meter ten opzichte van de woning. Op ongeveer 12 meter ten zuidoosten van het projectgebied ligt een NNN-gebied. Toetsing ten aanzien van weidevogelgebieden is niet aan de orde, aangezien er geen externe werking geldt op dergelijke gebieden. Gezien de terreinomstandigheden, de tussenliggende afstand en de aard van de ontwikkeling, zijn met betrekking tot het voorgenomen project geen negatieve effecten op Natura 2000-gebieden of het NNN te verwachten. Deze inventarisatie geeft daarom geen aanleiding voor een voortoets in het kader van de Wnb en is niet in strijd met het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid.
Landschap en cultuurhistorie	Het omzetten van de planologische status van de woning heeft geen negatieve invloed op de landschappelijke kwaliteiten van het gebied.
Archeologie	Er zijn geen bouw- en graafwerkzaamheden voorzien. Archeologisch onderzoek kan achterwege blijven.
Water	In het plangebied vindt geen wijziging plaats van de waterhuishoudkundige situatie. Het is daarom op basis van de Keur niet noodzakelijk om een watervergunning aan te vragen. Er is ook geen compensatie nodig in de vorm van oppervlaktewater.
Externe veiligheid	In en nabij het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen gelegen. Ook vindt in de directe omgeving van het plangebied geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over de weg, het spoor, het water of door buisleidingen. Het aspect 'externe veiligheid' vormt geen belemmering.

5. Afweging en conclusie

De conclusie uit voorgaand onderzoek is dat de onderzochte omgevingsaspecten geen belemmeringen opleveren voor het wijzigen van het gebruik van de bedrijfswoning in een plattelandswoning,

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



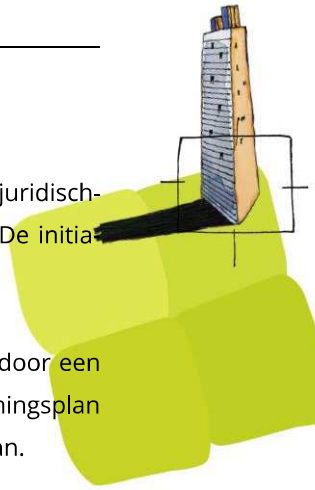
Bijlage 21 Leidsevaart 133

BügelHajema
Ruimte voor de leefomgeving

Leidsevaart 133

projectnummer: 856.00.13.00.24

Datum: 02-03-2020



1. Aanleiding

Op het perceel Leidsevaart 133 bevindt zich een bedrijfswoning. De woning maakt juridisch-planologisch onderdeel uit van het agrarisch bedrijf gelegen aan perceel Leidsevaart 133. De initiatiefnemer heeft aangegeven in de bedrijfswoning te willen blijven wonen.

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





De gemeente Noordwijk is in beginsel bereid om de woning te herbestemmen voor burgerbewoning of indien een burgerwoning niet mogelijk is als plattelandswoning[1], mits uit onderzoek blijkt dat er geen belemmeringen zijn.

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

BügelHajema, Adviseurs voor leefomgeving en omgevingsrecht BNSP
Utrechtseweg 7, 3811 NA Amersfoort **T** 033 465 65 45
E info@bugelhajema.nl **W** www.bugelhajema.nl
Vestigingen te Assen, Leeuwarden en Amersfoort

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

2. Huidige situatie

De woning Leidsevaart 133 betreft een vrijstaand huis bestaande uit één bouwlaag met kap. De woning heeft een oppervlakte van circa 160 m^2 inclusief aanbouw. De in het buitengebied gebruikelijke inhoudsmaat voor een woning van 750 m^3 en een oppervlakte van 50 m^2 voor bijbehorende bouwwerken wordt niet overschreden.

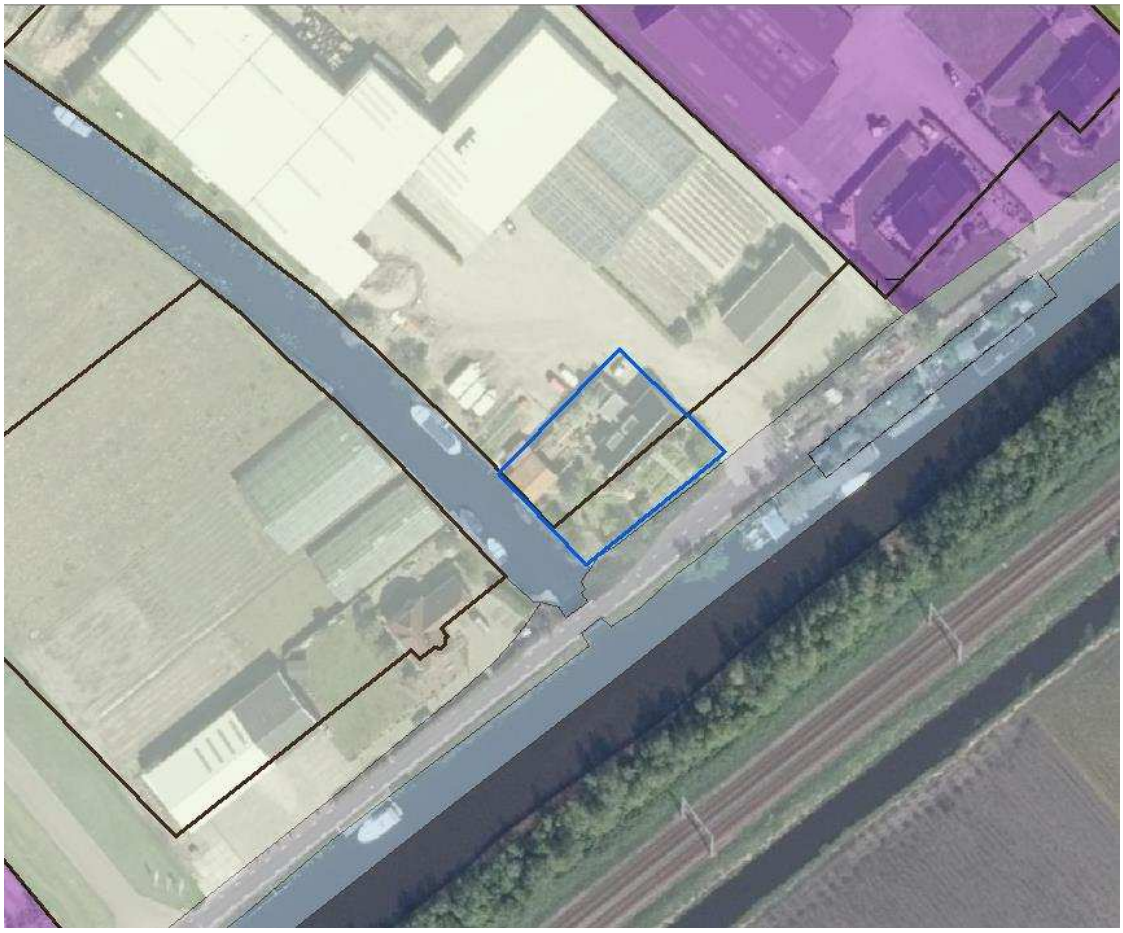




3. Geldend bestemmingsplan en beleidskader

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

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



Omzetting in burgerwoning

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

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

6. het gedeelte dat niet wordt bestemd voor Wonen en Tuin krijgt de bestemming Agrarische doeleinden met een subbestemming overeenkomstig de subbestemming van aangrenzende agrarische gronden.

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

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

Omzetting in plattelandswoning

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

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

Overig beleid

Het voorgaande betekent dat het omzetten van de planologische status van de woning beleidsmatig reeds mogelijk is op grond van het geldende bestemmingsplan. Voor het overige zijn de ontwikkelingen niet in strijd met de Verordening Ruimte (2014) van de provincie en de intergemeentelijke structuurvisie Greenport.

Beoordeling beleidsmatige mogelijkheden

Aangezien ter plaatse (binnen het bouwvlak) nog sprake is van agrarische bedrijvigheid is omzetting naar burgerwoning niet mogelijk. In beginsel is het aanmerken van de woning als plattelandswoning uit beleidsmatig oogpunt wel mogelijk, mits ruimtelijk aanvaardbaar.

4. Ruimtelijke aanvaardbaarheid

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

4.1 Agrarisch advies

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

4.2 Bedrijven en milieuzonering

Plattelandswoning

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

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

Aanvaardbaar woon- en leefklimaat

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

Geluidhinder

Verkeersbewegingen ten behoeve van het achterliggende bollenteelt bedrijf vinden plaats via een ontsluitingsweg welke grenst aan de noordzijde van de woning. De weg leent zich niet voor veel of groot verkeer. Er kan geconcludeerd worden dat er uit oogpunt van geluidhinder sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Geurhinder

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

Luchtkwaliteit

Wat betreft de luchtkwaliteit kan worden gesteld dat de concentratie van fijnstof op dit moment ver onder de norm ligt van het jaargemiddelde van 40 µg/m³. Dat blijkt uit de raadpleging van de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN).

Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat er in de woning Leidsevaart 133 sprake is van een goed woon- en leefklimaat ten aanzien van luchtkwaliteit.

Gewasbeschermingsmiddelen

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

Conclusie

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

4.3 Overige aspecten

Aspect	Beoordeling
Bodem	Er dient te worden nagegaan of de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het project. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen, als is aangetoond dat de bodem geschikt (of geschikt te maken) is voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Op de betreffende locatie hebben geen verontreinigende activiteiten plaatsgevonden. Omdat er geen functie-/gebruikswijziging plaatsvindt en het gebruik hetzelfde blijft op de locatie is het niet noodzakelijk om een bodemonderzoek uit te voeren.
Natuur	Soortenbescherming Bij uitvoering van het plan worden geen werkzaamheden uitgevoerd aan de buiten- of binnenzijde van de bebouwing of aan opgaande beplanting, zodat geen beschermde soorten, zoals nesten van vogels met jaarrond beschermde nesten zoals huismus, of vleermuisverblijfplaatsen, verloren gaan. Een natuurinventarisatie kan op dit moment achterwege blijven. Gebiedsbescherming Beschermde gebieden, te weten Natura 2000-gebied liggen niet binnen een afstand van 300 meter ten opzichte van de woning. Op ongeveer 12 meter ten zuidoosten van het projectgebied ligt een NNN-gebied. Toetsing ten aanzien van weidevogelgebieden is niet aan de orde, aangezien er geen externe werking geldt op dergelijke gebieden. Gezien de terreinomstandigheden, de tussenliggende afstand en de aard van de ontwikkeling, zijn met betrekking tot het voorgenomen project geen negatieve effecten op Natura 2000-gebieden of het NNN te verwachten. Deze inventarisatie geeft daarom geen aanleiding voor een voortoets in het kader van de Wnb en is niet in strijd met het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid.
Landschap en cultuurhistorie	Het omzetten van de planologische status van de woning heeft geen negatieve invloed op de landschappelijke kwaliteiten van het gebied.
Archeologie	Er zijn geen bouw- en graafwerkzaamheden voorzien. Archeologisch onderzoek kan achterwege blijven.
Water	In het plangebied vindt geen wijziging plaats van de waterhuishoudkundige situatie. Het is daarom op basis van de Keur niet noodzakelijk om een watervergunning aan te vragen. Er is ook geen compensatie nodig in de vorm van oppervlaktewater.
Externe veiligheid	In en nabij het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen gelegen. Ook vindt in de directe omgeving van het plangebied geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over de weg, het spoor, het water of door buisleidingen. Het aspect 'externe veiligheid' vormt geen belemmering.

5. Afweging en conclusie

De conclusie uit voorgaand onderzoek is dat de onderzochte omgevingsaspecten geen belemmeringen opleveren voor het wijzigen van het gebruik van de bedrijfswoning in een plattelandswoning,

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



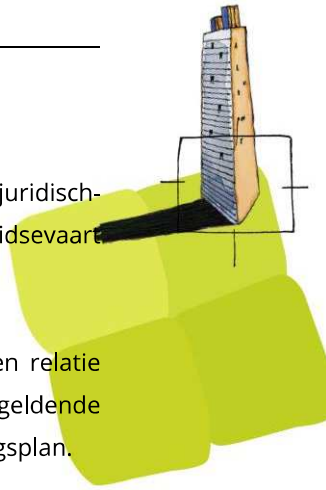
Bijlage 22 Leidsevaart 140

BügelHajema
Ruimte voor de leefomgeving

Leidsevaart 140

projectnummer: 856.00.13.00.39

Datum: 02-03-2020



1. Aanleiding

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

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





De gemeente Noordwijk is in beginsel bereid om de woning te herbestemmen voor burgerbewoning of indien een burgerwoning niet mogelijk is als plattelandswoning[1], mits uit onderzoek blijkt dat er geen belemmeringen zijn.

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

BügelHajema, Adviseurs voor leefomgeving en omgevingsrecht BNSP
Utrechtseweg 7, 3811 NA Amersfoort **T** 033 465 65 45
E info@bugelhajema.nl **W** www.bugelhajema.nl
Vestigingen te Assen, Leeuwarden en Amersfoort

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

2. Huidige situatie

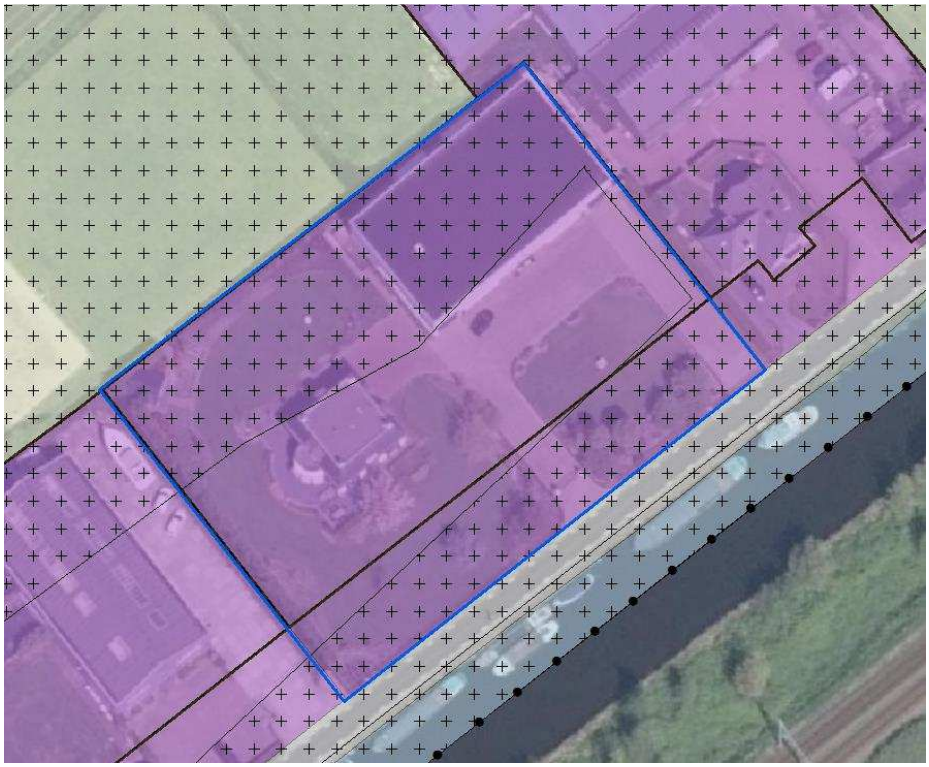
De woning Leidsevaart 140 betreft een vrijstaand huis bestaande uit één bouwlaag met kap. De woning heeft een oppervlakte van circa 192 m^2 inclusief aanbouw. Het bijgebouw heeft een oppervlakte van circa 707 m2. De in het buitengebied gebruikelijke inhoudsmaat voor een woning van 750 m^3 en de oppervlakte van 50 m^2 voor bijbehorende bouwwerken wordt overschreden.




3. Geldend bestemmingsplan en beleidskader

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied 2015', zoals vastgesteld op 20 juni 2016. De gronden in het plangebied zijn bestemd als 'Bedrijf – Handels- en exportbedrijf'.. Ter plaatse zijn de gronden bestemd voor agrarisch handels- en exportbedrijven. Op het perceel ligt een bouwvlak en ter plaatse van het bouwvlak is een maatvoering 'maximum bebouwd oppervlak: 749$m^{2,}$ en 'maximum goothoogte: 8m; maximum bouwhoogte: 10m' opgenomen. Er is een bedrijfswoning toegestaan.

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



Omzetting in burgerwoning

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

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

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

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

Omzetting in plattelandswoning

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

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

Overig beleid

Het voorgaande betekent dat het omzetten van de planologische status van de woning beleidsmatig reeds mogelijk is op grond van het geldende bestemmingsplan. Voor het overige zijn de ontwikkelingen niet in strijd met de Verordening Ruimte (2014) van de provincie en de intergemeentelijke structuurvisie Greenport.

Beoordeling beleidsmatige mogelijkheden

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

4. Ruimtelijke aanvaardbaarheid

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

4.1 Agrarisch advies

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

4.2 Bedrijven en milieuzonering

Plattelandswoning

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

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

Aanvaardbaar woon- en leefklimaat

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

Geluidhinder

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

Geurhinder

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

Luchtkwaliteit

Wat betreft de luchtkwaliteit kan worden gesteld dat de concentratie van fijnstof op dit moment ver onder de norm ligt van het jaargemiddelde van 40 µg/m³. Dat blijkt uit de raadpleging van de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN).

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

Gewasbeschermingsmiddelen

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

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

4.3 Overige aspecten

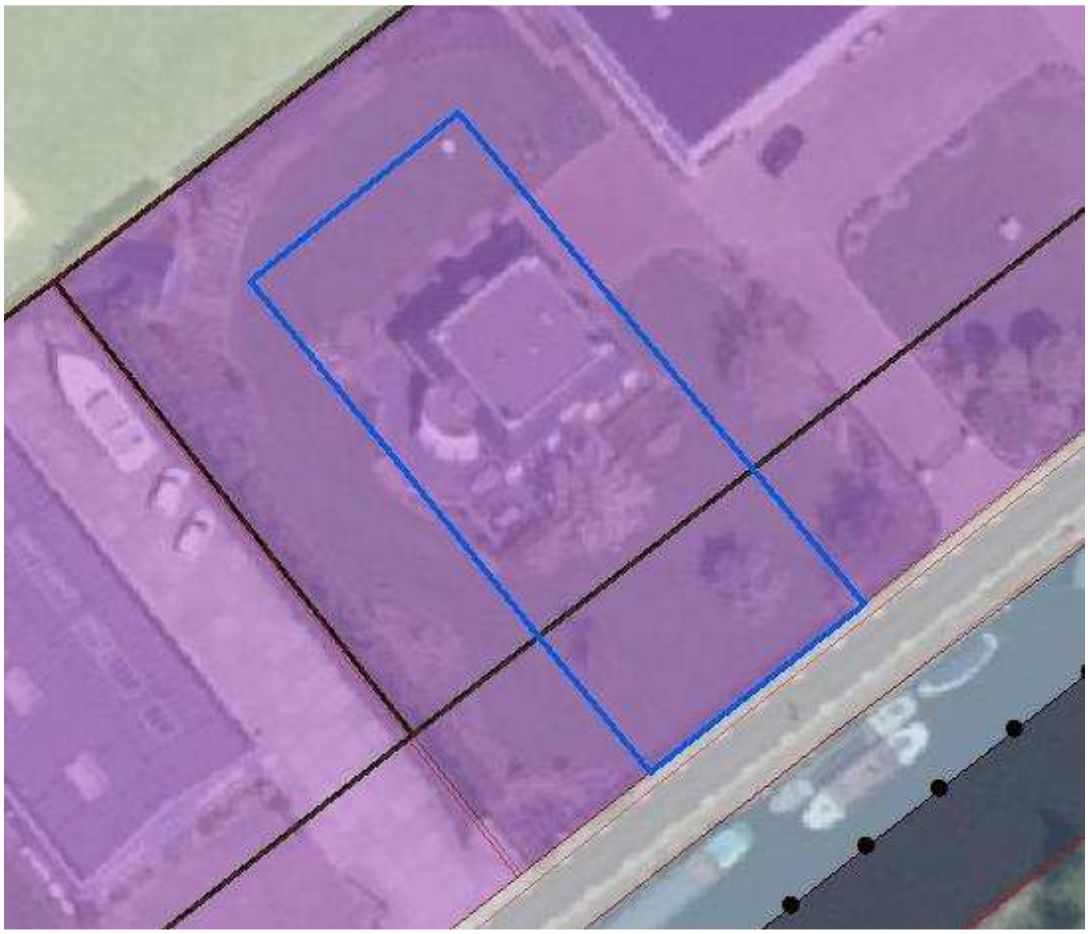
Aspect	Beoordeling
Bodem	Er dient te worden nagegaan of de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het project. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen, als is aangetoond dat de bodem geschikt (of geschikt te maken) is voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Op de betreffende locatie hebben geen verontreinigende activiteiten plaatsgevonden. Omdat er geen functie-/gebruikswijziging plaatsvindt en het gebruik hetzelfde blijft op de locatie is het niet noodzakelijk om een bodemonderzoek uit te voeren.
Natuur	Soortenbescherming Bij uitvoering van het plan worden geen werkzaamheden uitgevoerd aan de buiten- of binnenzijde van de bebouwing of aan opgaande beplanting, zodat geen beschermde soorten, zoals nesten van vogels met jaarrond beschermde nesten zoals huismus, of vleermuisverblijfplaatsen, verloren gaan. Een natuurinventarisatie kan op dit moment achterwege blijven. Gebiedsbescherming Beschermde gebieden, te weten Natura 2000-gebied liggen niet binnen een afstand van 300 meter ten opzichte van de woning. Op ongeveer 12 meter ten zuidoosten van het projectgebied ligt een NNN-gebied. Toetsing ten aanzien van weidevogelgebieden is niet aan de orde, aangezien er geen externe werking geldt op dergelijke gebieden. Gezien de terreinomstandigheden, de tussenliggende afstand en de aard van de ontwikkeling, zijn met betrekking tot het voorgenomen project geen negatieve effecten op Natura 2000-gebieden of het NNN te verwachten. Deze inventarisatie geeft daarom geen aanleiding voor een voortoets in het kader van de Wnb en is niet in strijd met het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid.
Landschap en cultuurhistorie	Het omzetten van de planologische status van de woning heeft geen negatieve invloed op de landschappelijke kwaliteiten van het gebied.
Archeologie	Er zijn geen bouw- en graafwerkzaamheden voorzien. Archeologisch onderzoek kan achterwege blijven.
Water	In het plangebied vindt geen wijziging plaats van de waterhuishoudkundige situatie. Het is daarom op basis van de Keur niet noodzakelijk om een watervergunning aan te vragen. Er is ook geen compensatie nodig in de vorm van oppervlaktewater.
Externe veiligheid	In en nabij het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen gelegen. Ook vindt in de directe omgeving van het plangebied geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over de weg, het spoor, het water of door buisleidingen. Het aspect 'externe veiligheid' vormt geen belemmering.

5. Afweging en conclusie

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

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

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



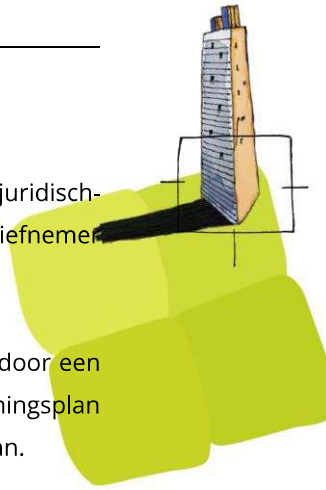
Bijlage 23 Maandagsewetering 140

BügelHajema
Ruimte voor de leefomgeving

Maandagsewetering 140

projectnummer: 856.00.13.00.08

Datum: 02-03-2020



1. Aanleiding

Op het perceel Maandagsewetering 140 bevindt zich een bedrijfswoning. De woning maakt juridisch-planologisch onderdeel uit van het agrarisch bedrijf gelegen aan de Pilarenlaan 53. De initiatiefnemer heeft aangegeven in de bedrijfswoning te willen blijven wonen.

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





De gemeente Noordwijk is in beginsel bereid om de woning te herbestemmen voor burgerbewoning of, indien een burgerwoning niet mogelijk is, als plattelandswoning[1], mits uit onderzoek blijkt dat er geen belemmeringen zijn.

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

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

2. Huidige situatie

De woning Maandagsewetering 140 betreft een vrijstaand huis bestaande uit één bouwlaag met kap. De woning heeft een oppervlakte van circa 145 m^2 inclusief aanbouw. Het kadastraal eigendom van het perceel bedraagt circa 930 m^2. De in het buitengebied gebruikelijke inhoudsmaat voor een woning van 750 m^3 en een oppervlakte van 50 m^2 voor bijbehorende bouwwerken wordt niet overschreden.

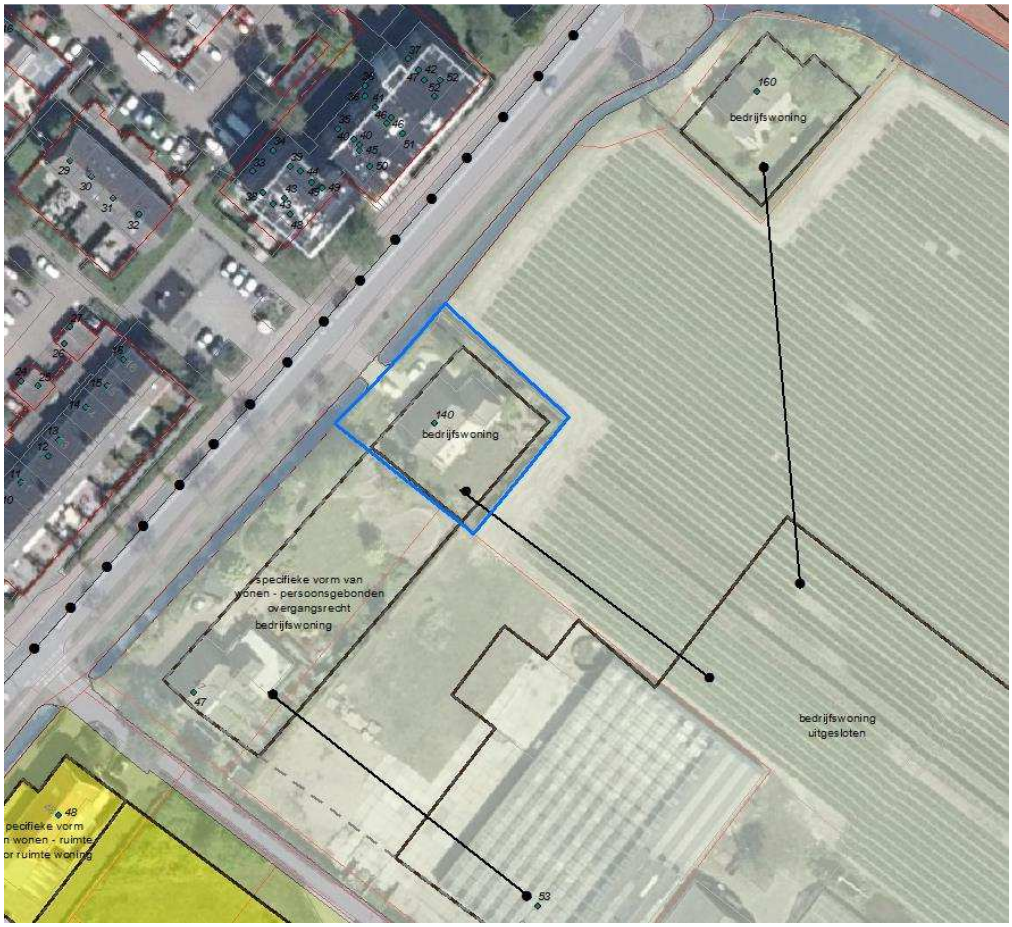




3. Geldend bestemmingsplan en beleidskader

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied 2015', zoals vastgesteld op 30 juni 2016. De gronden in het plangebied zijn bestemd als 'Agrarisch - Bollenteelt - Bollenzone 1'. Ter plaatse zijn de gronden bestemd voor de uitoefening van een bollenteeltbedrijf. Op het perceel ligt een bouwvlak en ter plaatse van het bouwvlak is de aanduiding 'bedrijfswoning' opgenomen. Op het perceel is een bedrijfswoning toegestaan. Het bouwvlak maakt door middel van de aanduiding 'relatie' onderdeel uit van een bouwvlak waar ook de bedrijfswoningen Maandagsewetering 160 en Pilarenlaan 47 onderdeel van uitmaken en het eerder genoemde bedrijf aan de Pilarenlaan 53.

Tot slot zijn de gronden aangewezen als 'Waarde - Archeologie 1'. De gronden zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden. Onderstaande afbeelding geeft door middel van blauwe lijnen het plangebied op een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2015' weer.



Omzetting in burgerwoning

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

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

6. het gedeelte dat niet wordt bestemd voor Wonen en Tuin krijgt de bestemming Agrarische doeleinden met een subbestemming overeenkomstig de subbestemming van aangrenzende agrarische gronden.

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

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

Omzetting in plattelandswoning

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

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

Overig beleid

Het voorgaande betekent dat het omzetten van de planologische status van de woning beleidsmatig reeds mogelijk is op grond van het geldende bestemmingsplan. Voor het overige zijn de ontwikkelingen niet in strijd met de Verordening Ruimte (2014) van de provincie en de intergemeentelijke structuurvisie Greenport.

Beoordeling beleidsmatige mogelijkheden

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

4. Ruimtelijke aanvaardbaarheid

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

4.1 Agrarisch advies

Gelet op het voorbereidingsbesluit en de aanwijzing van de Wet voorkeursrecht gemeenten op een groot aantal percelen in dit gebied ten behoeve van een woningbouwontwikkeling, achten wij een agrarisch advies in dit geval niet noodzakelijk.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

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

Plangebied

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

komen in het gebied niet-agrarische bedrijfsactiviteiten, horeca en perifere detailhandel voor. Daarnaast is het plangebied gelegen langs de ontsluitingsweg Maandagsewetering.
Voor agrarische bedrijfsgebouwen geldt een richtafstand van 30 m (vanwege het aspect geluid) voor een rustige woonwijk en 10 m voor gemengd gebied. In dit geval is sprake van een gemengd gebied. Wanneer in een gemengd gebied minimaal 10 m wordt aangehouden tussen woningen en bedrijfsgebouwen, kan worden geconcludeerd dat ter plaatse van de woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Relatie met het agrarisch bedrijf
Op de verbeelding van het bestemmingsplan Buitengebied 2015 ligt ter plaatse van het agrarisch perceel aan de Pilarenlaan 47 en Pilarenlaan 53 een bouwvlak (door middel van de aanduiding 'relatie' aan elkaar verbonden). Binnen het bouwvlak Pilarenlaan 47 is uitsluitend een bedrijfswoning aanwezig. Een bedrijfswoning betreft een gevoelige functie. De bedrijfswoning is niet van invloed op een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de beoogde woning.

Op het achtergelegen perceel aan Pilarenlaan 53 is agrarische bedrijfsbebouwing aanwezig. De afstand tussen het perceel Maandagsewetering 140 en het bouwvlak op de verbeelding van het bestemmingsplan Buitengebied 2015 ter plaatse van Pilarenlaan 53 bedraagt 25 m. De afstand van de gevel van de woning Maandagsewetering 140 en het bouwvlak van het bedrijf bedraagt 40 m.
Hiermee wordt voldaan aan de richtafstand. Daarom kan worden geconcludeerd dat ter plaatse van de beoogde woning sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en een woonbestemming ter plaatse aanvaardbaar kan worden geacht.

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

Conclusie

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

4.3 Bodem

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

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

Conclusie

Een verkennend bodemonderzoek is noodzakelijk.

4.4 Overige aspecten

Aspect	Beoordeling
Natuur	Soortenbescherming Bij uitvoering van het plan worden geen werkzaamheden uitgevoerd aan de buiten- of binnenzijde van de bebouwing of aan opgaande beplanting, zodat geen beschermde soorten, zoals nesten van vogels met jaarrond beschermde nesten zoals huismus, of vleermuisverblijfplaatsen, verloren gaan. Een natuurinventarisatie kan op dit moment achterwege blijven. Gebiedsbescherming Het projectgebied ligt op een afstand van circa 2,6 kilometer van het dichtstbijzijnde in het kader van de Wnb beschermde gebied, te weten Natura 2000-gebied Kennemerland-Zuid ten noordwesten van het projectgebied. Op ongeveer 700 meter ten zuidoosten van het plangebied ligt een ecologische verbindingszone van het NNN. Het gaat hierbij om de Leidsevaart. Op circa 1,3 kilometer ten westen en oosten van het projectgebied liggen NNN-gebieden. Het dichtstbijzijnde provinciale belangrijke weidevogelgebied is gelegen op ca. 1,5 km. Verdere toetsing is daarom niet aan de orde, aangezien er geen externe werking geldt op dergelijke weidevogelgebieden. Gezien de terreinomstandigheden, de tussenliggende afstand en de aard van de ontwikkeling, zijn met betrekking tot het voorgenomen project geen negatieve effecten op Natura 2000-gebieden of het NNN te verwachten. Deze inventarisatie geeft daarom geen aanleiding voor een voortoets in het kader van

Aspect	Beoordeling
	de Wnb en is niet in strijd met het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid.
Landschap en cultuurhistorie	Het omzetten van de planologische status van de woning heeft geen negatieve invloed op de landschappelijke kwaliteiten van het gebied.
Archeologie	Er zijn geen bouw- en graafwerkzaamheden voorzien. Archeologisch onderzoek kan achterwege blijven.
Water	In het plangebied vindt geen wijziging plaats van de waterhuishoudkundige situatie. Het is daarom op basis van de Keur niet noodzakelijk om een watervergunning aan te vragen. Er is ook geen compensatie nodig in de vorm van oppervlaktewater.
Externe veiligheid	In en nabij het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen gelegen. Ook vindt in de directe omgeving van het plangebied geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over de weg, het spoor, het water of door buisleidingen. Het aspect 'externe veiligheid' vormt geen belemmering.
Luchtkwaliteit	Het project draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Het project kan worden beschouwd als een nibm-project. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven. Voorts geldt dat er geen personen worden blootgesteld aan onacceptabele concentraties luchtvervuiling.
Geluid	In het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) bevinden zich langs alle wegen zones. In geval van het realiseren van geluidgevoelige bebouwing binnen deze zones dient een akoestisch onderzoek plaats te vinden. Op basis van art. 76 lid 3 Wgh hoeft de geluidsbelasting van een aanwezige weg (waar geen wijzigingen optreden) op bestaande woningen niet getoetst te worden aan de grenswaarden. Hieronder valt het omzetten van een agrarische bedrijfswoning naar een (burger)woning. Voorliggend plan maakt het omzetten van de bestaande bedrijfswoning naar een burgerwoning mogelijk. De bedrijfswoning wordt reeds bewoond. Het plan maakt geen nieuwe geluidsgevoelige functie mogelijk. Er is in het kader van wegverkeerslawaai geen nader onderzoek nodig. Er hoeft in dit geval dan ook geen (nieuwe) hogere waarde te worden vastgesteld. Het aspect geluid vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5. Afweging en conclusie

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

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

Voor het plangebied en voorstel voor de bestemmingsregeling kan worden aangesloten bij de gebruikelijke wijze van bestemmen van de gemeente in het buitengebied. De beoogde woonbestemming[2] is met een blauw kader weergegeven op onderstaande afbeelding.



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

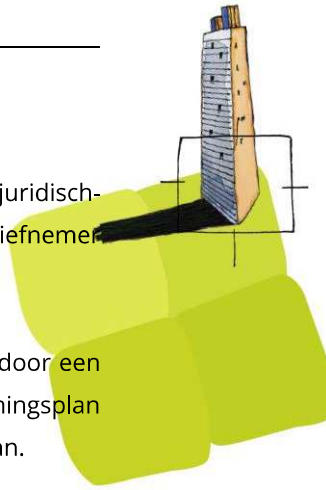
Bijlage 24 Maandagsewetering 160

BügelHajema
Ruimte voor de leefomgeving

Maandagsewetering 160

projectnummer: 856.00.13.00.09

Datum: 02-03-2020



1. Aanleiding

Op het perceel Maandagsewetering 160 bevindt zich een bedrijfswoning. De woning maakt juridisch-planologisch onderdeel uit van het agrarisch bedrijf gelegen aan de Pilarenlaan 53. De initiatiefnemer heeft aangegeven in de bedrijfswoning te willen blijven wonen.

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



De gemeente Noordwijk is in beginsel bereid om de woning te herbestemmen voor burgerbewoning of, indien een burgerwoning niet mogelijk is, als plattelandswoning[1], mits uit onderzoek blijkt dat er geen belemmeringen zijn.

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

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

2. Huidige situatie

De woning Maandagsewetering 160 betreft een vrijstaand huis bestaande uit één bouwlaag met kap. De woning heeft een oppervlakte van circa 145 m^2 inclusief aanbouw. Het kadastraal eigendom van het perceel bedraagt circa 930 m^2. De in het buitengebied gebruikelijke inhoudsmaat voor een woning van 750 m^3 en een oppervlakte van 50 m^2 voor bijbehorende bouwwerken wordt niet overschreden.

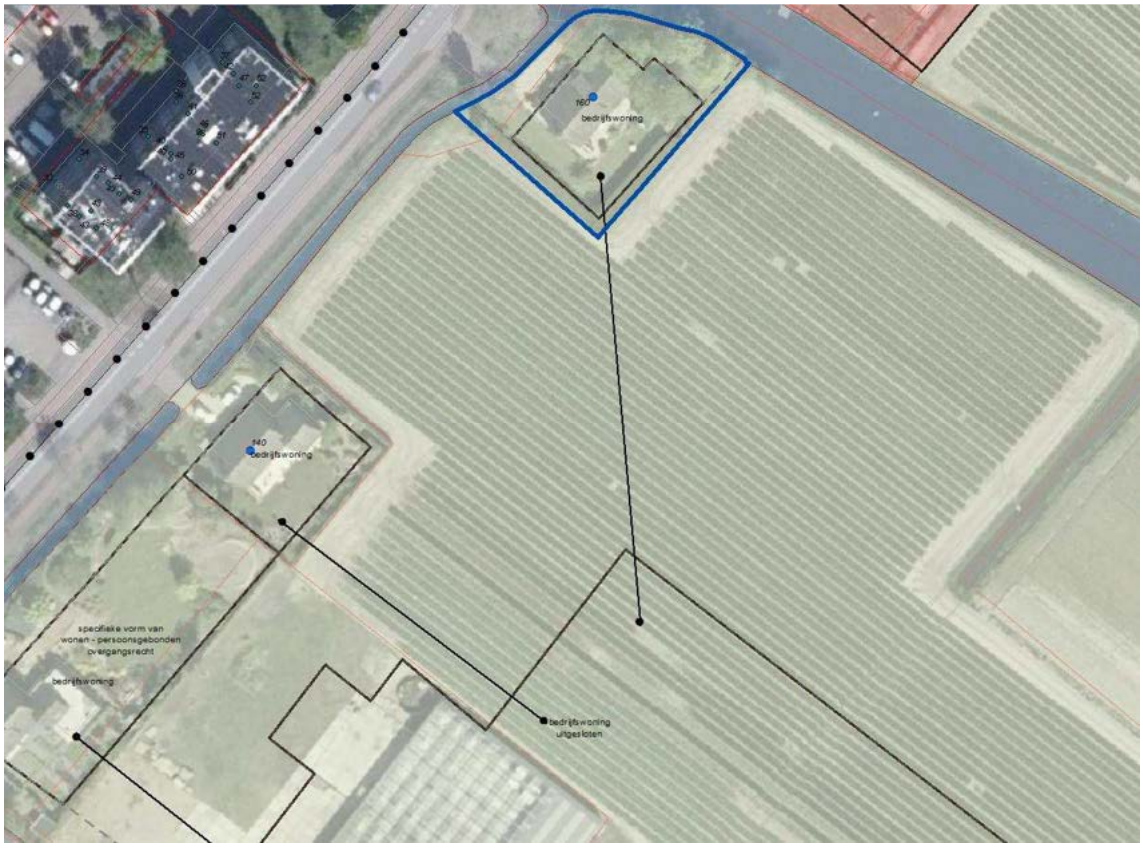




3. Geldend bestemmingsplan en beleidskader

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied 2015', zoals vastgesteld op 20 juni 2016. De gronden in het plangebied zijn bestemd als 'Agrarisch - Bollenteelt - Bollenzone 1'. Ter plaatse zijn de gronden bestemd voor de uitoefening van een bollenteeltbedrijf. Op het perceel ligt een bouwvlak en ter plaatse van het bouwvlak is de aanduiding 'bedrijfswoning' opgenomen. Op het perceel is een bedrijfswoning toegestaan. Het bouwvlak maakt door middel van de aanduiding 'relatie' onderdeel uit van een bouwvlak waar ook de bedrijfswoningen Maandagsewetering 140 en Pilarenlaan 47 onderdeel van uitmaken en het eerder genoemde bedrijf aan de Pilarenlaan 53.

Tot slot zijn de gronden aangewezen als 'Waarde - Archeologie 1'. De gronden zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden. Onderstaande afbeelding geeft door middel van blauwe lijnen het plangebied op een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2015' weer.



Omzetting in burgerwoning

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

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

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

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

Omzetting in plattelandswoning

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

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

Overig beleid

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

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

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

4. Ruimtelijke aanvaardbaarheid

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

4.1 Agrarisch advies

Gelet op het voorbereidingsbesluit en de aanwijzing van de Wet voorkeursrecht gemeenten op een groot aantal percelen in dit gebied ten behoeve van een woningbouwontwikkeling, achten wij een agrarisch advies in dit geval niet noodzakelijk.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

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

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