

## Verkenning

# Funcieverandering bedrijfswoningen in het glastuinbouwgebied van Pijnacker-Nootdorp



# Verkenning

## Functieverandering bedrijfswoningen in het glastuinbouwgebied van Pijnacker-Nootdorp

|                      |                                                                                                                                            |
|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Rapportnummer:       | P230158.006/MBA                                                                                                                            |
| Naam opdrachtgevers: | Ondernemersfonds Buitengebied Pijnacker-Nootdorp West<br>Ondernemersfonds Buitengebied Pijnacker-Nootdorp Oost<br>Ondernemersfonds Noukoop |
| Opstellers:          | M.N. Barendse<br>T. Hardy<br>H.P.T. Arts                                                                                                   |
| Status:              | definitief                                                                                                                                 |
| Datum:               | 5 maart 2024                                                                                                                               |



**Pouderoyen Tonnaer is een handelsnaam van  
Pouderoyen B.V.**

Wijchenseweg 102  
6538SX Nijmegen  
T (024) 322 45 79

[info@pouderoyentonnaer.nl](mailto:info@pouderoyentonnaer.nl)  
[pouderoyentonnaer.nl](http://pouderoyentonnaer.nl)



Op onze dienstverlening zijn de  
DNR 2011 van toepassing die u vindt op  
[pouderoyentonnaer.nl](http://pouderoyentonnaer.nl)

## Inhoud

|          |                                                                        |           |
|----------|------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Inleiding .....</b>                                                 | <b>4</b>  |
| 1.1      | Aanleiding en doelstelling .....                                       | 4         |
| 1.2      | Interpretatie van de opgave .....                                      | 5         |
| 1.3      | Opzet van het onderzoek .....                                          | 6         |
| <b>2</b> | <b>Definities en beleid .....</b>                                      | <b>7</b>  |
| 2.1      | Het instrument ‘voormalige bedrijfswoning’ .....                       | 7         |
| 2.1.1    | Uitzondering voor milieukundige bescherming .....                      | 7         |
| 2.1.2    | Beleid voormalige bedrijfswoningen.....                                | 8         |
| 2.1.3    | Instructieregels.....                                                  | 9         |
| 2.1.4    | Omgevingsplan.....                                                     | 9         |
| 2.1.5    | Toepassing .....                                                       | 9         |
| 2.2      | Beschikbare planologische instrumenten .....                           | 10        |
| 2.3      | Huidig beleid.....                                                     | 11        |
| 2.4      | Beleidsontwikkeling in Pijnacker-Nootdorp .....                        | 13        |
| <b>3</b> | <b>Inventarisatie.....</b>                                             | <b>15</b> |
| 3.1      | Gebiedsinventarisatie.....                                             | 15        |
| 3.1.1    | Methode .....                                                          | 16        |
| 3.1.2    | Bedrijven en bedrijfswoningen.....                                     | 17        |
| 3.1.3    | Oppervlaktes van glastuinbouwbedrijven .....                           | 23        |
| 3.1.4    | Bouwjaar glasopstanden .....                                           | 26        |
| 3.1.5    | Algemene bevindingen gebiedsinventarisatie .....                       | 29        |
| 3.2      | Inventarisatie: individuele woningen in het gebied .....               | 29        |
| 3.2.1    | Gesprekken op locatie .....                                            | 30        |
| 3.2.2    | Toetsing aan de voorwaarden voor functieverandering .....              | 30        |
| 3.2.3    | Interpretatie van de toetsingsresultaten .....                         | 33        |
| 3.2.4    | Bevindingen: Type woningen in het gebied.....                          | 36        |
| 3.3      | Inventarisatie: glastuinbouw in het gebied .....                       | 36        |
| 3.4      | Algemene bevinding: een impasse.....                                   | 37        |
| 3.5      | Mogelijke trends.....                                                  | 38        |
| <b>4</b> | <b>Ervaringen elders .....</b>                                         | <b>40</b> |
| 4.1      | Inventarisatie bestemmingsplannen in andere glastuinbouwgemeenten..... | 40        |

|          |                                                                                                |           |
|----------|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 4.2      | Ervaringen.....                                                                                | 40        |
| 4.2.1    | Gemeente Westland.....                                                                         | 40        |
| 4.2.2    | Gemeente Lansingerland .....                                                                   | 41        |
| 4.2.3    | Gemeente Waddinxveen.....                                                                      | 42        |
| 4.2.4    | Gemeente Zuidplas.....                                                                         | 42        |
| 4.2.5    | Gemeente Lingewaard.....                                                                       | 42        |
| 4.3      | Samenvatting van de bevindingen .....                                                          | 43        |
| <b>5</b> | <b>Oplossingsrichtingen .....</b>                                                              | <b>44</b> |
| 5.1      | Categorie 1: Burgerwoningen.....                                                               | 44        |
| 5.2      | Categorie 2: Bedrijfswoningen die privaatrechtelijk zijn afgesplitst van het bedrijf.....      | 46        |
| 5.3      | Categorie 3: Bedrijfswoningen die privaatrechtelijk niet zijn afgesplitst van het bedrijf .... | 49        |
| 5.4      | Categorie 4: Bedrijfswoningen .....                                                            | 52        |
| <b>6</b> | <b>Conclusies en aanbevelingen.....</b>                                                        | <b>54</b> |
| 6.1      | Conclusie: Beantwoording van de kernvraag .....                                                | 54        |
| 6.2      | Aanbeveling: biedt een toekomstperspectief .....                                               | 55        |
| 6.3      | Overwegingen bij het bieden van een toekomstperspectief .....                                  | 56        |
| 6.3.1    | Waardering van woningen .....                                                                  | 56        |
| 6.3.2    | Feitelijke functiescheiding van wonen en glastuinbouw .....                                    | 56        |
| 6.3.3    | Alternatieven.....                                                                             | 57        |
| 6.4      | Resumé .....                                                                                   | 57        |
|          | <b>Bijlage I – Voorwaarden functieverandering .....</b>                                        | <b>58</b> |
|          | Bestemmingsplan ‘Duurzame glastuinbouwgebieden’ (gem. Pijnacker-Nootdorp) .....                | 58        |
|          | Bestemmingsplan ‘Glastuinbouwgebied Westland’ (gem. Westland) .....                            | 59        |
|          | ‘Paraplubestemmingsplan Plattelandswoningen Westland’ (gem. Westland) .....                    | 61        |
|          | Bestemmingsplan ‘Oostland-Berkel’ (gem. Lansingerland).....                                    | 62        |
|          | Bestemmingsplan ‘Zuidplas Noord’ (gem. Waddinxveen) .....                                      | 63        |

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding en doelstelling

Een gedeelte van het buitengebied van de gemeente Pijnacker-Nootdorp is aangewezen als duurzaam glastuinbouwgebied. In deze gebieden focust de gemeente Pijnacker-Nootdorp zich in haar ruimtelijk beleid primair op economische bedrijvigheid voor de tuinbouwsector. In deze gebieden zet de gemeente zich in voor de herstructurering en een duurzame toekomst van het glastuinbouwgebied. De gemeente heeft dit vastgelegd in de Omgevingsvisie Pijnacker-Nootdorp 2050.

De duurzame glastuinbouwgebieden van de gemeente Pijnacker-Nootdorp zijn gebieden met veel tuinbouwbedrijven, waar tegelijkertijd ook veel mensen wonen, in burgerwoningen en agrarische bedrijfswoningen. Voor de ontwikkeling van de glastuinbouw als economische sector kunnen de aanwezige woningen – nu of in de toekomst – een planologische of milieukundige belemmering vormen. Daarnaast leidt bedrijfsbeëindiging en schaalvergroting in de glastuinbouwsector tot het vrijkomen van agrarische bedrijfswoningen.

Er zijn verschillende planologische instrumenten beschikbaar om belemmeringen voor bedrijven te voorkomen, een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de bewoners van het gebied te waarborgen en perspectief te bieden voor eigenaren van vrijkomende agrarische bedrijfswoningen.

Drie ondernemersfondsen in het buitengebied van Pijnacker-Nootdorp hebben gezamenlijk het initiatief genomen om een onderzoek in te stellen om in deze context te onderzoeken welke planologische instrumenten geschikt zijn om het ruimtelijk spanningsveld tussen verspreid liggende woningen, vrijkomende agrarische bedrijfswoningen en de glastuinbouw als economische sector weg te nemen of te verminderen. Het ‘spanningsveld’ bestaat tussen enerzijds stoppende ondernemers, bewoners en ondernemers die een niet-agrarische functie willen uitoefenen en anderzijds ondernemers die zonder belemmeringen hun (tuinbouw)onderneming willen voortzetten, wijzigen of uitbreiden. De ondernemersfondsen hebben daarbij specifiek de vraag gesteld over de mogelijkheden om het planologisch instrument ‘plattelandswoning’ te hanteren in het glastuinbouwgebied van de gemeente Pijnacker-Nootdorp.

De ondernemersfondsen hebben een kernvraag en een aantal deelvragen geformuleerd voor de uitvraag van het onderzoek.

### Kernvraag:

*Wat zijn de kenmerken van ‘plattelandswoningen’, wat zijn de voor- en nadelen, de ervaringen elders, wat is de praktijksituatie in Pijnacker-Nootdorp en zou dit instrument eventueel bruikbaar kunnen zijn in Pijnacker-Nootdorp zonder dat de ondernemersbelangen van de gevestigde bedrijven wordt geschaad?*

Deelvragen die daarbij spelen zijn onder andere:

- Wat zijn de voor- en nadelen van het toepassen van plattelandswoningen?
- Wat zijn de consequenties als er geen plattelandswoningen worden toegestaan?

- Welke aanbevelingen kunnen er worden gedaan voor het opstellen van beleid ten aanzien van plattelandswoningen?

### Voormalige bedrijfswoning

*De term 'plattelandswoning' komt voort uit de Wet plattelandswoningen. De Wet plattelandswoningen is op 1 januari 2024 opgegaan in de nieuwe Omgevingswet. In de Omgevingswet komt de term plattelandswoning niet meer terug, maar wordt gesproken over de term 'voormalige bedrijfswoning'. In deze rapportage wordt daarom aangesloten bij de meest recente wetgeving en wordt gesproken over een 'voormalige bedrijfswoning'.*

*Waar in deze rapportage de term 'voormalige bedrijfswoning' wordt gebruikt, wordt altijd het begrip uit de Omgevingswet bedoeld. Wanneer in dit rapport wordt gesproken over een bedrijfswoning, die feitelijk niet meer als zodanig wordt gebruikt, maar op basis van het Omgevingsplan nog wel deze functie kent, wordt dit expliciet benoemd.*

## 1.2 Interpretatie van de opgave

Het hanteren van een planologisch instrument vormt geen doel op zichzelf. Een planologisch instrument kan worden ingezet om een bepaald ruimtelijk beleidsdoel na te streven. De beleidskeuze leidt tot een bepaalde ontwikkelingsrichting voor het gebied en heeft consequenties voor alle opgaven en ruimteclaims in een gebied. De keuze om een bepaald planologisch instrument te hanteren dient daarom te worden gezien in het licht van een duidelijk geformuleerde beleidskeuze, die onderdeel is van een planologische afweging die door de gemeente wordt gemaakt. In dit onderzoek worden de beschikbare planologische instrumenten voor woningen in het glastuinbouwgebied van Pijnacker-Nootdorp naast het huidige ruimtelijke beleid voor de duurzame glastuinbouwgebieden gelegd. Dit maakt de opgave breder dan alleen een beschouwing van het planologisch instrument 'voormalige bedrijfswoning'.

Wij constateren dat de kernvraag en de deelvragen met betrekking tot het planologisch instrument 'voormalige bedrijfswoning' drie belangrijke componenten omvat. De vraag heeft een ruimtelijke component (1), een milieukundige component (2) en een financiële component (3).

Er kunnen diverse planologische instrumenten worden ingezet om een gewenste herontwikkeling van het gebied te stimuleren en faciliteren. De eventuele keuze voor het gebruik van het planologisch instrument 'voormalige bedrijfswoning' kan uiteindelijk leiden tot een bepaalde ontwikkelingsrichting voor het gehele gebied en heeft consequenties voor elk van de drie componenten:

- **Ruimtelijke component:** het buitengebied van Pijnacker-Nootdorp wordt gebruikt voor diverse functies, maar heeft momenteel met name een glastuinbouwfunctie. Het gebied kan zich ontwikkelen tot een gemengd gebied of een gebied voor een specifieke functie (huidig beleid: primair glastuinbouw). De keuze voor het gebruik van de 'voormalige bedrijfswoning' als een planologisch instrument kan invloed hebben op de ruimtelijke mogelijkheden.
- **Milieukundige component:** het wonen in een buitengebied met veel bedrijvigheid leidt tot een bepaalde milieukundige belasting voor bewoners (voor glastuinbouw met name geluid,

daarnaast o.a. luchtkwaliteit). De keuze voor het gebruik van de 'voormalige bedrijfswoning' als een planologisch instrument kan invloed hebben op de milieukundige mogelijkheden voor bedrijven en milieubelasting op woningen.

- **Financiële component:** de waarde van vastgoed wordt mede bepaald door de planologische bestemming c.q. functie. Een bedrijfswoning heeft een lagere bestemmingswaarde dan een burgerwoning. De keuze voor het gebruik van de 'voormalige bedrijfswoning' als een planologisch instrument kan invloed hebben op de financiële mogelijkheden, ook voor eventuele uitplaatsing van woningen in de toekomst.

### 1.3 Opzet van het onderzoek

Om de vragen te beantwoorden is gekozen voor de volgende onderzoeksopzet.

- **Definities en beleid**
  - Het beantwoorden van de deelvragen om de systematiek van een 'voormalige bedrijfswoning' toe te lichten en eigen te maken.
  - Een inventarisatie van het gemeentelijk beleid omtrent functieverandering in het glastuinbouwgebied.
- **Inventarisatie situatie Pijnacker-Nootdorp**
  - Het uitvoeren van GIS-inventarisatie van de bestemmingsplannen per deelgebied.
  - Per deelgebied een korte omschrijving van de bevindingen en trends.
  - Inventarisatie individuele locaties
- **Voor- en nadelen en ervaringen elders**
  - Inventarisatie bestemmingsplannen van de andere glastuinbouwgemeenten;
  - Interviews met RO-specialisten van andere glastuinbouwgemeenten;
  - Interview met Glastuinbouw Nederland (voorheen LTO Glaskracht Nederland);
  - Samenvatting van de bevindingen, gerelateerd aan de drie componenten van de vraag (ruimtelijk, milieukundig en financieel).
- **Evenwichtige oplossingsrichtingen**
  - Uitwerken van mogelijke scenario's, gerelateerd aan de drie componenten van de vraag (ruimtelijk, milieukundig en financieel).
- **Advies en conclusie**



## 2 Definities en beleid

### 2.1 Het instrument 'voormalige bedrijfswoning'

Het onderzoek richt zich op de verschillende planologische instrumenten voor bedrijfswoningen in het glastuinbouwgebied. De plattelandswoning is één van de instrumenten die vaker wordt genoemd als in te zetten instrument. Met de overgang naar de Omgevingswet per 1 januari 2024 is in de wetgeving afscheid genomen van de term 'plattelandswoning'. In de Omgevingswet heeft men gekozen voor de term 'voormalige bedrijfswoning', omdat deze term de lading beter dekt en omdat het instrument onder de Omgevingswet niet meer uitsluitend op het platteland kan worden ingezet. Op basis van de Omgevingswet kunnen namelijk ook voormalige bedrijfswoningen worden aangewezen op bedrijventerreinen.

Voor een goed begrip is het van belang om een duidelijke definitie van de 'voormalige bedrijfswoning' in beeld te hebben. Hierbij is gebruik gemaakt van reeds beschikbare informatie over het instrument 'voormalige bedrijfswoning' van het Informatiepunt Leefomgeving (IPLO). IPLO is onderdeel van het interbestuurlijke programma *Aan de slag met de Omgevingswet* waarin gemeentes, provincies, waterschappen en het Rijk samenwerken.<sup>1</sup>

#### 2.1.1 Uitzondering voor milieukundige bescherming

In het omgevingsplan stelt de gemeente regels die woningen beschermen tegen de milieugevolgen van activiteiten. Bedrijfswoningen zijn op een locatie toegestaan als onderdeel van een bedrijf. Deze bedrijfswoningen zijn noodzakelijk voor de bedrijfsuitvoering van het bijbehorende bedrijf. Het omgevingsplan laat alleen bewoning toe voor bewoners die een functionele binding hebben met het bedrijf. Een bedrijfswoning krijgt, als onderdeel van het bedrijf, geen bescherming tegen de milieueffecten van dat bedrijf.

In de duurzame glastuinbouwgebieden is een binding met het glastuinbouwbedrijf noodzakelijk voor het bewonen van een bedrijfswoning. De bewoners van deze woning zijn niet beschermd tegen de milieueffecten van het (eigen) bedrijf, waaronder geluid, geur, stof en licht.

Als het omgevingsplan ook bewoning toelaat voor bewoners zonder functionele binding met het bedrijf, dan ontstaat in feite een 'normale' woning (vaker genoemd: burgerwoning). Voor deze woningen geldt de reguliere bescherming die de gemeente hanteert voor woningen. De regels ter bescherming van woningen kan de bedrijfsvoering van het bijbehorende bedrijf belemmeren. Om deze bedrijfswoningen toch beschikbaar te maken voor de woningmarkt bevat het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) instructieregels. Op basis van deze instructieregels kan een gemeente ervoor

---

<sup>1</sup> Informatiepunt Leefomgeving (IPLO); [www.iplo.nl](http://www.iplo.nl).

kiezen om voormalige bedrijfswoningen minder te beschermen tegen bijvoorbeeld geluid dan 'normale' woningen.

De gemeente kan in het omgevingsplan (of via een omgevingsvergunning) per woning aanwijzen of sprake is van een burgerwoning, bedrijfswoning of voormalige bedrijfswoning. Voor voormalige bedrijfswoningen geldt feitelijk een speciale status: de voormalige functionele binding wordt planologisch in stand gehouden om voor het bedrijf, waartoe deze woning eerder behoorde, een milieukundige belemmering te voorkomen.

In relatie tot het bedrijf waar de voormalige bedrijfswoning bij hoort, wordt een lager beschermingsniveau geaccepteerd. De woning staat meestal dicht bij het bedrijf waar het eerder functioneel mee verbonden was. Daarom kan er wel hinder zijn van dit bedrijf. In relatie tot andere bedrijvigheid in de omgeving behoudt de voormalige bedrijfswoning hetzelfde beschermingsniveau als een reguliere woning.

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

### 2.1.2 Beleid voormalige bedrijfswoningen

Hoe om te gaan met voormalige bedrijfswoningen, is een onderwerp dat uitsluitend op lokaal niveau speelt. Het lokaal ruimtelijk beleid, zoals bijvoorbeeld de omgevingsvisie van de gemeente, geeft aan welke criteria gelden voor het omzetten van bedrijfswoningen naar voormalige bedrijfswoningen.

Criteria om voormalige bedrijfswoningen toe te staan zijn bijvoorbeeld:

1. Is er op deze locatie behoefte aan een woning?
2. Is de hinder van het naastgelegen bedrijf en de omgeving aanvaardbaar voor een gewone woning?
3. Is de functie wonen passend in deze omgeving?

Bij het beantwoorden van de deze vragen dient de beoogde functie (wonen) te worden beschouwd in relatie tot het ruimtelijk gebiedsperspectief (= lokale beleidskeuze).

---

<sup>2</sup> Memorie van Toelichting op de Wet plattelandswoningen, p. 9.

<sup>3</sup> Op 1 januari 2013 is de Wet plattelandswoningen in werking getreden.

### 2.1.3 Instructieregels

Het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) geeft aan dat voor woningen met een voormalige functionele binding afwijkende regels kunnen gelden in relatie tot reguliere woningen. Dit is een voortzetting van de regeling voor plattelandswoningen, waarbij agrarische bedrijfswoningen zijn omgezet naar reguliere woningen. Onder agrarische bedrijven vallen veehouderijen, glastuinbouwbedrijven, akkerbouwbedrijven, bedrijven die gewassen telen in een gebouw, agrarische loonbedrijven, landbouwmechanisatiebedrijven, bedrijven die waterplanten en waterdieren telen of kweken en bedrijven voor mestbehandeling.

Het bevoegd gezag kan er voor kiezen om in het omgevingsplan de waarden voor geluid, geur, trillingen en slagschaduw vanwege een activiteit niet laten gelden voor een woning met een voormalige functionele binding met die activiteit (artikel 5.62, 5.85, 5.89e en 5.96 van het Bkl). Het is niet toegestaan om af te wijken van de omgevingswaarden voor luchtkwaliteit. Deze gelden voor zowel woningen met een voormalige functionele binding als reguliere woningen.

### 2.1.4 Omgevingsplan

De gemeente beoordeelt of het wenselijk is om de bedrijfswoning om te zetten naar een 'voormalige bedrijfswoning'. Dit betekent in ieder geval dat er bij de voormalige bedrijfswoning sprake moet zijn van een acceptabel woon- en leefklimaat. Voormalige bedrijfswoningen kunnen op basis van de instructieregels in bepaalde gevallen minder bescherming krijgen in relatie tot het bedrijf waartoe ze behoorden, dan reguliere woningen.

De gemeente geeft op basis van haar beleid voor voormalige bedrijfswoningen aan wat zij aanvaardbaar vindt voor geluid, geur, trillingen en slagschaduw. Als het nodig is voor een acceptabel woonklimaat, kan de gemeente regels stellen voor het bedrijf waartoe de bedrijfswoning behoorde. Bijvoorbeeld een andere aanrijroute voor verkeer of het verplaatsen van een technische installatie.

Er zijn verschillende mogelijkheden om de voormalige bedrijfswoning en het bijbehorende beschermingsniveau te borgen in het omgevingsplan. Dit kan bijvoorbeeld door de voormalige bedrijfswoning in het omgevingsplan aan te duiden en hier regels aan te koppelen. Bijvoorbeeld dat de immissiewaarden voor geluid van activiteiten voor dergelijke woningen niet gelden voor het bedrijf waartoe zij eerder behoorden. Er kunnen ook per bedrijf afwijkende regels (maatwerk) gelden, waarbij rekening gehouden is met het feit dat een woning tot het bedrijf behoorde. Bijvoorbeeld dat de waarden voor geluid of de geur van het bedrijf op de voormalige bedrijfswoning (of een specifiek adres) niet geldt.

### 2.1.5 Toepassing

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

## 2.2 Beschikbare planologische instrumenten

Wanneer er, bijvoorbeeld vanwege herstructurering van een aantal glastuinbouwbedrijven, geen behoefte meer is aan een agrarische bedrijfswoning bij een glastuinbouwbedrijf, kan de gemeente verschillende planologische instrumenten inzetten voor functieverandering van de bedrijfswoning. Naast het instrument 'voormalige bedrijfswoning' beschikt de gemeente ook over andere planologische instrumenten voor functieverandering van woningen. In deze paragraaf zijn de verschillende mogelijkheden op een rij gezet.

### **Optie 1: Functieverandering naar burgerwoning**

De gemeente kan de functie van een bestaande bedrijfswoning wijzigen naar burgerwoning, waarbij de binding met het agrarisch bedrijf volledig wordt losgelaten. Bij de keuze voor deze optie maakt het omgevingsplan reguliere bewoning mogelijk door personen die geen binding hebben met het glastuinbouwbedrijf.

Toepassing Pijnacker-Nootdorp: Van deze optie wordt momenteel onder voorwaarden gebruik gemaakt. Een van de belangrijkste voorwaarden is dat de wijziging naar burgerwoning niet tot gevolg mag hebben dat omliggende bedrijven, waaronder begrepen de bij schaalvergroting en/of herstructurering betrokken bedrijven, onevenredig in hun bedrijfsvoering worden aangetast.

### **Optie 2: Functieverandering naar voormalige bedrijfswoning**

De gemeente kan de functie van een bestaande bedrijfswoning wijzigen naar 'voormalige bedrijfswoning' (voorheen: plattelandswoning), waarbij de woning nog steeds een binding heeft met het bedrijf, maar bewoond mag worden door derden. Dit instrument is nader toegelicht in paragraaf 2.1.

Toepassing Pijnacker-Nootdorp: Van deze optie wordt momenteel door de gemeente Pijnacker-Nootdorp geen gebruik gemaakt.

### **Optie 3: Toekennen persoonsgebonden overgangsrecht**

De gemeente kan de bestaande bedrijfswoning voorzien van een persoonsgebonden overgangsrecht, waarbij de woning nog steeds de functie behoudt van bedrijfswoning bij het glastuinbouwbedrijf, maar bewoond mag worden door de huidige bewoner zonder dat deze een binding heeft met het bedrijf. Hiermee kan worden voorkomen dat bewoning van een voormalig tuinder in strijd is met het omgevingsplan. Bij persoonsgebonden overgangsrecht is het afwijkende gebruik niet gekoppeld aan een bepaalde termijn, maar aan een bepaald persoon. Dit houdt in dat alleen deze persoon het pand of perceel in afwijking van het bestemmingsplan mag gebruiken. Overlijdt deze persoon of besluit deze het pand te verlaten, dan zal het persoonsgebonden overgangsrecht onmiddellijk vervallen. Van deze optie kan gebruik worden gemaakt wanneer het omzetten naar een burgerwoning niet wenselijk is, bijvoorbeeld omdat deze in de toekomst kan leiden tot een belemmering voor de glastuinbouw.

Toepassing Pijnacker-Nootdorp: Van deze optie wordt momenteel door de gemeente Pijnacker-Nootdorp voor zover bekend geen gebruik gemaakt.

**Optie 4: Verlenen van een tijdelijke omgevingsvergunning voor burgerbewoning**

De gemeente kan voor de bestaande bedrijfswoning tijdelijk burgerbewoning toestaan, waarbij de woning nog steeds de functie behoudt van bedrijfswoning bij het glastuinbouwbedrijf, maar voor een bepaalde tijd bewoond mag worden door een bewoner zonder binding met het bedrijf. De vergunning kan worden afgegeven voor bepaalde tijd (bijvoorbeeld voor een periode van 5 of 10 jaar). Dit instrument kan bijvoorbeeld worden toegepast op locaties waar een woning mogelijke herstructurering in de weg staat. Door slechts tijdelijk burgerbewoning toe te staan, blijft de optie open om de bedrijfswoning te betrekken bij een herstructurering.

Toepassing Pijnacker-Nootdorp: Van deze optie wordt momenteel door de gemeente Pijnacker-Nootdorp geen gebruik gemaakt.

**Optie 5: Functieverandering naar glastuinbouw (uitplaatsen van de woning)**

De gemeente kan de functie van de bestaande bedrijfswoning wijzigen naar een glastuinbouwfunctie. Daardoor vervalt de woonfunctie. Deze optie wordt veelal toegepast in samenhang met het toevoegen van een woning op een andere locatie, waarbij de sloop van de bestaande woning als voorwaarde geldt. Dit wordt daarom gezien als het uitplaatsen van de woning.

Toepassing Pijnacker-Nootdorp: Van deze optie is door de gemeente Pijnacker-Nootdorp gebruik gemaakt in het bestemmingsplan 'Ruimtelijke ontwikkelingen Glastuinbouwgebied Pijnacker-West' (vastgesteld, 29 januari 2019). In dit bestemmingsplan zijn destijds twee niet-gerealiseerde agrarische bedrijfswoningen en één (verouderde) burgerwoning naar de rand van het glastuinbouwgebied geplaatst.

**Extra optie: Wegnemen van belemmeringen voor glastuinbouwbedrijven door het hanteren van hogere omgevingswaarden;**

In combinatie met één van de bovengenoemde opties (1 t/m 4) kan de gemeente belemmeringen voor glastuinbouwbedrijven wegnemen door geluid- of emissienormen aan te passen. Deze normen waren eerder landelijk vastgesteld in het Activiteitenbesluit, maar op basis van de Omgevingswet bestaan voor de gemeente nieuwe mogelijkheden om hogere omgevingswaarden vast te stellen voor (een gedeelte van) het eigen grondgebied. De normen zijn momenteel vastgelegd in hoofdstuk 22 van het omgevingsplan. Door het toepassen van hogere omgevingswaarden worden bedrijven in mindere mate belemmerd door de aanwezigheid van woningen in het gebied.

Toepassing Pijnacker-Nootdorp: Van deze optie is door de gemeente Pijnacker-Nootdorp nog geen gebruik gemaakt. Deze mogelijkheid bestaat pas sinds 1 januari 2024.

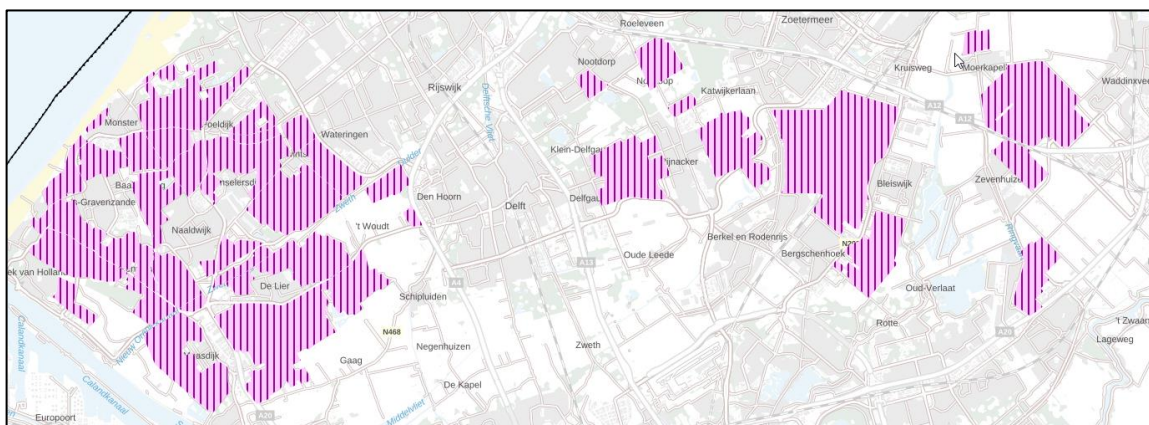
## 2.3 Huidig beleid

**Provinciaal beleid Zuid-Holland**

De duurzame glastuinbouwgebieden van de gemeente Pijnacker-Nootdorp zijn door de provincie Zuid-Holland ook als zodanig aangewezen in de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening (ZHOV).

In het glastuinbouwgebied geldt op basis van artikel 7.54 van de ZHOV dat:

- een omgevingsplan alleen glastuinbouwbedrijven en openlucht tuinbouwbedrijven toelaat, evenals de daarbij behorende voorzieningen en voorzieningen voor energieopwekking.
- een omgevingsplan bij uitzondering een andere ruimtelijke ontwikkeling mogelijk kan maken als sprake is van een zwaarwegend algemeen belang en er geen reële andere mogelijkheid is.
- In het omgevingsplan kan de begrenzing van het glastuinbouwgebied in beperkte mate worden aangepast aansluitend aan de randen van het glastuinbouwgebied, alsmede langs de linten waar reeds afwijkende functies aanwezig zijn, rekening houdend met de lokale omstandigheden en bestaande bedrijven en functies, anders dan glastuinbouwbedrijven en openlucht tuinbouwbedrijven, mits aangetoond is dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de omvang van de locaties en de bruikbaarheid van het glastuinbouwgebied.



Glastuinbouwgebieden in Pijnacker-Nootdorp als onderdeel van Westland-Oostland, aangewezen door de Provincie Zuid-Holland (bron: Zuid-Hollandse Omgevingsverordening; ZHOV)

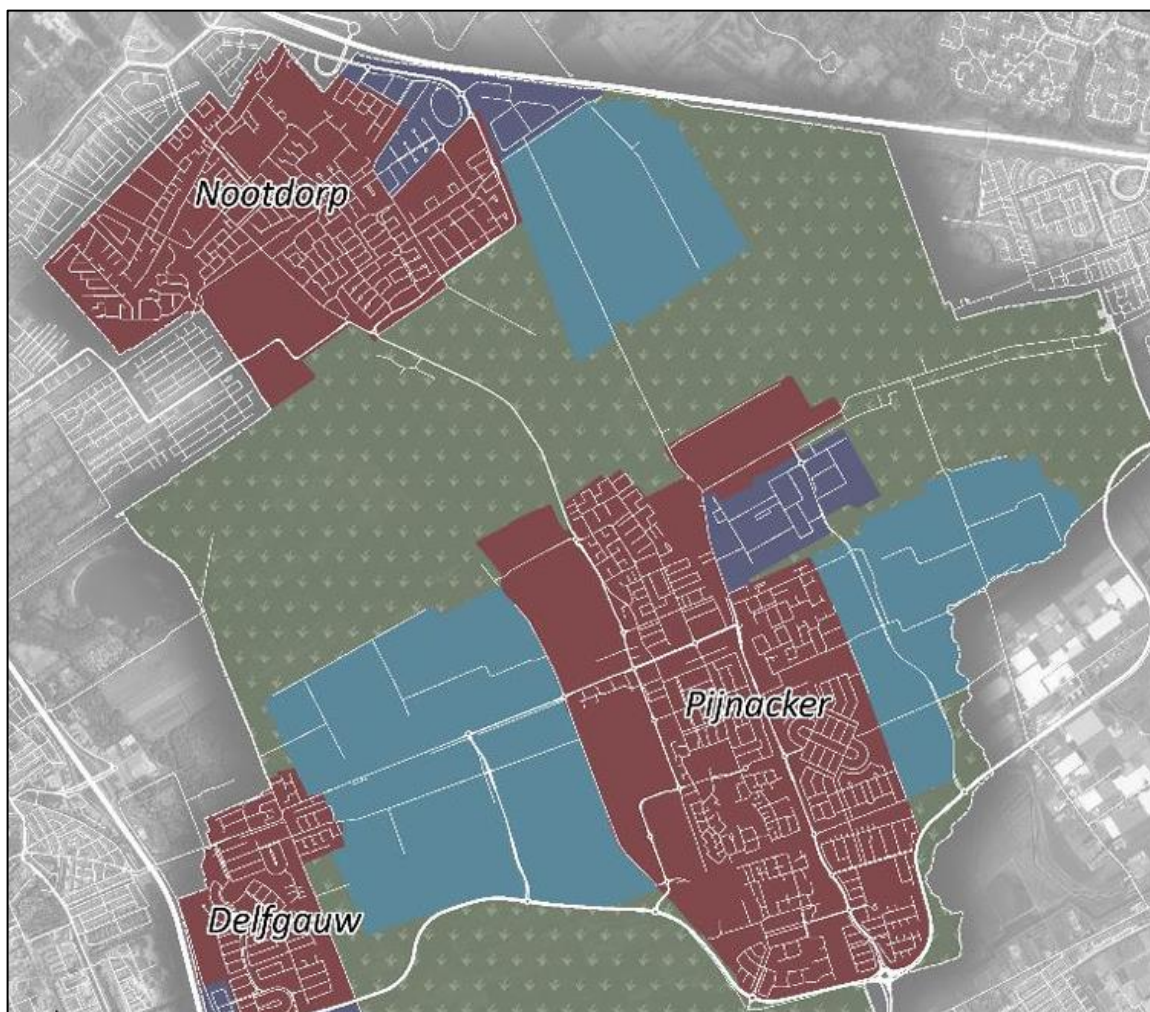
### Omgevingsvisie Pijnacker-Nootdorp

De gemeente Pijnacker-Nootdorp beschrijft het ruimtelijk toekomstbeeld voor de gemeente in de Omgevingsvisie Pijnacker-Nootdorp 2050. De gemeenteraad heeft de visie vastgesteld op 25 november 2021.

In Pijnacker-Nootdorp liggen, net als in het Westland, de oudste glastuinbouwgebieden van Nederland. Gemeten in productiewaarde en areaal is Pijnacker-Nootdorp (730 ha) na Westland (2200 ha) en Lansingerland (990 ha) de derde glastuinbouwgemeente van Nederland. Niet alle ruimte binnen het glastuinbouwgebied wordt effectief gebruikt voor glastuinbouw of daaraan gerelateerde activiteiten. In Het Fundament van de Omgevingsvisie is de bruto-netto verhouding beschreven. Daaruit blijkt dat het netto glastuinbouwareaal (in 2019) ca. 375 ha bedraagt.

In de visie wordt voor de glastuinbouwgebieden benoemd dat deze in 2050 efficiënt zullen worden benut door onder andere ketenintegratie, vertical farming, gezamenlijke wateropslag en herstructurering. Hierdoor is ruimte gecreëerd voor groei van de sector, verduurzaming en verdere vergroening van de fysieke leefomgeving. Op de navolgende kaart is aangegeven voor welke gebieden de gemeente Pijnacker-Nootdorp voor 2050 een toekomstbeeld hanteert als duurzaam glastuinbouwgebied.





Duurzame glastuinbouwgebieden in blauw

Een gedeelte van de huidige duurzame glastuinbouwgebieden wordt in 2050 voorzien voor de transformatie naar een dorps woonwijk of buurtschap. Voor het grootste gedeelte van de huidige duurzame glastuinbouwgebieden blijft de ambitie van de gemeente om de economische functie van de glastuinbouwsector te behouden als primaire functie voor het gebied.

## 2.4 Beleidsontwikkeling in Pijnacker-Nootdorp

### Omgevingsprogramma Vitale Glastuinbouwgebieden

Om de hierboven omschreven ambitie uit de Omgevingsvisie te bewerkstellingen, werkt de gemeente Pijnacker-Nootdorp aan een Omgevingsprogramma Vitale Glastuinbouwgebieden. De gemeente heeft aangegeven hier de komende twee jaar voor uit te trekken. De gemeenteraad is nauw betrokken bij de totstandkoming van het omgevingsprogramma, dat wordt vastgesteld door het college. De raad stelt vooraf een kaderstellende notitie vast. De gemeente betreft de behoeften, zorgen, kansen, innovaties en duurzame ontwikkelingen voor een gezonde en vitale glastuinbouw in het Omgevingsprogramma.

### Interview gemeente Pijnacker-Nootdorp

Voor dit onderzoek is de gemeente Pijnacker-Nootdorp ambtelijk geconsulteerd (12 december 2023), waarbij onder andere de mogelijkheden voor functieverandering van bedrijfswoningen zijn besproken. Uit het gesprek zijn de volgende zaken naar voren gekomen:

- De gemeente geeft aan dat zij in de glastuinbouwgebieden de economische functie van de glastuinbouw beschouwd als de primaire functie van het gebied. Overige functies in het gebied staan daarom ten dienste van de primaire functie. De gemeente wenst tuinbouwondernemers in het gebied te faciliteren.
- De gemeente geeft aan dat herstructurering van het gebied wenselijk en noodzakelijk is voor de toekomst van het gebied. Deze uitdaging wil de gemeente niet uit de weg gaan.
- De gemeente geeft aan dat de sector zelf verantwoordelijk is voor de herstructurering van het gebied. Initiatieven voor herstructurering zullen vanuit ondernemers moeten komen.
- De gemeente geeft aan dat zij daarnaast zelf geldt heeft gestoken in de aanleg van nieuwe infrastructuur voor een moderne ontsluiting van het gebied, waaronder de aanleg van de Komkommerweg en de Zijdeweg.
- De gemeente geeft aan dat een glastuinbouwbedrijf en de daarbij behorende bedrijfswoning als één ruimtelijk geheel dienen te worden gezien. In een herstructurering moeten deze twee als één object worden beschouwd, zowel ruimtelijk als financieel. De gemeente geeft aan dat het de afsplitsing van de bedrijfswoning van het bedrijf ziet als een belemmering, waar tuinbouwondernemers later lasten van kunnen ervaren.
- De gemeente geeft aan dat vrijwilligheid een belemmering kan zijn voor herstructurering in het gebied.
- Het bestemmingsplan 'Duurzame glastuinbouwgebieden' biedt ruime planologische en milieukundige mogelijkheden aan glastuinbouwbedrijven. De gemeente geeft aan dat het de voorkeur heeft om deze mogelijkheden te behouden, aangezien de glastuinbouwfunctie de primaire functie is voor het gebied. Bij eventuele functieverandering dienen deze mogelijkheden te worden beschouwd, waarbij bijvoorbeeld ook rekening gehouden dient te worden met de cumulatieve geluidbelasting van technische installaties.
- De gemeente Pijnacker-Nootdorp hanteert voorwaarden voor functieverandering van bedrijfswoning naar burgerwoning. Deze voorwaarden worden omschreven in artikel 4.4.2 van het bestemmingsplan 'Duurzame glastuinbouwgebieden'. Het bestemmingsplan 'Duurzame glastuinbouwgebieden' is vastgesteld in 2012. Sindsdien is het beleid voor functieverandering in het glastuinbouwgebied ongewijzigd.



## 3 Inventarisatie

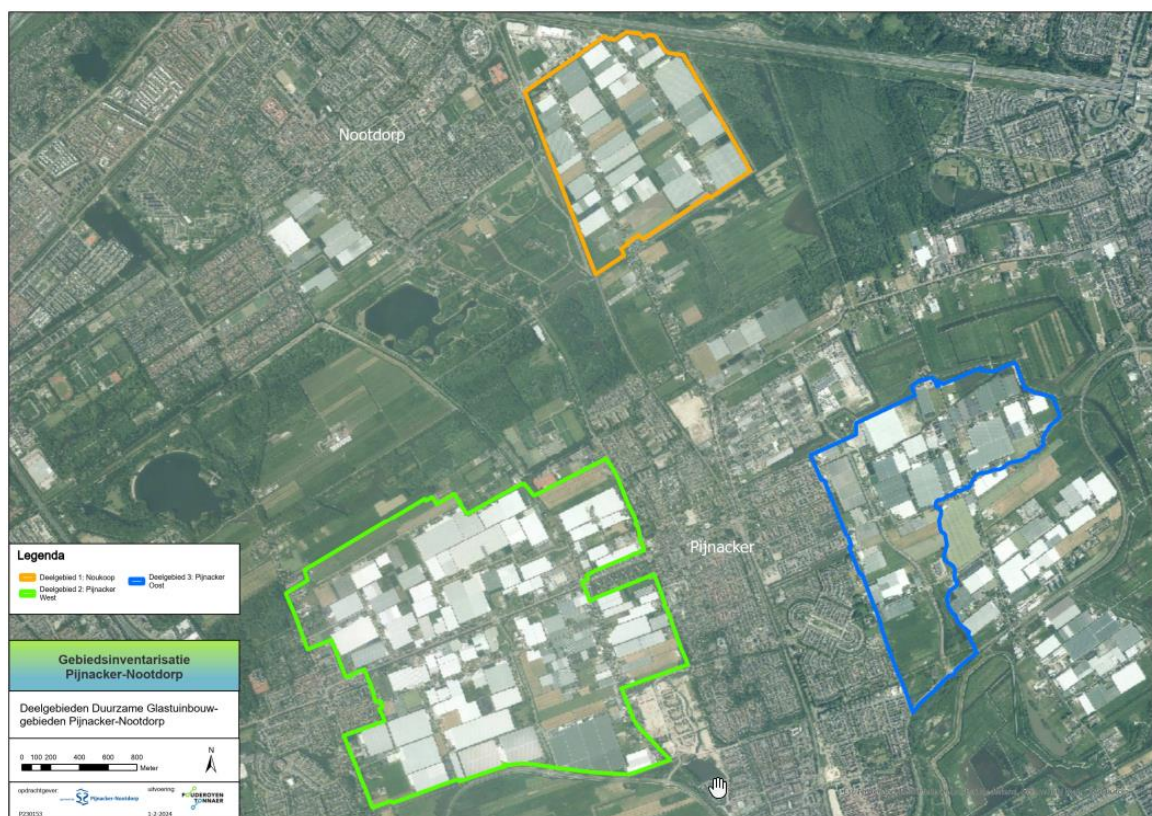
Om een goed beeld te hebben van het vraagstuk is een inventarisatie uitgevoerd. De inventarisatie bestaat allereerst uit een gebiedsinventarisatie. Daarnaast bestaat er, zoals ook al genoemd in de inleiding van dit rapport, een 'spanningsveld' tussen enerzijds stoppende ondernemers, bewoners en ondernemers die een niet-agrarische functie willen uitoefenen en anderzijds ondernemers die zonder belemmeringen hun (tuinbouw)onderneming willen voortzetten, wijzigen of uitbreiden. De inventarisatie belicht beide kanten van dit spanningsveld door gesprekken te voeren met bewoners van het gebied en een gesprek te voeren met Glastuinbouw Nederland, die optreedt als belangenorganisatie voor de tuinbouw.

### 3.1 Gebiedsinventarisatie

Het duurzaam glastuinbouwgebied van de gemeente Pijnacker-Nootdorp bestaat uit vijf deelgebieden. Op basis van de Omgevingsvisie Pijnacker-Nootdorp kan worden geconcludeerd dat twee van de vijf deelgebieden vóór 2050 worden omgevormd tot woongebieden of buurtschap. In het kader van de voorliggende verkenning is een inventarisatie verricht van de drie resterende deelgebieden die in de Omgevingsvisie Pijnacker-Nootdorp 2050 de functie van toekomstbestendig en duurzaam glastuinbouwgebied behouden. Het betreft de volgende deelgebieden:

1. Noukoop
2. Pijnacker West (inclusief Noordpolder)
3. Pijnacker Oost

Voor de begrenzing van het onderzoeksgebied zijn de contouren gehanteerd van de geldende bestemmingsplannen 'Duurzame Glastuinbouwgebieden' (vastgesteld, 7 november 2012) en 'Oostland-Pijnacker' (vastgesteld, 27 juni 2013). De contouren van de deelgebieden zijn weergegeven op de navolgende kaart.



Deelgebieden duurzame glastuinbouw Pijnacker-Nootdorp

### 3.1.1 Methode

Per deelgebied is een analyse gedaan naar de bestaande gebouwen en functies. De glastuinbouwbedrijven, bedrijfs- en burgerwoningen en overige panden in kaart gebracht, waarbij gebruik is gemaakt van de software ArcGIS Pro.

#### Brongegevens:

Om de panden in kaart te kunnen brengen, is gebruik gemaakt van de openbare dataset Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG). Alle bestaande panden uit de deelgebieden zijn hieruit geselecteerd om de ruimtelijke inventarisatie uit te voeren. In het BAG is de functie, de oppervlakte en het bouwjaar van het pand geregistreerd.

Een tweede bron van informatie betreft de bestemmingen en functieaanduidingen van de geldende bestemmingsplannen ter plekke. Het betreft de bestemmingsplannen 'Duurzame Glastuinbouwgebieden' uit 2012, 'Oostland-Pijnacker' uit 2013 en alle bestemmingsplannen die later zijn vastgesteld binnen de grenzen van deze plangebieden.

#### Selectie glastuinbouwbedrijven:

Door de BAG-gegevens en de het bestemmingsplan te combineren kan een selectie worden gemaakt van panden per functie. De glastuinbouwbedrijven zijn geclassificeerd door het maken van een (ruimtelijke) selectie van de BAG-panden binnen de bestemming 'Agrarisch – Glastuinbouw', waarbij vervolgens door middel van een manuele beeldinterpretatie van de onderliggende luchtfoto en Google Street View te beoordelen of sprake is van een glastuinbouwkas. Een vergelijkbare methode is uitgevoerd om overige bedrijven in kaart te brengen.

Selectie woningen:

De bedrijfswoningen zijn geclassificeerd door een selectie van BAG-panden met een woonfunctie, gecombineerd met de bestemming 'Bedrijf' of functieaanduiding 'bedrijfswoning'. De burgerwoningen zijn in kaart gebracht door een selectie te maken van de BAG-panden met een woonfunctie gecombineerd met de bestemming "Wonen".

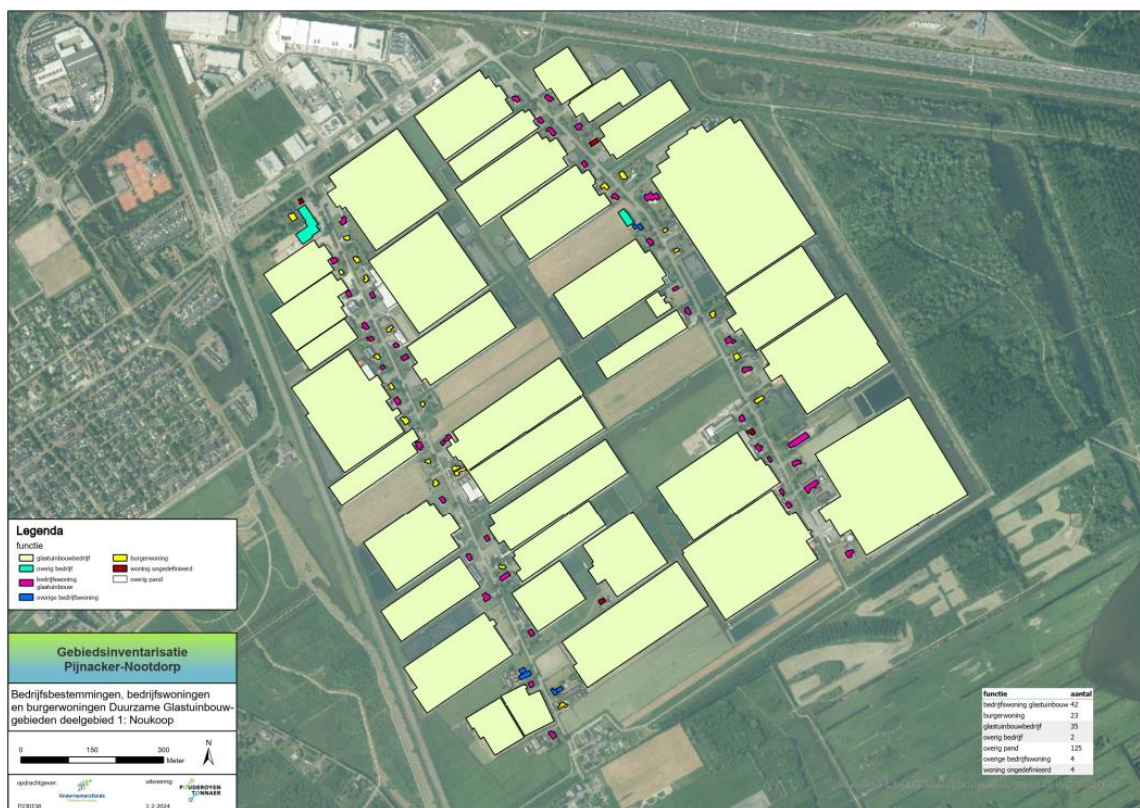
Ten slotte is voor de resterende BAG-panden binnen het onderzoeksgebied, die op basis van de bovenstaande methode nog niet-geclassificeerd waren, een manuele beeldinterpretatie van de luchtfoto's in combinatie met de informatie van 3D beelden uit Google Street View uitgevoerd.

### 3.1.2 Bedrijven en bedrijfswoningen

Ten eerste is er een set kaarten gemaakt met de functies van de panden, aan de hand van onderstaande classificatie. Per deelgebied is daarmee een kwantitatieve analyse mogelijk van het aantal bedrijfswoningen, het aantal burgerwoningen en het aantal glastuinbouwbedrijven.

| ID | functieaanduiding           |
|----|-----------------------------|
| 1  | glastuinbouwbedrijf         |
| 2  | overig bedrijf              |
| 3  | bedrijfswoning glastuinbouw |
| 4  | overige bedrijfswoning      |
| 5  | burgerwoning                |
| 6  | woning ongedefinieerd       |
| 7  | overig pand                 |

## Functies – Deelgebied 1 Noukoop



### Cijfers

- 73 woningen, waarvan:
  - 42 bedrijfswoningen bij een glastuinbouwbedrijf;
  - 4 bedrijfswoningen bij een niet-agrarisch bedrijf;
  - 23 burgerwoningen;
  - 4 overige woningen;
- 35 glastuinbouwbedrijven.

### Constateringen

- 57% van de woningen in het gebied is een bedrijfswoning bij een glastuinbouwbedrijf.
- Er is sprake van meer bedrijfswoningen dan glastuinbouwbedrijven (+12 bedrijfswoningen);
- De woningen concentreren zich rondom de Nieuwkoopseweg en de Langelandseweg. De woningen vormen een bebouwingslint van woningen, bestaande uit een aaneenschakeling van bedrijfs- en burgerwoningen.
- Er is slechts één woning die niet in het bebouwingslint ligt.
- Op een aantal percelen binnen het glastuinbouwgebied staan geen glastuinbouwkassen. Niet alle ruimte tussen de kassen is opgevuld.



## Funcities – Deelgebied 2 Pijnacker West (inclusief Noordpolder)



### Cijfers

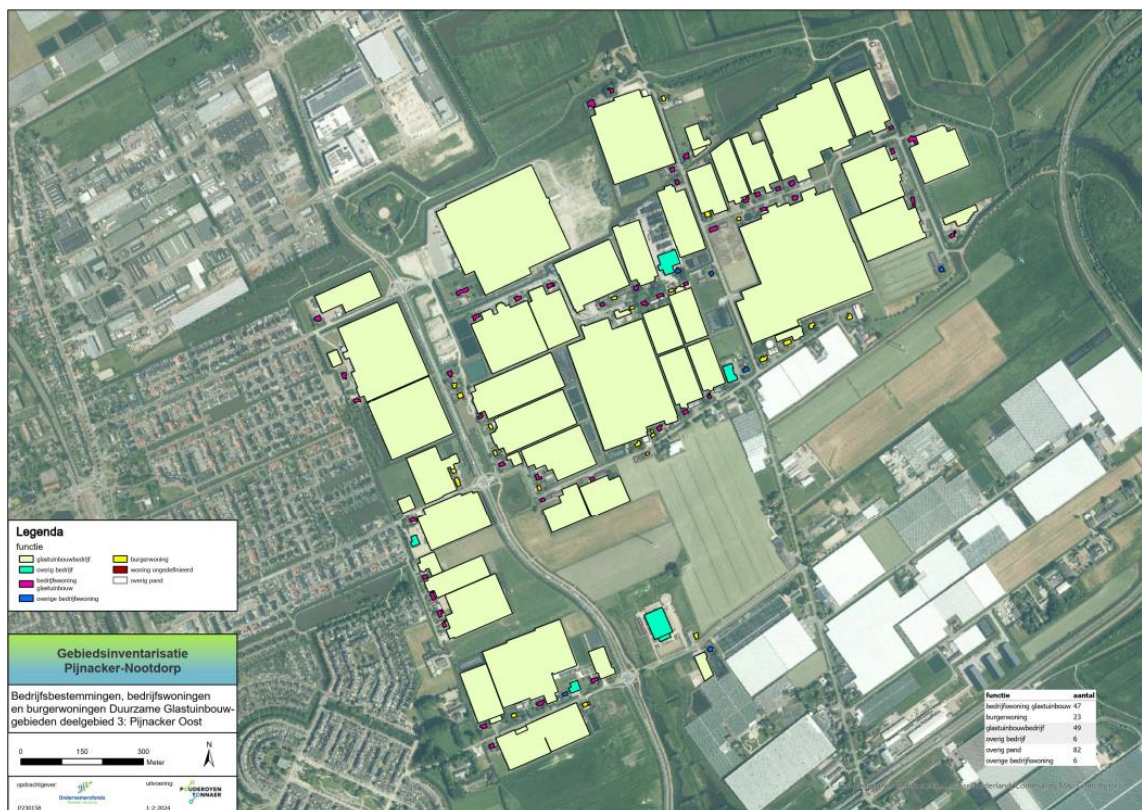
- 247 woningen, waarvan:
  - 82 bedrijfswoningen bij een glastuinbouwbedrijf;
  - 21 bedrijfswoningen bij een niet-agrarisch bedrijf;
  - 126 burgerwoningen;
  - 18 overige woningen (huisvesting voor Oekraïners);
- 107 glastuinbouwbedrijven.

### Constateringen

- 33% van de woningen in het gebied is een bedrijfswoning bij een glastuinbouwbedrijf.
- Langs de Delftsestraatweg en de Overgauwseweg zijn veel burgerwoningen aanwezig.
- De Delftsestraatweg en de Overgauwseweg kunnen worden gezien als een aaneenschakeling van woningen (bestaande uit zowel bedrijfs- als burgerwoningen).
- Voor de overige (tuinbouw)lanen geldt dat sprake is van een mix aan burgerwoningen en bedrijfswoningen.
- Er zijn een aantal woningen die als 'solitaire woning' buiten een aaneenschakeling van woningen liggen.
- Er is sprake van minder bedrijfswoningen dan glastuinbouwbedrijven (-24 bedrijfswoningen).

- Het lager aantal bedrijfswoningen hangt samen met het feit dat relatief nieuwere glastuinbouwbedrijven geen bedrijfswoning hebben. Voor nieuwe glastuinbouwbedrijven wordt geen nieuwe bedrijfswoning toegestaan.
- Het zuiden van het deelgebied zijn weinig tot geen woningen aanwezig. Hier liggen nieuwe glastuinbouwbedrijven zonder bedrijfswoning.

## Funcities – Deelgebied 3 Pijnacker Oost



### Cijfers

- 76 woningen, waarvan:
  - 47 bedrijfswoningen bij een glastuinbouwbedrijf;
  - 6 bedrijfswoningen bij een niet-agrarisch bedrijf;
  - 23 burgerwoningen;
- 49 glastuinbouwbedrijven.

### Constateringen

- 62% van de woningen in het gebied is een bedrijfswoning bij een glastuinbouwbedrijf.
- In deelgebied Pijnacker-Oost zijn iets minder bedrijfswoningen dan glastuinbouwbedrijven (-2 bedrijfswoningen).
- Op een aantal plaatsen zijn aaneenschakelingen van woningen te herkennen. Deze liggen met name langs de Pieter Bregmanlaan, de Blokweg en de Strikkade. In deze aaneenschakelingen zijn zowel burgerwoningen als bedrijfswoningen aanwezig.
- Er zijn maar enkele woningen te herkennen die als 'solitaire woning' in het glastuinbouwgebied liggen.



## Funcities - Resumé

### Constateringen:

- In totaal is in drie deelgebieden sprake van 396 woningen.
- In totaal is in drie deelgebieden sprake van 173 agrarische bedrijfswoningen.
- In totaal is in drie deelgebieden sprake van 178 glastuinbouwbedrijven.
- 44% van het totaal aantal woningen is een agrarische bedrijfswoning bij een glastuinbouwbedrijf.
- Er is sprake van meer bedrijfswoningen dan glastuinbouwbedrijven.
- In elk van de deelgebieden zijn aaneenschakelingen van woningen te herkennen. Ongeacht of sprake is van een bedrijfswoning dan wel burgerwoning, kan voor deze aaneenschakeling van woongebouwen worden gesteld dat hoofdzakelijk sprake is van de functie 'wonen'.

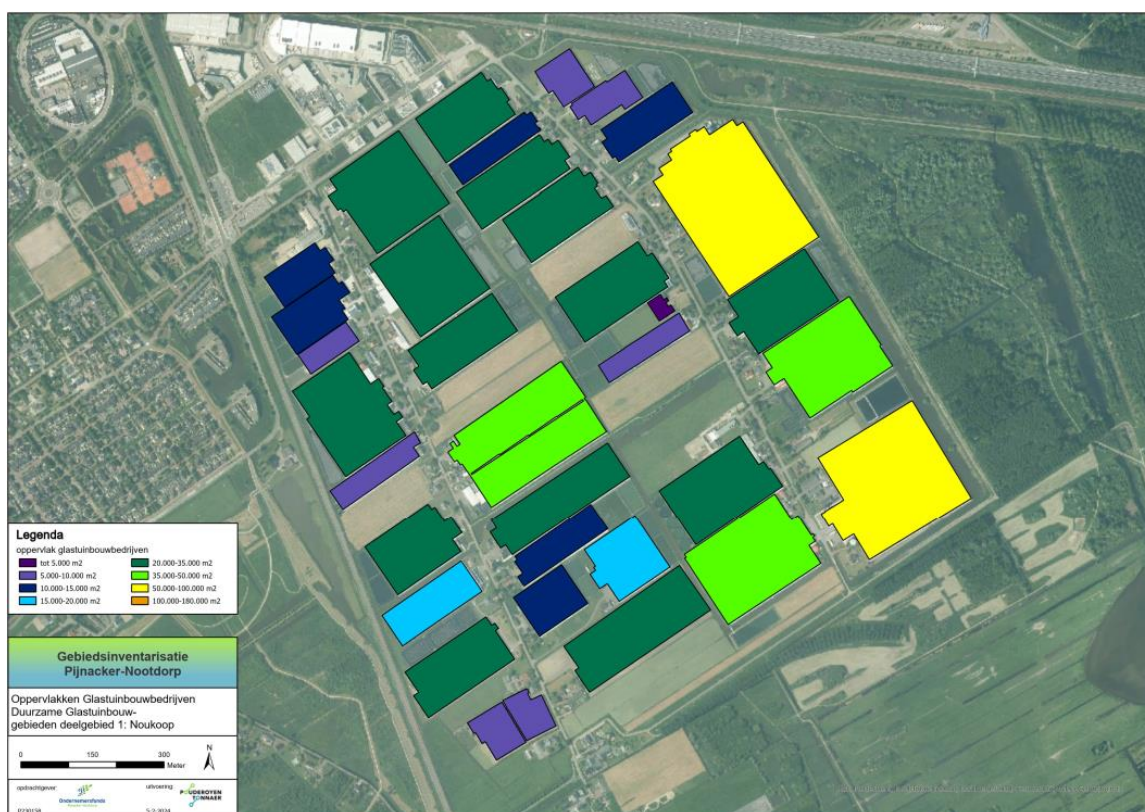
### Nuances en kanttekeningen:

- Het feit dat er meer bedrijfswoningen zijn dan glastuinbouwbedrijven suggereert dat sprake is van een overschot aan bedrijfswoningen. Dit kan een gevolg zijn van herstructurering en samenvoegen van glastuinbouwbedrijven. Dit verdient nader onderzoek, omdat niet is onderzocht in hoeveel gevallen er sprake is van een tweede bedrijfswoning en hoeveel bedrijven er zijn zonder bedrijfswoning.
- Het is aannemelijk dat het daadwerkelijk aantal glastuinbouwbedrijven lager ligt dan uit deze analyse naar voren komt. Dat heeft de volgende redenen:
  - In de analyse is gebruik gemaakt van de bestaande glastuinbouwpanen. Er is geen analyse gemaakt of sprake is van leegstand.
  - In de analyse is gebruik gemaakt van alle glastuinbouwpanen. Een aantal glastuinbouwpanen is dermate klein, dat de vraag kan worden gesteld of daadwerkelijk sprake is van een volwaardig glastuinbouwbedrijf.
  - Wanneer twee vrijstaande glasopstanden in gebruik zijn door één glastuinbouwbedrijf wordt dit in de analyse gezien als meerdere glastuinbouwbedrijven. Het feitelijk aantal glastuinbouwbedrijven ligt daarom lager.

### 3.1.3 Oppervlaktes van glastuinbouwbedrijven

Ten tweede is er een set kaarten gemaakt met de oppervlakte van de glastuinbouwbedrijven. Voor het bepalen van de oppervlakte van de glastuinbouwbedrijven zijn de glasopstanden die elkaar belenden, fysiek één gebouw vormen en door één bedrijf worden geëxploiteerd, samengevoegd.

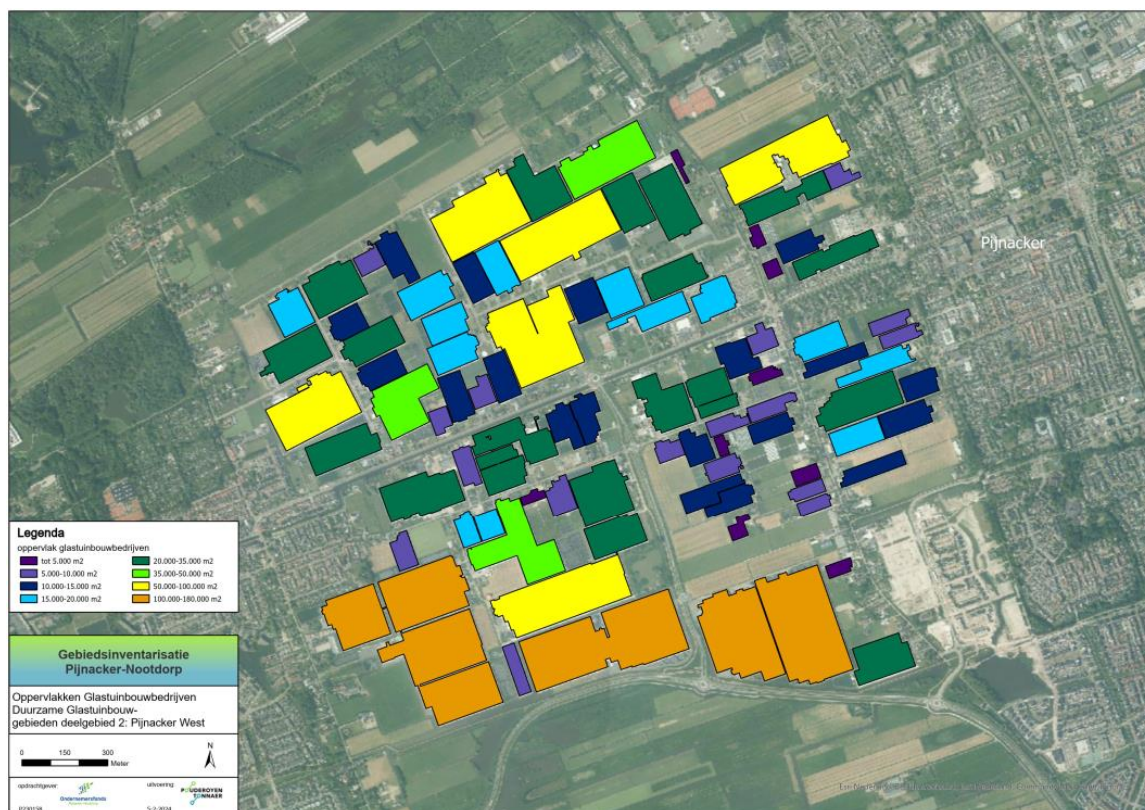
#### Oppervlaktes glastuinbouwbedrijven – Deelgebied 1 Noukoop



#### Constateringen:

- De gemiddelde oppervlakte van een glastuinbouwbedrijf in Noukoop is 2,2 ha.
- Ten westen van de Nieuwkoopseweg ligt slechts één bedrijf dat groter is dan 3 hectare.

## Oppervlaktes glastuinbouwbedrijven – Deelgebied 2 Pijnacker West



### Constateringen:

- De gemiddelde oppervlakte van een glastuinbouwbedrijf in Pijnacker-West is 2,1 ha.
- Er zijn een aantal gebieden te herkennen met relatief veel kleine glastuinbouwkassen. Dit zijn onder andere:
  - Het gebied tussen de Komkommerweg en de Overgauwseweg.
  - Het gebied tussen de Overgauwseweg en de kern van Pijnacker.
  - Het gebied tussen de Schimmelpenninck van der Oyeweg en de Delftsestraatweg.
- Tussen de Komkommerweg, de Overgauwseweg en de Schimmelpenninck van der Oyeweg zijn alle bedrijven kleiner dan 1,5 ha. De meeste bedrijven zijn kleiner dan 1,0 ha.



## Oppervlaktes glastuinbouwbedrijven – Deelgebied 3 Pijnacker Oost



### Constateringen:

- De gemiddelde oppervlakte van een glastuinbouwbedrijf in Pijnacker-Oost is 1,5 ha.
- Van de 49 glastuinbouwbedrijven in het deelgebied zijn 8 bedrijven groter dan 2,5 ha. Dit is 16% van de glastuinbouwbedrijven.

## Oppervlaktes glastuinbouwbedrijven – Resumé

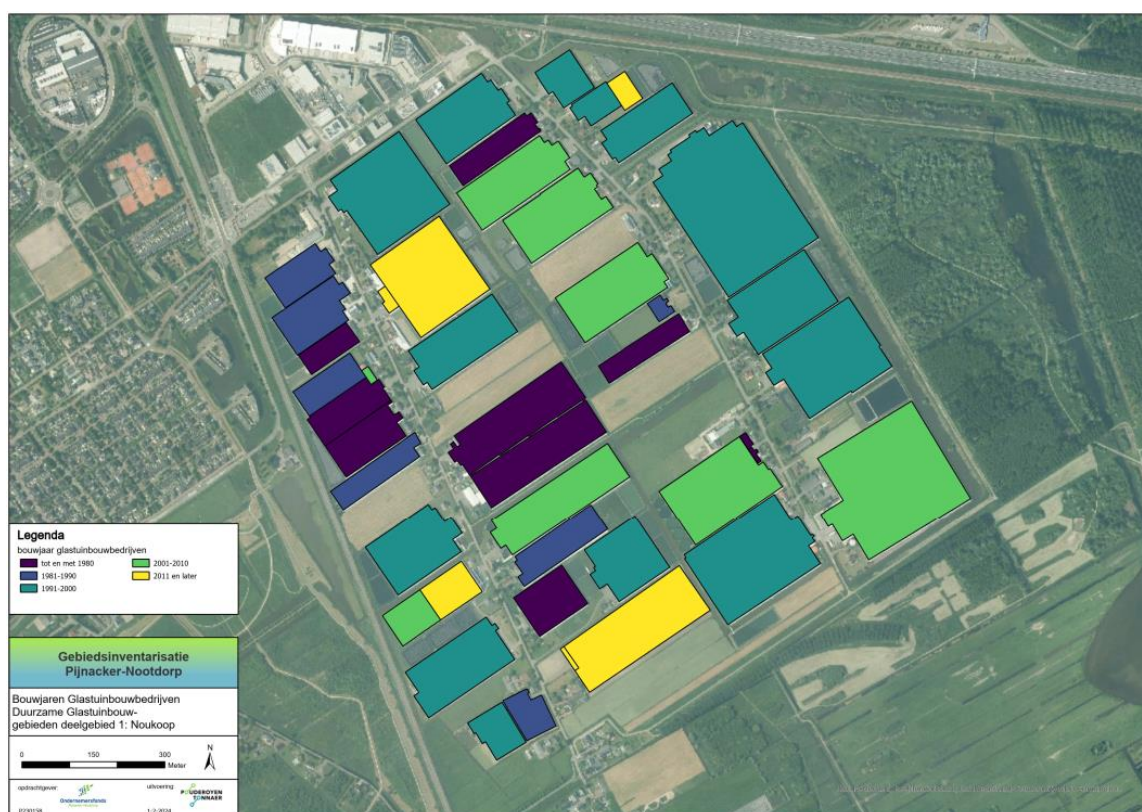
### Constateringen

- Over het algemeen kan worden gesteld dat de glastuinbouwbedrijven in Pijnacker-Nootdorp bedrijven zijn met een relatief kleine oppervlakte glasopstanden.
- Er zijn 14 bedrijven die groter zijn dan 5 ha.
- In een aantal deelgebieden zijn concentraties met kleine glastuinbouwbedrijven te herkennen. Dit zijn ook deelgebieden waar relatief veel woningen aanwezig zijn.

### 3.1.4 Bouwjaar glasopstanden

Ten derde is een set kaarten gemaakt met de bouwjaren van de glasopstanden. Hiermee is inzichtelijk gemaakt op welke locaties recent is geïnvesteerd in een nieuwe glastuinbouwkas en op welke locaties al langere tijd geen investering is gedaan in de vorm van een nieuwe glastuinbouwkas.

#### Bouwjaar glasopstanden– Deelgebied 1 Noukoop



#### Constateringen:

- In een relatief smalle strook tussen het spoor en de Nieuwkoopseweg is na 1990 geen nieuwe glastuinbouwkas meer gerealiseerd.
- Er zijn 4 glasopstanden van na 2011. Dat is 11% van het aantal glastuinbouwbedrijven.



## Bouwjaar glasopstanden – Deelgebied 2 Pijnacker West



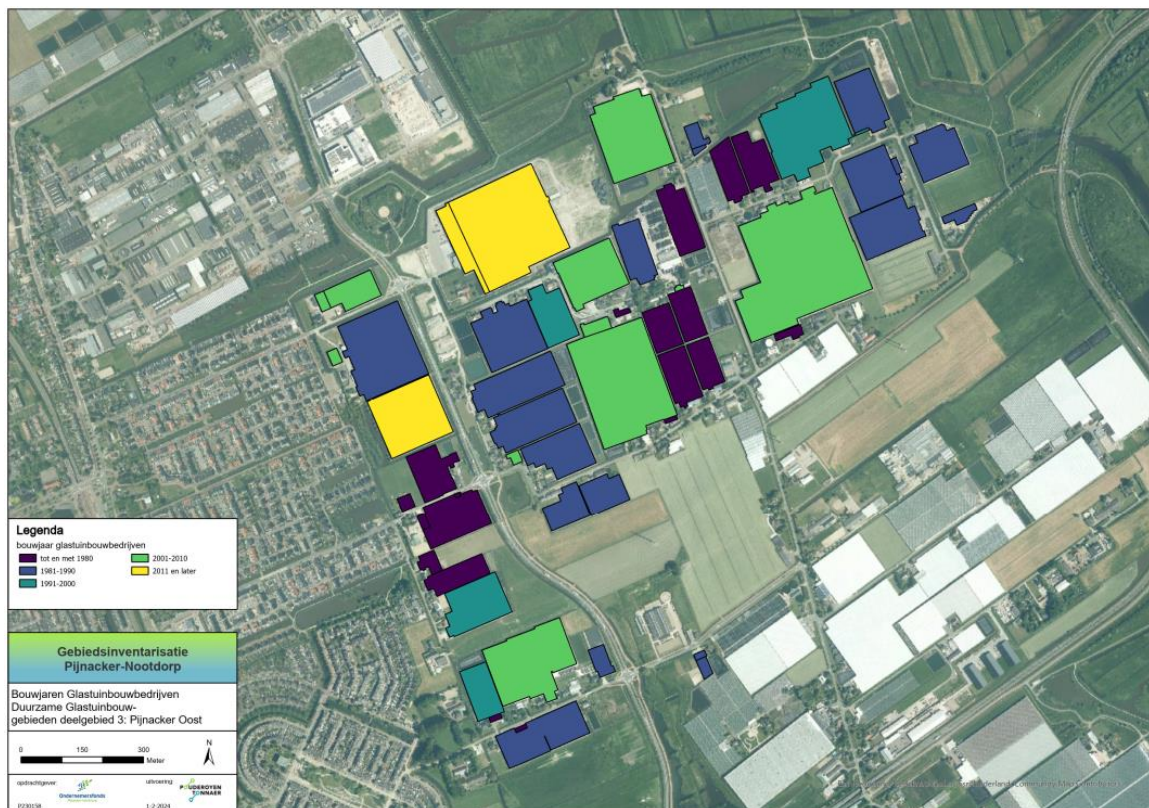
### Constateringen:

- In het zuidelijk gedeelte van het gebied liggen geen kassen van vóór 1990.
- Er zijn een aantal concentraties te herkennen met overwegend glasopstanden van vóór 1990.

Dit zijn de volgende gebieden:

- Het gebied tussen de Komkommerweg en de Overgauwseweg.
- Het gebied tussen de Overgauwseweg en de kern van Pijnacker.
- Het gebied tussen de Schimmelpenninck van der Oye weg en de Delftsestraatweg.

## Bouwjaar glasopstanden – Deelgebied 3 Pijnacker Oost



### Constateringen:

- De glastuinbouwkassen met bouwjaar vóór 1990 liggen verspreid door het gebied.
- Er zijn concentraties met oude glasopstanden te herkennen, met name:
  - Ten noorden van de Pieter Bregmanlaan;
  - Aan beide zijden van (het oostelijk deel van) de Blokweg;
  - Langs de Monnikenweg.

## Bouwjaar glasopstanden – Resumé

### Constateringen

- Over het algemeen kan worden gesteld dat er in Pijnacker-Nootdorp bedrijven relatief veel oude glasopstanden aanwezig zijn.
- In een aantal deelgebieden zijn concentraties met oude glasopstanden te herkennen. Dit zijn ook deelgebieden waar relatief veel woningen aanwezig zijn.
- Bedrijven met relatief nieuwe glasopstanden liggen verspreid door het gebied.

### 3.1.5 Algemene bevindingen gebiedsinventarisatie

#### Functies:

- In totaal is in drie deelgebieden sprake van 396 woningen.
- In totaal is in drie deelgebieden sprake van 173 agrarische bedrijfswoningen.
- In totaal is in drie deelgebieden sprake van 178 glastuinbouwbedrijven.
- 44% van het totaal aantal woningen is een agrarische bedrijfswoning bij een glastuinbouwbedrijf.
- Er is sprake van meer bedrijfswoningen dan glastuinbouwbedrijven.
- In elk van de deelgebieden zijn aaneenschakelingen van woningen te herkennen. Ongeacht of sprake is van een bedrijfswoning dan wel burgerwoning, kan voor deze aaneenschakeling van woongebouwen worden gesteld dat hoofdzakelijk sprake is van de functie 'wonen'.

#### Oppervlakte bedrijven:

- Over het algemeen kan worden gesteld dat de glastuinbouwbedrijven in Pijnacker-Nootdorp bedrijven zijn met een relatief kleine oppervlakte glasopstanden.
- Er zijn 14 bedrijven die groter zijn dan 5 ha.
- In een aantal deelgebieden zijn concentraties met kleine glastuinbouwbedrijven te herkennen. Dit zijn ook deelgebieden waar relatief veel woningen aanwezig zijn.

#### Leeftijd glasopstanden:

- Over het algemeen kan worden gesteld dat er in Pijnacker-Nootdorp bedrijven relatief veel oude glasopstanden aanwezig zijn.
- In een aantal deelgebieden zijn concentraties met oude glasopstanden te herkennen. Dit zijn ook deelgebieden waar relatief veel woningen aanwezig zijn.
- Bedrijven met relatief nieuwe glasopstanden liggen verspreid door het gebied.

#### Samenvattend:

- Er is enige overlap te herkennen in de hierboven genoemde concentraties. De concentraties waarin de kleinste glastuinbouwbedrijven liggen, zijn ook de concentraties waarin de meeste oude glasopstanden liggen.
- Dit zijn tevens gebieden waar de meeste bedrijfswoningen aanwezig zijn en waar een aaneenschakeling van woongebouwen is te herkennen.

## 3.2 Inventarisatie: individuele woningen in het gebied

Naast de GIS-inventarisatie voor het gehele glastuinbouwgebied is ook op individueel niveau onderzoek gedaan. Dit om een algemene indruk te krijgen van de uitdagingen waar eigenaren van bedrijfswoningen tegenaan kunnen lopen. Hiervoor zijn individuele casussen aangedragen door de werkgroep van de Ondernemersfondsen Buitengebied Pijnacker-Nootdorp. De casussen zijn geografisch verspreid over de deelgebieden. In alle gevallen betreft het een agrarische bedrijfswoning, waarvoor door de eigenaar functieverandering wordt beoogd.



### 3.2.1 Gesprekken op locatie

In totaal zijn zes gesprekken gevoerd met eigenaren van agrarische bedrijfswoningen in het gebied. De interviews zijn verricht op vertrouwelijke basis en de inhoud van de gesprekken wordt daarom in het rapport niet individueel behandeld. De casussen zijn bekend bij de werkgroep. Tijdens elk van de individuele gesprekken is naar voren gekomen dat een functieverandering van de bedrijfswoning niet als reële optie werd gezien. Hiervoor zijn tijdens de gesprekken uiteenlopende redenen genoemd. Een aantal geïnterviewden heeft geen formeel verzoek voor functieverandering ingediend bij de gemeente, omdat zij bij voorbaat al hadden gehoord niet in aanmerking te komen voor functieverandering. Tijdens het grootste gedeelte van de gesprekken wordt genoemd dat het onduidelijk is wanneer wel of geen medewerking wordt verleend voor functieverandering en dat de gemeente aangeeft uitsluitend glastuinbouwfuncties wil in het duurzaam glastuinbouwgebied. Er wordt door de woningeigenaren aangegeven dat functieverandering naar 'wonen' bij eerdere gevallen in het gebied wel is toegestaan. In enkele gevallen wordt tijdens het gesprek 'meten met twee maten' genoemd.

### 3.2.2 Toetsing aan de voorwaarden voor functieverandering

Omdat uit de gesprekken naar voren is gekomen dat het voor eigenaren onduidelijk is voor welke gevallen de gemeente Pijnacker-Nootdorp medewerking verleent aan functieverandering, zijn de zes casussen getoetst aan de voorwaarden die de gemeente hanteert voor functieverandering. De verschillende locaties zijn – onafhankelijk van de eigendomssituatie of de wensen van de betreffende eigenaar – getoetst aan de voorwaarden van de gemeente Pijnacker-Nootdorp. Het betreft de voorwaarden die als wijzigingsvoorwaarden zijn opgenomen in artikel 4.4.2 van het bestemmingsplan 'Duurzame glastuinbouwgebieden' (vastgesteld, 7 november 2012).

In de navolgende tabel is van elke voorwaarde aangegeven of de specifieke casus (casus 1 t/m 6) voldoet aan de voorwaarde. Voor een aantal voorwaarden is niet geheel hoe deze wordt geïnterpreteerd in relatie tot de casus. Voor één van de voorwaarden (sloop van voormalige bedrijfsgebouwen) is mogelijk ook aanpassing op het perceel nodig (namelijk: sloop van de gebouwen). Onder de tabel is per voorwaarde een toelichting gegeven op de toetsing.

| Voorwaarde                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|---|---|---|---|---|
| 1. De bedrijfswoning doet geen dienst meer als bedrijfswoning.                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |   |   |   |   |   |   |
| 2. De bedrijfsactiviteiten ten behoeve van glastuinbouwbedrijven worden ter plaatse niet meer uitgeoefend.                                                                                                                                                                                                                                                            |   |   |   |   |   |   |
| 3. De gronden, behoudens de bij de bedrijfswoning behorende gronden, zijn verkocht ten behoeve van schaalvergroting en/of herstructurering van glastuinbouw.                                                                                                                                                                                                          |   |   |   |   |   |   |
| 4. Wijziging is uitsluitend toegestaan indien bij elk glastuinbouwbedrijf dat bij de wijziging is betrokken, ten minste één bedrijfswoning aanwezig blijft;                                                                                                                                                                                                           |   |   |   |   |   |   |
| 5. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' wordt een bouwvlak aangeduid;                                                                                                                                                                                                                                                                                       |   |   |   |   |   |   |
| 6. het aantal woningen mag per geval niet worden vergroot;                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |   |   |   |   |   |   |
| 7. vooraf dient vast te staan dat alle kassen en overige voormalige bedrijfsgebouwen zonder cultuurhistorische waarde binnen het nieuwe vlak met de bestemming 'Wonen' worden gesloopt, met uitzondering van voormalige bedrijfsgebouwen die als bijgebouwen bij de woningen worden aangemerkt en voldoen aan de oppervlaktebepalingen genoemd in artikel 16 (Wonen); |   |   |   |   |   |   |
| 8. de wijziging naar de bestemming 'Wonen' mag niet tot gevolg hebben dat omliggende bedrijven, waaronder begrepen de bij schaalvergroting en/of herstructurering betrokken bedrijven, onevenredig in hun bedrijfsvoering worden aangetast.                                                                                                                           |   |   |   |   |   |   |

| Legenda                                          |  |
|--------------------------------------------------|--|
| Voldoet                                          |  |
| Voldoet na ruimtelijke aanpassing op het perceel |  |
| Voldoet niet                                     |  |
| Onduidelijk of wordt voldaan                     |  |

#### Voorwaarde 1: De bedrijfswoning doet geen dienst meer als bedrijfswoning.

Alle onderzochte gevallen voldoen aan deze voorwaarde.

#### Voorwaarde 2: De bedrijfsactiviteiten ten behoeve van glastuinbouwbedrijven worden ter plaatse niet meer uitgeoefend.

Het is onduidelijk hoe de term 'ter plaatse' moet worden geïnterpreteerd als onderdeel van deze voorwaarde. In géén van de beoordeelde gevallen is sprake van gebruik voor de glastuinbouwfunctie van de bedrijfswoning. In een meerdere van de beoordeelde gevallen is wel sprake van gebruik van de bijbehorende glastuinbouwkas voor de glastuinbouwfunctie. Echter, dit wordt ook door de gemeente gezien als de doelstelling voor het gebied.



**Voorwaarde 3: De gronden, behoudens de bij de bedrijfswoning behorende gronden, zijn verkocht ten behoeve van schaalvergroting en/of herstructurering van glastuinbouw.**

Een aantal onderzochte gevallen voldoet niet aan deze voorwaarde. Er zijn verschillende situaties denkbaar, waarbij niet wordt voldaan aan deze voorwaarde:

- De situatie waarbij de bedrijfswoning planologisch toebehoort aan een glastuinbouwbedrijf wat niet (meer) in eigendom is. Dit kan zich voordoen wanneer de bedrijfswoning eerder is verkocht of aangekocht, vanwege het eerder ontbreken van een behoefte voor een bedrijfswoning bij het glastuinbouwbedrijf. De planologische situatie is in dat geval niet meer in overeenstemming met de eigendomssituatie.
- De situatie waarbij het bedrijf niet meer in gebruik is als glastuinbouwbedrijf, maar het bedrijf niet bij een herstructurering is betrokken. Als een herstructurering niet van de grond komt, kan deze voorwaarde belemmerend zijn voor het perspectief van de eigenaar. Functieverandering van de woning kan niet plaatsvinden als een herstructurering niet van de grond komt.

**Voorwaarde 4: Wijziging is uitsluitend toegestaan indien bij elk glastuinbouwbedrijf dat bij de wijziging is betrokken, ten minste één bedrijfswoning aanwezig blijft.**

Een aantal onderzochte gevallen voldoet niet aan deze voorwaarde. Er zijn verschillende situaties denkbaar, waarbij niet wordt voldaan aan deze voorwaarde:

- De situatie waarbij de bedrijfswoning planologisch toebehoort aan een glastuinbouwbedrijf dat niet (meer) in eigendom is, omdat eerder een privaatrechtelijke splitsing is betrokken. Dit kan zich voordoen wanneer de bedrijfswoning eerder is verkocht of aangekocht, vanwege het eerder ontbreken van een behoefte voor een bedrijfswoning bij het glastuinbouwbedrijf. De planologische situatie is in dat geval niet meer in overeenstemming met de eigendomssituatie (verderop in het rapport benoemd als woning in categorie 2).
- De situatie waarbij het bedrijf niet meer in gebruik is als glastuinbouwbedrijf, maar het bedrijf niet bij een herstructurering is betrokken. Bij functieverandering van de bedrijfswoning blijft een leegstaand bedrijf zonder bedrijfswoning over. Als een herstructurering niet van de grond komt, kan deze voorwaarde belemmerend zijn voor het perspectief van de eigenaar. (verderop in het rapport benoemd als woning in categorie 3).

**Voorwaarde 5: ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' wordt een bouwvlak aangeduid.**

Alle onderzochte gevallen kunnen aan deze voorwaarde voldoen, door bij de functieverandering een bouwvlak toe te kennen.

**Voorwaarde 6: het aantal woningen mag per geval niet worden vergroot.**

Alle onderzochte gevallen voldoen aan deze voorwaarde. Het gaat om functieverandering van de bestaande woning, dus het aantal woningen neemt niet toe.

**Voorwaarde 7: vooraf dient vast te staan dat alle kassen en overige voormalige bedrijfsgebouwen zonder cultuurhistorische waarde binnen het nieuwe vlak met de bestemming 'Wonen' worden**

**gesloopt, met uitzondering van voormalige bedrijfsgebouwen die als bijgebouwen bij de woningen worden aangemerkt en voldoen aan de oppervlaktebepalingen genoemd in artikel 16 (Wonen);**

Alle onderzochte gevallen kunnen hier aan voldoen. Bij een aantal bedrijfswoningen dienen wel eerst gebouwen gesloopt te worden. Wanneer geen beroep aan huis wordt uitgeoefend, moeten aan- en bijgebouwen worden teruggebracht tot 50 m<sup>2</sup>.

**Voorwaarde 8: de wijziging naar de bestemming 'Wonen' mag niet tot gevolg hebben dat omliggende bedrijven, waaronder begrepen de bij schaalvergroting en/of herstructurering betrokken bedrijven, onevenredig in hun bedrijfsvoering worden aangetast.**

Het is in de meeste gevallen niet volledig duidelijk hoe deze voorwaarde dient te worden geïnterpreteerd. Daarom kan niet zonder meer worden bepaald of aan deze voorwaarde wordt voldaan. Het lijkt er op dat de gemeente Pijnacker-Nootdorp de *'bij schaalvergroting en/of herstructurering betrokken bedrijven'* breed interpreteert. Het is de vraag of hiermee ook eventuele toekomstige herstructurering wordt bedoeld.

### 3.2.3 Interpretatie van de toetsingsresultaten

De toetsingsresultaten van de casussen aan de voorwaarden van de gemeente Pijnacker-Nootdorp worden als volgt geïnterpreteerd:

- In elk van de onderzochte gevallen wordt niet voldaan aan één of meer van de voorwaarden, waardoor een functieverandering in beginsel niet kan plaatsvinden. De toetsing aan deze voorwaarden komt overeen met de belemmeringen die tijdens de individuele gesprekken zijn genoemd.
- In één of twee van de onderzochte gevallen kan met een relatief eenvoudige inspanning worden voldaan aan de voorwaarden. In twee van de onderzochte gevallen lijkt medewerking te kunnen worden verleend, wanneer het voormalige bedrijfsgebouw (schuur van het voormalige bedrijf) wordt gesloopt. Daarmee kan worden voldaan aan voorwaarde 7. Het terugbrengen c.q. inleveren van de oppervlakte bedrijfsgebouwen naar een oppervlakte van 50 m<sup>2</sup> wordt door de eigenaren als belemmerend ervaren voor de functiewijziging. De inspanning die noodzakelijk is om te voldoen aan voorwaarde 7 wordt als te groot ervaren in relatie tot de risico's van het bewonen van een bedrijfswoning zonder binding met het agrarisch bedrijf.
- In twee van de onderzochte gevallen wordt niet voldaan aan voorwaarde 4. In deze voorwaarde is bepaald dat bij elk glastuinbouwbedrijf tenminste één bedrijfswoning aanwezig blijft. Bij functieverandering van de bestaande woning neemt het aantal woningen echter niet toe. In beide gevallen is aantoonbaar geen behoefte aan een nieuwe bedrijfswoning bij het bijbehorende glastuinbouwbedrijf.
- Er zijn twee voorwaarden (voorwaarde 3 en voorwaarde 8) die direct gelinkt zijn aan een herstructurering of aan de schaalvergroting in de glastuinbouwgebieden. Daarbij wordt in de voorwaarden uitgegaan van het feit dat een woning waarvoor functieverandering wordt aangevraagd altijd betrokken is bij een herstructurering. Uit de onderzochte gevallen blijkt dat niet altijd het geval te zijn. Er wordt ook uitgegaan van het feit dat een herstructurering plaats kan vinden. In een aantal gevallen, met name wanneer sprake is van een privaatrechtelijke splitsing tussen het bedrijf en de bedrijfswoning, lijkt geen duidelijk perspectief te zijn voor een herstructurering.

### **Interpretatie van de voorwaarden met een rechtstreekse link naar een herstructurering:**

De twee voorwaarden die een rechtstreekse link hebben met een herstructurering van het glastuinbouwgebied lijken het meest bepalend te zijn voor medewerking aan functieverandering van een agrarische bedrijfswoning. Daarom zijn deze voorwaarden nader ontleed en is omschreven welk effect deze voorwaarde heeft op de individuele casussen.

#### Voorwaarde 3: De gronden, behoudens de bij de bedrijfswoning behorende gronden, zijn verkocht ten behoeve van schaalvergroting en/of herstructurering van glastuinbouw.

In voorwaarde 3 wordt uitgegaan van het feit dat altijd een grondtransactie plaatsvindt bij functieverandering. In drie van de onderzochte gevallen wordt niet voldaan aan deze voorwaarde, omdat geen grondtransactie plaatsvindt. Het gaat om de volgende situaties:

- In één van de gevallen vindt geen grondtransactie plaats, omdat sprake is van een overtollige tweede bedrijfswoning bij een bestaand toekomstbestendig bedrijf.
- In één van de gevallen vindt geen grondtransactie plaats, omdat het bijbehorende glastuinbouwbedrijf niet in eigendom is van de eigenaar van de woning en het bijbehorende bedrijf de komende periode niet zal worden betrokken bij een herstructurering. Er heeft eerder een privaatrechtelijke splitsing plaatsgevonden. Het gaat om een toekomstbestendig glastuinbouwbedrijf, waarbij de eigenaar geen behoefte heeft aan een bedrijfswoning.
- In één van de gevallen vindt geen grondtransactie plaats, omdat geen sprake is van een courante glastuinbouwkavel voor herstructurering. Herstructurering komt niet van de grond.

Voor elk van de drie gevallen is deze voorwaarde bepalend. Daarbij speelt het volgende:

- Wachten op een toekomstige herstructurering die moeilijk van de grond komt, kan leiden tot een situatie zonder toekomstperspectief voor de eigenaren van een bedrijfswoning.
- Toestaan van functieverandering naar burgerwoning kan effect hebben van toekomstperspectief voor de glastuinbouwbedrijven in de directe omgeving, maar dat hoeft niet altijd het geval te zijn. Als de omliggende bedrijven toekomstperspectief behouden, lijkt het niet noodzakelijk te zijn om dit te koppelen aan de verkoop van de gronden. Dit kan per geval maatwerk zijn.
- De ruimtelijke ligging van de woning ten opzichte van de resterende glastuinbouwgronden lijkt wel relevant te zijn (maatwerk), maar wordt niet genoemd in deze voorwaarde.

#### Voorwaarde 8: de wijziging naar de bestemming 'Wonen' mag niet tot gevolg hebben dat omliggende bedrijven, waaronder begrepen de bij schaalvergroting en/of herstructurering betrokken bedrijven, onevenredig in hun bedrijfsvoering worden aangetast.

In voorwaarde 8 wordt de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven beoordeeld. Als naar de huidige bedrijfsvoering wordt gekeken, kan op basis van de bestaande milieumelding of -vergunning worden beoordeeld of de beoogde functieverandering acceptabel is. In dat geval zouden de meeste casussen kunnen worden gewijzigd naar wonen. Uit de individuele gesprekken lijkt naar voren te komen dat bij de interpretatie van deze voorwaarde niet alleen de huidige bedrijfsvoering wordt bedoeld, maar eveneens naar de toekomstige bedrijfsvoering en het primaire beleidsdoel van het gebied als duurzaam glastuinbouwgebied wordt gekeken.

Wanneer deze voorwaarde wordt beschouwd in relatie tot de toekomstige bedrijfsvoering, wordt dit een uitgebreide toets. De toets bestaat daarbij uit een aantal componenten:

- Een ruimtelijke component: de herstructurering is een ruimtelijke opgave om tot efficiënte glastuinbouwkavels te komen voor toekomstbestendige bedrijven. De voorwaarde voor functieverandering naar wonen omvat dus een component waarin de fysieke locatie van de woning ten opzichte van glastuinbouwkavels een rol speelt.
- Een milieukundige component: bij een eventuele herstructurering kan een wijziging van de milieubelastende activiteit plaatsvinden. De voorwaarde voor wijzigen naar wonen omvat dus een component waarin de milieubelastende activiteiten van de omliggende bedrijven een rol spelen. Op basis van de geldende normen voor onder andere geluid kan worden beschouwd of de bestaande milieubelastende activiteit leidt tot een acceptabel woon- en leefklimaat ter plekke van de woning. Het is niet duidelijk of en in hoeverre de toekomstige mogelijkheden voor milieubelastende activiteiten bij glastuinbouwbedrijven een rol spelen in de beoordeling bij voorwaarde 8, maar wanneer dit het geval is en wanneer de maximale planologische mogelijkheden voor glastuinbouwbedrijven worden beoordeeld kan dit een belemmering zijn voor functieverandering naar wonen.
- Een financiële component: de herstructurering is een opgave waarin alle deelnemende partijen een financieel belang hebben. Een waardestijging bij functieverandering van een (voormalige) bedrijfswoning kan effect hebben op de haalbaarheid van een herstructurering. De voorwaarde voor wijzigen naar wonen omvat dus een component waarin de waardevermeerdering van de bedrijfswoning een rol speelt. Het is niet duidelijk of en in hoeverre de financiële component wordt betrokken bij de beoordeling van deze voorwaarde.

#### **Interpretatie van de voorwaarden in relatie tot het instrument 'voormalige bedrijfswoning'**

Als naar de voorwaarden van de gemeente Pijnacker-Nootdorp wordt gekeken, in relatie tot het planologisch instrument 'voormalige bedrijfswoning', kan het volgende worden gesteld:

- Het toekennen van de functie 'voormalige bedrijfswoning' kan een oplossing bieden wanneer niet wordt voldaan aan de milieukundige component van voorwaarde 8.
- Voor het grootste gedeelte van de onderzochte gevallen kan de wijziging naar wonen niet plaatsvinden, omdat aan één van de andere voorwaarden niet wordt voldaan.
- In één van de onderzochte gevallen is sprake van een bedrijfswoning die mogelijk niet voldoet aan voorwaarde 8, maar wel voldoet aan alle andere voorwaarden. Voor de andere bedrijfswoningen geldt dat ook één van de andere voorwaarden beperkend is.
- Het toekennen van de functie 'voormalige bedrijfswoning' biedt geen oplossing voor wanneer niet wordt voldaan aan één van de andere voorwaarden of de ruimtelijke component van voorwaarde 8.

Uit het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat – wanneer het instrument 'voormalige bedrijfswoning' wordt toegevoegd aan de 'instrumentenkoffer' van de gemeente Pijnacker-Nootdorp – dit niet direct op zichzelf een 'vliegwieltje' vormt waarmee functieverandering naar wonen kan plaatsvinden. Er zijn ook andere voorwaarden belemmerend, waarbij het instrument 'voormalige bedrijfswoning' geen rol speelt. Het instrument 'voormalige bedrijfswoning' kan een bijdrage leveren, maar het vraagstuk is breder dan alleen het instrument 'voormalige bedrijfswoning'.

### 3.2.4 Bevindingen: Type woningen in het gebied

Op basis van de gesprekken en de inventarisatie kunnen bijna alle woningen in het duurzaam glastuinbouwgebied worden ingedeeld in één van de volgende categorieën:

1. Burgerwoningen;
2. Bedrijfswoningen die privaatrechtelijk zijn afgesplitst van het bedrijf, door de eerdere verkoop van het bedrijf of het afstoten van de bedrijfswoning;
3. Bedrijfswoningen die privaatrechtelijk niet zijn afgesplitst van het bedrijf, maar waarbij de eigenaar niet werkzaam is in het bedrijf vanwege verhuur of leegstand van het bedrijf;
4. Bedrijfswoningen.

## 3.3 Inventarisatie: glastuinbouw in het gebied

Om de opgave vanuit het perspectief van de glastuinbouwsector te bekijken, is een gesprek gevoerd met Glastuinbouw Nederland (15 februari 2024). Glastuinbouw Nederland verwijst tijdens het gesprek voor haar standpunt ook naar een brief die zij op 3 mei 2023 heeft verstuurd aan het college en de raad van de gemeente Pijnacker-Nootdorp. Tijdens dit gesprek is het onderstaande naar voren gekomen:

- Glastuinbouw Nederland geeft aan dat zij opteren voor feitelijke functiescheiding tussen wonen en glastuinbouw, waarbij het glastuinbouwgebied kan worden gezien als een ‘bedrijventerrein’ met primaire economische functie, waar maximale ruimte is voor het tuinbouwbedrijf.
- Glastuinbouw Nederland geeft aan dat de grootte van een glastuinbouwbedrijf niet altijd leidend om te bepalen of sprake is van duurzame glastuinbouw. Kleinschalige bedrijfslocaties kunnen goed worden benut voor innovatieve teelten en experimenten.
- Glastuinbouw Nederland opteert voor een nullijn voor woningen in het glastuinbouwgebied. Extra woningen in het glastuinbouwgebied vormen een belemmering voor de glastuinbouw.
- Glastuinbouw Nederland wenst geen omzetting van agrarische bedrijfswoningen binnen het glastuinbouwgebied. Bewoning door personen die geen binding hebben met een glastuinbouwbedrijf in het gebied is ongewenst. Een glastuinbouwgebied is, net als een industrieterrein, gericht op economische activiteiten. De praktijk wijst uit dat burgers zich kunnen storen aan de bedrijfsactiviteiten in het gebied, zoals transport, licht en geluid. Wanneer functieverandering naar wonen plaatsvindt, wordt het gebied in intensievere mate bewoond door personen die geen binding hebben met de glastuinbouw en neemt het spanningsveld tussen tuinbouw en bewoners toe.
- Glastuinbouw Nederland beschouwt de bedrijfswoning als integraal onderdeel van het bedrijf. De agrarische ondernemer heeft het voorrecht om in het glastuinbouwgebied te wonen, omdat dit noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering. Als een ondernemer het bedrijf verkoopt, dan dient de bedrijfswoning als onderdeel van het bedrijf mee te worden verkocht.
- Glastuinbouw Nederland geeft aan dat de ‘voormalige bedrijfswoning’ als instrument geen oplossing biedt voor het vraagstuk rondom overtollige bedrijfswoningen. Er bestaat onduidelijkheid over de voormalige functionele binding, wanneer het bedrijf waartoe de bedrijfswoning behoorde niet meer aanwezig is en onderdeel wordt van een herstructurering. Het lagere beschermingsniveau van de voormalige bedrijfswoning vervalt bij het



samenvoegen van verschillende glastuinbouwbedrijven, waardoor vervolgens alsnog een aanvaardbaar woon- en leefklimaat moet worden aangetoond.

- Glastuinbouw Nederland ziet de keuze om het gebied primair in te zetten voor de glastuinbouw als een structurele keuze voor de lange termijn, waarvoor geen uitzonderingen gemaakt dienen te worden. Over de lange termijn wordt dan gewerkt aan het wegnemen van belemmeringen voor de glastuinbouw, waarbij structureel regie wordt genomen en een natuurlijk moment wordt gezocht om woningen uit te plaatsen.
- Er is sprake van druk vanuit voormalig tuinbouwondernemers om burgerbewoning in het glastuinbouwgebied mogelijk te maken. Glastuinbouw Nederland geeft aan dat in de huidige situatie sprake is van een afwachtende houding van eigenaren van agrarische bedrijfswoningen, omdat (1) oneigenlijk gebruik van agrarische bedrijfswoningen wordt gedoogd en (2) er verwachtingen worden geschapen dat functieverandering naar wonen in de (nabije) toekomst wellicht mogelijk is. Omdat de gemeente Pijnacker-Nootdorp niet handhaaft, is het risico voor eigenaren van bedrijfswoningen om af te wachten klein. De afwachtende houding van eigenaren vormt een belemmering voor de herstructurering van het glastuinbouwgebied.
- De gemeente Westland hanteert een 'glastuinbouwdeskundige' voor de beoordeling of functieverandering naar wonen tot de mogelijkheden behoort. Daarbij worden bedrijfswoningen in de bestaande bebouwingslinten doorgaans omgezet naar burgerwoning of worden woningen uitgeplaatst naar deze linten. Glastuinbouw Nederland is niet direct voorstander van de keuze om bedrijfswoningen te verplaatsen naar de randen van het gebied (in de bebouwingslinten), omdat woningen op deze plek nog steeds een belemmering vormen voor de naastgelegen tuinbouwbedrijven. In de buitenste schil van het glastuinbouwgebied ontstaat daardoor een rand met milieukundige beperkingen voor de glastuinbouwbedrijven. Glastuinbouw Nederland geeft aan dat uitplaatsing van bedrijfswoningen naar locaties waar woningen kunnen worden geclusterd voor de tuinbouw de voorkeur heeft.

### 3.4 Algemene bevinding: een impasse

Het onderzoek is ingesteld omdat is geconstateerd dat een 'spanningsveld' bestaat tussen enerzijds stoppende ondernemers, bewoners en ondernemers die een niet-agrarische functie willen uitoefenen en anderzijds ondernemers die zonder belemmeringen hun (tuinbouw)onderneming willen voortzetten, wijzigen of uitbreiden. Na de inventarisatie kan dit spanningsveld worden herkend.

Naar aanleiding van de gesprekken die zijn gevoerd, kan grofweg worden geconcludeerd dat op dit moment sprake is van:

- meerdere gevallen en/of deelgebieden waar geen duidelijke doorontwikkeling plaatsvindt richting duurzame glastuinbouw in de vorm van herstructurering;
- voor deze gevallen eveneens geen sprake is van een beweging richting een ander functiegebruik;
- een afwachtende houding bij eigenaren van bedrijfswoningen, omdat:
  - o oneigenlijk gebruik van agrarische bedrijfswoningen wordt gedoogd;

- het niet duidelijk is of functieverandering naar wonen in de toekomst wellicht mogelijk is, en;
- er geen concreet zicht is op oplossingen voor woningen die al privaatrechtelijk zijn afgesplitst van het bedrijf (categorie 2) of woningen waarvoor geen herstructurering van de grond komt (categorie 3), ook in relatie tot de voorwaarden die zijn behandeld in paragraaf 3.2.2.

Hiermee is feitelijk sprake van een impasse als het gaat om functieverandering van woningen en de herstructurering van het glastuinbouwgebied die daarvan afhankelijk is.

### 3.5 Mogelijke trends

In eerder onderzoek dat door Pouderoyen Tonnaer is uitgevoerd<sup>4</sup> is geconstateerd dat voor de Nederlandse glastuinbouwsector de volgende trends zijn op te maken:

- Minder bedrijven en minder glasopstanden, maar een redelijk stabiel areaal glastuinbouw;
- Gemiddelde oppervlakte per glasopstand is groter geworden;
- Partijen in de sector geven aan dat:
  - het aantal bedrijven ook de komende jaren nog fors zal afnemen;
  - sprake is van een toename van het aantal bedrijven met meerdere locaties.

Als deze trends worden geprojecteerd op het glastuinbouwgebied van Pijnacker-Nootdorp kan voor het gebied het volgende worden gesteld:

- Het aantal duurzame, toekomstbestendige glastuinbouwbedrijven in het gebied zal mogelijk afnemen, gelet op de landelijke trend van schaalvergroting in de glastuinbouwsector.
- Het vergroten van de oppervlakte van glastuinbouwbedrijven is een uitdaging, gelet op de verouderde verkavelingsstructuur en het grote aantal woningen in het gebied.
- Doordat het aantal duurzame toekomstbestendige glastuinbouwbedrijven afneemt, is het aannemelijk dat een 'overschot' aan agrarische bedrijfswoningen ontstaat. Dit overschot kan ontstaan op de volgende manieren:
  - Wanneer twee glastuinbouwbedrijven worden samengevoegd, blijft een bedrijfswoning over.
  - Wanneer één bedrijf meerdere locaties betreft, blijft een bedrijfswoning over.
  - Wanneer een herstructurering niet mogelijk is, neemt de leegstand toe. Bij een leegstaand bedrijf is een bedrijfswoning over.

---

<sup>4</sup> Pouderoyen Compagnons; Discussienotitie glastuinbouw en teeltondersteunende voorzieningen; i.o. Provincie Noord-Brabant - 2019

In relatie tot de categorieën die in paragraaf 3.4 zijn genoemd, kan vanuit de mogelijke trends een verschuiving worden verwacht van categorie 4 naar categorie 2 en 3, waardoor de huidige impasse mogelijk in de toekomst grotere vormen kan aannemen.

## 4 Ervaringen elders

De gemeente Pijnacker-Nootdorp maakt onderdeel uit van Greenport Westland-Oostland. In Westland-Oostland liggen meerdere glastuinbouwgemeenten. Voor het voorliggend vraagstuk is het van meerwaarde zijn om de ervaringen van andere glastuinbouwgemeenten te inventariseren.

Bij het onderzoek is de situatie in de glastuinbouwgemeenten Westland, Lansingerland, Zuidplas en Waddinxveen beoordeeld. Er is een globale inventarisatie gedaan van de bestemmingsplannen in deze gemeenten. Daarnaast is het functieveranderingsbeleid van de gemeente Lingewaard (Greenport Arnhem-Nijmegen) beoordeeld.

### 4.1 Inventarisatie bestemmingsplannen in andere glastuinbouwgemeenten

De belangrijkste glastuinbouwbestemmingsplannen zijn bekeken. Deze bestemmingsplannen omvatten elk wijzigingsvoorwaarden of afwijkingsregels voor functieverandering van bedrijfswoningen. Drie gemeenten passen het instrument 'voormalige bedrijfswoning' (voorheen: plattelandswoning) toe. Eén van de gemeenten (Westland) is voornemens eveneens het instrument 'voormalige bedrijfswoning' toe te gaan passen. De beoordeelde wijzigingsvoorwaarden zijn toegevoegd als Bijlage I bij deze rapportage. De gemeenten zijn vervolgens geconsulteerd om de toepassing te bespreken.

### 4.2 Ervaringen

#### 4.2.1 Gemeente Westland

De gemeente Westland heeft een groot aantal woningen in het glastuinbouwgebied (+1.000). De gemeente Westland ontvangt regelmatig een verzoek voor functieverandering van de bestaande bedrijfswoningen in het gebied. Wanneer een verzoek voldoet aan de wijzigingsvoorwaarden die zijn opgenomen in het bestemmingsplan, wordt medewerking verleend aan het toekennen van een burgerwoning. De gemeente Westland hanteert maatwerk per geval en schakelt daarvoor een 'glastuinbouwdeskundige' in. De belangrijkste voorwaarde van de gemeente Westland is daarbij dat:

***de woning zodanig gesitueerd is dat hierdoor de glastuinbouw nu en in de toekomst niet wordt belemmerd, dit ter beoordeling van de glastuinbouwdeskundige;***

Verzoeken voor functieverandering naar wonen worden op basis van deze voorwaarde getoetst door een adviescommissie, die de rol van 'glastuinbouwdeskundige' op zich neemt. In deze adviescommissie zitten een aantal onafhankelijke adviseurs, een aantal commissieleden met betrokkenheid bij de glastuinbouwsector en het waterschap. Er kan geen vaste lijst van criteria worden benoemd, maar bij de toetsing door de commissie worden in elk geval de ligging van de woning (aan de rand of in het midden van het gebied), de ligging van watergangen en de ligging van andere woningen betrokken. Daarbij wordt heel specifiek naar elk geval gekeken en vindt maatwerk plaats. Wanneer de woning op een locatie ligt waar de glastuinbouw nu of in de toekomst kan worden

belemmerd, wordt geen medewerking verleend aan functieverandering. Dit heeft met name te maken met het feit dat een eventuele latere uitplaatsing als burgerwoning lastiger is. Wanneer omzetting door de adviescommissie wordt geweigerd is een uitplaatsing van de woning noodzakelijk. Omdat een herstructurering niet altijd direct mogelijk is, wordt in dat geval gezocht naar een passende tijdelijke oplossing. In deze gevallen worden door de gemeente Westland tijdelijke vergunningen afgegeven voor burgerbewoning, waarbij de vergunning voor de huidige eigenaar van de woning als overbrugging dient voor de periode tot aan de toekomstige herstructurering.

Het uitplaatsen van een burgerwoning is in de gemeente Westland uitzonderlijk. Uitplaatsing van bedrijfswoningen vindt regelmatig plaats. Er worden door de gemeente ook uitplaatskavels vastgesteld, zoals bijvoorbeeld in 'De Driesprong' in Kwintsheul.

Het instrument 'voormalige bedrijfswoning' wordt uitsluitend toegekend op locaties waar wonen ook passend wordt geacht, maar waar functieverandering naar wonen vanwege milieukundige belemmering niet mogelijk is. De gemeente Westland heeft in het najaar van 2023 een ontwerpbestemmingsplan gepubliceerd, waarin mogelijkheden worden gecreëerd voor functieverandering naar 'voormalige bedrijfswoning' (voorheen: plattelandswoning). Het instrument zal waarschijnlijk slechts beperkt worden toegepast. De gemeente Westland schat op basis van de huidige bekende situaties in dat het instrument uiteindelijk voor 'enkele specifieke situaties' een mogelijke oplossing kan zijn.

Sinds de inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn geluidnormen voor burger- en bedrijfswoningen niet meer landelijk geregeld, maar kan de gemeente zelf normen stellen. De gemeente Westland overweegt om deze mogelijkheden nader te verkennen. Het is bijvoorbeeld mogelijk om specifieke normen te stellen voor woningen in het glastuinbouwgebied. Daarbij is het niet noodzakelijk om onderscheid te maken tussen bedrijfswoningen en burgerwoningen. De gemeente Westland geeft aan dat het denkbaar is om bij het vaststellen van hogere omgevingswaarden onderscheid te maken tussen woningen die de herstructurering in de weg liggen en woningen die de herstructurering niet in de weg liggen.

#### 4.2.2 Gemeente Lansingerland

Ook de gemeente Lansingerland ontvangt regelmatig verzoeken voor functieverandering van bedrijfswoningen. Wanneer een verzoek voldoet aan de wijzigingsvoorwaarden die zijn opgenomen in het bestemmingsplan, wordt medewerking verleend aan het toekennen van een 'voormalige bedrijfswoning'. De wijzigingsvoorwaarden verschillen weinig ten opzichte van de gemeente Pijnacker-Nootdorp. De gemeente Lansingerland concludeert vaker dat sprake is van een mogelijkheid voor functieverandering dan Pijnacker-Nootdorp.

Gemeente Lansingerland hanteert de voorwaarde dat het verlenen van de afwijking niet mag leiden tot een onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bestemmingen en functies of van het woon- en/of leefmilieu. Wanneer sprake is van een onevenredige aantasting is een breed begrip, dat door de gemeente Lansingerland anders wordt geïnterpreteerd dan door de gemeente Pijnacker-Nootdorp. Dit lijkt met name te maken te hebben met het feit dat Lansingerland een woning primair niet als belemmerende functie



beschouwt in het glastuinbouwgebied, terwijl de gemeente Pijnacker-Nootdorp meer streeft naar een algehele, feitelijke functiescheiding tussen glastuinbouw en wonen.

Daarnaast hanteert de gemeente Lansingerland de voorwaarde dat de functieverandering voor het betrokken bedrijf geen mogelijkheid oplevert om een nieuwe bedrijfswoning op te richten, terwijl Pijnacker-Nootdorp de voorwaarde hanteert dat te allen tijde een bedrijfswoning dient te resteran bij het glastuinbouwbedrijf. De regel van Lansingerland is minder streng en is gericht op hetzelfde doel: het niet doen toenemen van het aantal woningen in het gebied.

Het is niet geheel duidelijk waarom de gemeente Lansingerland het instrument 'voormalige bedrijfswoning' (plattelandswoning) op grote schaal toepast. In feite is sprake van bewoning door derden in het gebied (burgerbewoning) en voor veel van de gevallen was ook een daadwerkelijke omschakeling naar burgerbewoning mogelijk. De voormalige functionele binding met het omliggende bedrijf wordt planologisch niet goed vastgelegd, waardoor juridische discussie kan ontstaan wanneer een herstructurering plaatsvindt.

#### 4.2.3 Gemeente Waddinxveen

Wanneer een verzoek voldoet aan de wijzigingsvoorwaarden die zijn opgenomen in het bestemmingsplan, wordt medewerking verleend aan het toekennen van een 'voormalige bedrijfswoning'. Het beleid is gericht op het behouden van de glastuinbouw in het gebied, waarbij het doel eveneens is om geen illegale situaties te laten ontstaan.

De gemeente Waddinxveen hanteert een grootschalig productielandschap met woonlandschap langs de lanen en linten van de polder. Het grootschalige productielandschap bestaat uit grote glastuinbouwkavels in een van oorsprong open gebied. Het oude cultuurhistorische lint wordt gezien als overgangszone waarin de ruimtelijke en milieutechnische contrasten samen komen. Binnen deze linten is omschakeling naar wonen mogelijk. Binnen het grootschalig productielandschap wordt gewerkt met plattelandswoningen.

#### 4.2.4 Gemeente Zuidplas

De gemeente Zuidplas werkt veel samen met de gemeente Waddinxveen en hanteert dezelfde systematiek. Voor beide gemeenten is daarom één gesprek gevoerd.

#### 4.2.5 Gemeente Lingewaard

De gemeente Lingewaard hanteert een functieveranderingsbeleid voor het glastuinbouwgebied, waarbij het gebied is onderverdeeld in een intensiveringsgebied en een extensiveringsgebied.

- Gemeente heeft een intensiveringsgebied aangewezen, waarin de glastuinbouw als primaire functie voorop staat. In dit gebied is geen omschakeling naar wonen mogelijk.
- Gemeente heeft een extensiveringsgebied aangewezen, waarin de functie van kleine en verouderde glastuinbouwbedrijven kan worden gewijzigd naar wonen in de vorm van een ruimte-voor-ruimte-regeling. Daarmee wordt de glastuinbouw in dit gebied afgebouwd en beëindigd.

### 4.3 Samenvatting van de bevindingen

Van alle geconsulteerde gemeentes lijkt het glastuinbouwgebied van de gemeente Westland qua typologie en opbouw het meest op het glastuinbouwgebied van de gemeente Pijnacker-Nootdorp. De glastuinbouwgebieden in de andere glastuinbouwgemeenten in de regio Westland-Oostland zijn relatief jonger en kennen daarom een ander schaalniveau en ruimtelijke structuur. Het lijkt er op dat de recente en efficiënte verkaveling in de jongere glastuinbouwgebieden er voor zorgen dat de herstructureringsopgave in Lansingerland, Zuidplas en Waddinxveen eenvoudiger is. De ervaringen van de gemeente Westland zijn daarom voor de gemeente Pijnacker-Nootdorp het meest waardevol. De ervaringen van de gemeente Lingewaard kunnen waardevol zijn, wanneer (gedeelten) van het glastuinbouwgebied worden aangewezen voor extensivering, waarbij de primaire functie van glastuinbouw wordt losgelaten.

#### ***Kanttekening bij het gebruik van het instrument 'voormalige bedrijfswoning':***

De meeste gemeenten die gebruik maken van het planologisch instrument 'voormalige bedrijfswoning', passen dit niet op de juiste wijze toe. Dit geldt in elk geval voor de gemeenten Lansingerland, Zuidplas en Waddinxveen. De gemeente Westland heeft het instrument nog niet toegepast. Er dient altijd een voormalige functionele binding te worden vastgelegd met het bedrijf waartoe de woning behoorde. De gemeente Rotterdam is hier eerder door de Afdeling bestuursrechtspraak op gewezen in het kader van het bestemmingsplan 'Hoek van Holland - Buitengebied'.<sup>5</sup> De gemeente Rotterdam heeft hier vervolgens het bestemmingsplan op gecorrigeerd. In de planregels is het ter plekke van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – plattelandswoning' toegestaan om één plattelandswoning in gebruik te hebben die oorspronkelijk behoorde bij het agrarisch bedrijf zoals opgenomen in de bijlage van het bestemmingsplan. Daarmee is de relatie tussen de (voormalige) bedrijfswoning en het agrarisch bedrijf waar deze woning toe behoort vastgelegd.<sup>6</sup>

---

<sup>5</sup> ABRvS 8 april 2020, ECLI:NL:RVS:2020:1019

<sup>6</sup> ABRvS 17 november 2021, ECLI:NL:RVS:2021:2598, r.o. 14.1.

## 5 Oplossingsrichtingen

De drie deelgebieden waar dit onderzoek zich op richt zijn door de gemeente Pijnacker-Nootdorp aangewezen als Duurzaam glastuinbouwgebied. Dat is vastgelegd in de Omgevingsvisie Pijnacker-Nootdorp 2050. Er wordt gestreefd naar een economische functie waarin de glastuinbouw voorop staat. Overige functies in het gebied staan daarom ten dienste van de primaire functie. De gemeente wenst tuinbouwondernemers in het gebied te faciliteren.

Vanuit dit perspectief kan worden gesteld dat de functie wonen in het gebied in beginsel leidt tot een spanningsveld. Het beleid om te streven naar een ‘bedrijventerrein’ voor glastuinbouwbedrijven, leidt tot de wens om de functie wonen te minimaliseren en een feitelijke functiescheiding van glastuinbouw en wonen te realiseren. Door een historisch gegroeide situatie is wel sprake van veel woningen in het gebied. In totaal liggen er in de drie deelgebieden 396 woningen.

In paragraaf 3.4 van de inventarisatie is geconstateerd dat deze woningen kunnen worden onderverdeeld in vier categorieën:

1. Burgerwoningen;
2. Bedrijfswoningen die privaatrechtelijk zijn afgesplitst van het bedrijf, door de eerdere verkoop van het bedrijf of het afstoten van de bedrijfswoning;
3. Bedrijfswoningen die privaatrechtelijk niet zijn afgesplitst van het bedrijf, maar waarbij de eigenaar niet werkzaam is in het bijbehorende bedrijf vanwege verhuur of leegstand van het bedrijf;
4. Bedrijfswoningen.

De bewoners van deze woningen hebben in oplopende mate een sociale en economische binding met het glastuinbouwgebied, waarbij grofweg kan worden gesteld dat de bewoners van categorie 1 de minste en de bewoners van categorie 4 de meeste sociale en economische binding hebben met het glastuinbouwgebied.

Voor elk van deze woningtypen is in de navolgende paragrafen uiteengezet wat de planologische mogelijkheden zijn in relatie tot het doel van het gebied: duurzame glastuinbouw. Daarbij vormt het streven naar een gebied met een primaire functie voor de glastuinbouw en de minimalisatie van de functie wonen het uitgangspunt. Er zijn veel overeenkomsten tussen de woningen in de tweede en derde categorie; daarin is dus ook enige overlap te herkennen.

### 5.1 Categorie 1: Burgerwoningen

De eerste categorie bestaat uit woningen die eerder de functie wonen hebben gekregen of woningen die deze functie al zeer lang hebben. De woning heeft deze functie al sinds de oprichting, er heeft een functieverandering heeft plaatsgevonden vóór de vaststelling van het huidige, geldende bestemmingsplan (2012) of er heeft een functieverandering plaatsgevonden op basis van de voorwaarden die in paragraaf 3.2.2 van dit rapport zijn behandeld.

Voor burgerwoningen in het gebied zijn de volgende opties voorhanden in relatie tot het primaire beleidsdoel van het gebied:

**1. Uitplaatsen van de burgerwoning naar een locatie waar de functie wonen wel passend wordt geacht;**

In relatie tot het primaire doel van het gebied kunnen burgerwoningen worden uitgeplaatst naar een locatie waar wonen wel passend wordt geacht. Daarbij kan worden gedacht aan een locatie buiten het duurzaam glastuinbouwgebied of een reststrook aan de rand van het gebied.

Aandachtspunten: De inbrengwaarde van vrijstaande woningen in het buitengebied is hoog, waardoor de financiering een aandachtspunt vormt. De waardevermeerdering die plaatsvindt op de inplaatslocatie is waarschijnlijk niet toereikend om deze uitplaatsing te financieren. Er is een (externe) financiële drager nodig om uitplaatsing te kunnen realiseren. Het bedrijfseconomische voordeel voor de glastuinbouw, dat ter plekke van de huidige burgerwoning ontstaat door de weggenomen belemmering, moet hiertegen opwegen en door deze partij worden gefinancierd. Het is een aandachtspunt dat hiervoor een risicodrager, een partij die de voorfinanciering verzorgt en een partij die de proceskosten op zich neemt nodig is. Daarnaast kan bij de betrokkenheid van veel partijen de lange looptijd van een proces zorgen voor het tussentijds afhaken van partijen, waardoor de financiële balans opnieuw gemaakt of herijkt dient te worden.

**2. Wegnemen van belemmeringen voor glastuinbouwbedrijven door het hanteren van hogere omgevingswaarden;**

In relatie tot het primaire doel van het gebied kan de gemeente belemmeringen voor glastuinbouwbedrijven wegnemen door geluid- of emissienormen aan te passen. Deze normen waren eerder landelijk vastgesteld, maar op basis van de Omgevingswet bestaan nieuwe mogelijkheden om hogere omgevingswaarden vast te stellen voor (een gedeelte van) het grondgebied van de gemeente. Er kan door de gemeente worden gekozen om voor burgerwoningen in het duurzaam glastuinbouwgebied meer geluid of lichtimmissie te accepteren van activiteiten van glastuinbouwbedrijven. Door het toepassen van hogere omgevingswaarden worden bedrijven in mindere mate belemmerd door de aanwezigheid van burgerwoningen in het gebied.

Aandachtspunt: Bewoners van deze woningen worden na het verhogen van de omgevingswaarden minder beschermd tegen geluid of andere milieueffecten, waardoor de milieubelasting voor bewoners hoger kan worden. Wanneer deze maatregel wordt ingezet vormt het verlagen van het beschermingsniveau voor huidige bewoners een aandachtspunt. Bewoners kunnen zich beroepen op de aantasting van hun woongenot.

**3. Autonome situatie - geen functieverandering**

Het in stand houden van de huidige situatie draagt verder niet bij aan het primaire doel van het gebied, maar vormt qua mogelijkheden voor de glastuinbouw in het gebied een zogenoemde 'nul-situatie'. Voor bewoners van burgerwoningen in het glastuinbouwgebied is het in stand houden van de huidige situatie een optie. Bewoners van deze woningen hebben

een toekomstperspectief, aangezien zij legaal in de woning wonen en de woning aan een ieder kunnen verkopen.

Aandachtspunt: De bestaande burgerwoningen blijven een belemmering voor het duurzaam glastuinbouwgebied, aangezien de burgerwoning de optimale inrichting voor de glastuinbouw in de weg staat.

## 5.2 Categorie 2: Bedrijfswoningen die privaatrechtelijk zijn afgesplitst van het bedrijf

De tweede categorie wordt gevormd door bedrijfswoningen die privaatrechtelijk zijn afgesplitst van het bedrijf, door een eerdere verkoop van het bedrijf of door het afstoten van de bedrijfswoning. Feitelijk gaat het in deze situatie al om woningen die worden bewoond door burgers zonder functionele binding met een glastuinbouwbedrijf, terwijl dit op basis van het omgevingsplan niet is toegestaan.

Voor bedrijfswoningen die privaatrechtelijk zijn afgesplitst van het bedrijf zijn de volgende opties voorhanden in relatie tot het primaire beleidsdoel van het gebied:

### 1. Uitplaatsen van de bedrijfswoning naar een locatie waar de functie wonen wel passend wordt geacht;

In relatie tot het primaire doel van het gebied kunnen bedrijfswoningen worden uitgeplaatst naar een locatie waar wonen wel passend wordt geacht. Daarbij kan worden gedacht aan een locatie buiten het duurzaam glastuinbouwgebied of een reststrook aan de rand van het gebied. Op de nieuwe locatie kan de functie worden gewijzigd naar wonen.

Aandachtspunten: De inbrengwaarde van vrijstaande woningen in het buitengebied is hoog, waardoor de financiering een aandachtspunt vormt. Bedrijfswoningen die privaatrechtelijk geen onderdeel meer uitmaken van een bedrijf, kunnen niet samen worden verkocht met een glastuinbouwbedrijf, waardoor de huidige waarde lastig te bepalen is. De bedrijfswoning zelf kan niet door derden worden bewoond en heeft daarom een dermate lage inbrengwaarde, dat de bewoners van de bedrijfswoning voor de inbrengwaarde geen vervangende woonruimte vinden met een woongenot dat vergelijkbaar is met de huidige situatie. Door het interpretatieverschil over de inbrengwaarde is de waardevermeerdering die plaatsvindt op de inplaatslocatie is mogelijk niet toereikend om de eigenaar c.q. bewoner te doen bewegen en/of uitplaatsing te financieren.

Zie daarnaast ook de aandachtspunten onder paragraaf 5.1, punt 1.

### 2. Functieverandering naar burgerwoning

In relatie tot het primaire doel van het gebied zorgt functieverandering naar burgerbewoning voor een mogelijke nieuwe belemmering voor het glastuinbouwbedrijf waar de bedrijfswoning onderdeel van uitmaakte. Voor de omliggende bedrijven vormt deze woning



in de huidige situatie ook al een toetsobject<sup>7</sup> en is geen sprake van een nieuwe belemmering. Bij functieverandering naar wonen is wel sprake van een (meer permanente) voortzetting van de bestaande belemmering. Het voortzetten van de bestaande belemmering draagt in beginsel dan ook niet bij aan het primaire doel van het gebied, maar kan voor de bedrijven wel een 'nul-situatie' vormen, als het wegnemen van de belemmering geen optie is.

Aandachtspunten: Functieverandering naar burgerwoning leidt tot een toename van bewoners in het gebied zonder functionele binding met de glastuinbouwsector. Dit heeft mogelijk invloed op de algemene acceptatie van milieueffecten bij een glastuinbouwbedrijf, waaronder geluid, lichtemissie en verkeer.

### **3. Functieverandering naar burgerwoning in combinatie met het hanteren van hogere omgevingswaarden in het omgevingsplan**

In relatie tot het doel van het gebied zorgt functieverandering naar burgerbewoning voor een nieuwe belemmering. Wanneer deze functieverandering gepaard gaat met het hanteren van hogere omgevingswaarden in het omgevingsplan, kan deze belemmering tot op zekere hoogte worden beperkt. Door het toepassen van hogere omgevingswaarden worden bedrijven in mindere mate belemmerd door de aanwezigheid van burgerwoningen in het gebied.

Aandachtspunt: Bewoners van deze woningen worden na het verhogen van de omgevingswaarden minder beschermd tegen geluid of andere milieueffecten, waardoor de milieubelasting voor bewoners hoger kan worden. Met name in relatie tot omliggende bedrijven kan de milieubelasting hoger worden dan in de huidige situatie. Het inzetten van deze maatregel zou kunnen worden beargumenteerd in relatie tot de functieverandering die tot een grotere gebruikswaarde van de woning leidt.

Functieverandering naar burgerwoning leidt tot een toename van bewoners in het gebied zonder functionele binding met de glastuinbouwsector. Dit heeft mogelijk invloed op de algemene acceptatie van milieueffecten bij een glastuinbouwbedrijf, waaronder geluid, lichtemissie en verkeer.

### **4. Functieverandering naar een 'voormalige bedrijfswoning';**

In relatie tot het primaire doel van het gebied zorgt functieverandering naar 'voormalige bedrijfswoning' (voorheen: plattelandswoning) niet voor een nieuwe belemmering voor het bedrijf waar de bedrijfswoning onderdeel van uitmaakte. Vanwege de voormalige functionele binding hoeft het bedrijf bij de milieukundige beoordeling van de activiteiten niet te toetsen op de 'voormalige bedrijfswoning'.

---

<sup>7</sup> Toetsobject: een object, in dit geval een woning, dat in het kader van milieubelastende activiteiten getoetst dient te worden op de geldende milieunormen.

Voor de omliggende bedrijven is geen sprake van een nieuwe belemmering, maar wel van een voortzetting van de bestaande belemmering. Het voortzetten van de bestaande belemmering draagt in beginsel ook niet bij aan het primaire doel van het gebied, maar kan voor de bedrijven wel een 'nul-situatie' zijn, als het wegnemen van de belemmering geen optie is.

In situaties waar sprake is van een impasse en sprake is van een milieukundige belemmering voor functieverandering naar wonen (meer specifiek: een milieukundige belemmering ten aanzien van het bedrijf waar de bedrijfswoning toe behoort), kan een 'voormalige bedrijfswoning' worden overwogen. In relatie tot het primaire doel van het gebied kan het in die specifieke situatie van belang zijn om uit de impasse te komen (voor een beschrijving van de impasse, zie ook paragraaf 3.5).

Aandachtspunten: Het toepassen van het instrument 'voormalige bedrijfswoning' leidt er toe dat onduidelijkheid kan ontstaan over de voormalige functionele binding, wanneer het bedrijf waartoe de bedrijfswoning behoorde niet meer aanwezig is en onderdeel wordt van een herstructurering. Het lagere beschermingsniveau van de voormalige bedrijfswoning vervalt bij het samenvoegen van verschillende glastuinbouwbedrijven, waardoor feitelijk een burgerwoning ontstaat. Het toepassen van de 'voormalige bedrijfswoning' in een dynamisch gebied waar herstructurering gestimuleerd wordt, ligt om deze reden niet voor de hand.

Functieverandering naar 'voormalige bedrijfswoning' leidt tot een toename van bewoners in het gebied zonder functionele binding met de glastuinbouwsector. Dit heeft mogelijk invloed op de algemene acceptatie van milieueffecten bij een glastuinbouwbedrijf, waaronder geluid, lichtemissie en verkeer.

De feitelijke milieubelasting bij een 'voormalige bedrijfswoning' kan in de praktijk hoger zijn dan bij een reguliere bedrijfswoning: de bewoner heeft zelf – in tegenstelling tot de bewoner van een bedrijfswoning, die invloed heeft op de bedrijfsvoering van zijn eigen bedrijf – geen invloed meer heeft op de bedrijfsvoering van het bijbehorende bedrijf en dus ook geen invloed op de milieubelasting op zijn woning.

## 5. Autonome situatie – geen functieverandering

Het in stand houden van de huidige situatie draagt niet bij aan het primaire doel van het gebied. Doordat de woning privaatrechtelijk afgesplitst is van het bedrijf is een impasse ontstaan. Het 'terugleveren' van de woning aan de bedrijfseigenaar is in de meeste gevallen geen optie, omdat er maar één potentiële koper is (eigenaar van het glastuinbouwbedrijf) die doorgaans geen behoefte heeft aan de woning. De woningen blijven aanwezig in het gebied en blijven een belemmering vormen voor eventuele bedrijfsontwikkeling van glastuinbouwbedrijven en toekomstige herstructurering. Bewoners van deze woningen hebben geen toekomstperspectief, aangezien zij illegaal in de woning wonen. Als geen toekomstperspectief wordt geboden voor de bewoners van deze woningen – zowel in de rol van bewoner van het gebied als in de rol van vastgoedeigenaar – blijft de huidige impasse in stand.

#### **6. Tijdelijk overbruggingssituatie met als doel in de toekomst één van de andere opties te realiseren**

Voor herstructurering van het gebied kan soms een bepaald momentum nodig zijn, dat niet op korte termijn wordt bereikt. In relatie tot het primaire doel van het gebied kan het van belang zijn om dit momentum af te wachten. Aangezien de bewoners van deze woningen illegaal in de bedrijfswoning wonen, bestaat voor hen onzekerheid. In de tussentijd kan bewoning van deze woningen worden geregeld in een tijdelijke overbruggingssituatie, bijvoorbeeld door middel van een persoonsgebonden overgangsrecht voor bewoning van de bedrijfswoning of een tijdelijke omgevingsvergunning voor burgerbewoning.

Handhaving wordt hier expliciet niet als oplossingsrichting genoemd, omdat dit niet bijdraagt aan het doel van het gebied en geen structurele eindsituatie biedt voor eigenaren. Handhaving kan wel worden ingezet als middel om eigenaren te bewegen richting één van de genoemde oplossingsrichtingen.

### **5.3 Categorie 3: Bedrijfswoningen die privaatrechtelijk niet zijn afgesplitst van het bedrijf**

De derde categorie wordt gevormd door bedrijfswoningen die privaatrechtelijk niet zijn afgesplitst van het bedrijf, maar waarbij de eigenaar niet werkzaam is in het bedrijf vanwege verhuur of leegstand van het bedrijf. In deze gevallen is vaak sprake van een gedoogconstructie, omdat de voormalige tuinder in de woning woont en deze bewoner de glasopstanden nog verhuurt aan derden. Aangezien de bewoner niet werkzaam is, is dit op basis van het omgevingsplan niet toegestaan. Feitelijk gaat het in deze situatie al om woningen die worden bewoond door burgers zonder functionele binding met het glastuinbouwbedrijf, terwijl dit op basis van het omgevingsplan niet is toegestaan.

Voor bedrijfswoningen die privaatrechtelijk niet zijn afgesplitst van het bedrijf zijn de volgende opties voorhanden in relatie tot het primaire beleidsdoel van het gebied:

#### **1. Uitplaatsen van de bedrijfswoning naar een locatie waar de functie wonen wel passend wordt geacht;**

In relatie tot het primaire doel van het gebied kunnen bedrijfswoningen worden uitgeplaatst naar een locatie waar wonen wel passend wordt geacht. Daarbij kan worden gedacht aan een locatie buiten het duurzaam glastuinbouwgebied of een reststrook aan de rand van het gebied. Op de nieuwe locatie kan de functie worden gewijzigd naar wonen.

Aandachtspunten: De inbrengwaarde van vrijstaande woningen in het buitengebied is hoog, waardoor de financiering een aandachtspunt vormt. Bedrijfswoningen die privaatrechtelijk onderdeel uitmaken van een bedrijf, kunnen samen worden verkocht met een glastuinbouwbedrijf, waardoor een lagere financiële meerwaarde nodig is om de uitplaatsing te kunnen realiseren. Het is daarom in het belang van het primaire beleidsdoel van het gebied om de woning en het bedrijf als één vastgoedobject te behouden voor herstructurering. Zie daarnaast ook de aandachtspunten onder paragraaf 5.1, punt 1.

## 2. Functieverandering naar burgerwoning

In relatie tot het primaire doel van het gebied zorgt functieverandering naar burgerwoning voor een mogelijke nieuwe belemmering voor het glastuinbouwbedrijf waar de bedrijfswoning onderdeel van uitmaakte. Voor de omliggende bedrijven vormt deze woning in de huidige situatie ook al een toetsobject en is geen sprake van een nieuwe belemmering. Bij functieverandering naar wonen is wel sprake van een (meer permanente) voortzetting van de bestaande belemmering. Het voortzetten van de bestaande belemmering draagt in beginsel dan ook niet bij aan het primaire doel van het gebied, maar kan voor de bedrijven wel een 'nul-situatie' vormen, als het wegnemen van de belemmering geen optie is.

Aandachtspunten: Functieverandering naar burgerwoning leidt tot een toename van bewoners in het gebied zonder functionele binding met de glastuinbouwsector. Dit heeft mogelijk invloed op de algemene acceptatie van milieueffecten bij een glastuinbouwbedrijf, waaronder geluid, lichtemissie en verkeer.

## 3. Wegnemen van belemmeringen voor glastuinbouwbedrijven door het hanteren van hogere omgevingswaarden in het omgevingsplan (bijvoorbeeld hoge geluid- of lichtemissienormen);

In relatie tot het doel van het gebied zorgt functieverandering naar burgerwoning voor een nieuwe belemmering. Wanneer deze functieverandering gepaard gaat met het hanteren van hogere omgevingswaarden in het omgevingsplan, kan deze belemmering tot op zekere hoogte worden beperkt. Door het toepassen van hogere omgevingswaarden worden bedrijven in mindere mate belemmerd door de aanwezigheid van burgerwoningen in het gebied.

Aandachtspunt: Bewoners van deze woningen worden na het verhogen van de omgevingswaarden minder beschermd tegen geluid of andere milieueffecten, waardoor de milieubelasting voor bewoners hoger kan worden. Met name in relatie tot omliggende bedrijven kan de milieubelasting hoger worden dan in de huidige situatie. Het inzetten van deze maatregel zou kunnen worden beargumenteerd in relatie tot de functieverandering die tot een grotere gebruikswaarde van de woning leidt.

Functieverandering naar burgerwoning leidt tot een toename van bewoners in het gebied zonder functionele binding met de glastuinbouwsector. Dit heeft mogelijk invloed op de algemene acceptatie van milieueffecten bij een glastuinbouwbedrijf, waaronder geluid, lichtemissie en verkeer.

## 4. Functieverandering naar een 'voormalige bedrijfswoning';

In relatie tot het primaire doel van het gebied zorgt functieverandering naar 'voormalige bedrijfswoning' niet voor een nieuwe belemmering voor het bedrijf waar de bedrijfswoning onderdeel van uitmaakte. Vanwege de voormalige functionele binding hoeft het bedrijf bij de milieukundige beoordeling van de activiteiten niet te toetsen op de 'voormalige bedrijfswoning'.

Voor de omliggende bedrijven is geen sprake van een nieuwe belemmering, maar wel van een voortzetting van de bestaande belemmering. Het voortzetten van de bestaande belemmering draagt in beginsel ook niet bij aan het primaire doel van het gebied, maar kan

voor de bedrijven wel een 'nul-situatie' zijn, als het wegnemen van de belemmering geen optie is.

In situaties waar sprake is van een impasse en sprake is van een milieukundige belemmering voor functieverandering naar wonen, kan een 'voormalige bedrijfswoning' worden overwogen. In relatie tot het primaire doel van het gebied kan het in die specifieke situatie van belang zijn om uit een impasse te komen. Aangezien bij woningen in categorie 3 geen privaatrechtelijke afsplitsing heeft plaatsgevonden, is het niet nodig om het instrument 'voormalige bedrijfswoning' in te zetten om uit een impasse te komen, maar liggen andere instrumenten meer voor de hand.

Aandachtspunten: Bij woningen in categorie 3 heeft geen privaatrechtelijke splitsing plaatsgevonden en is daarom in mindere mate sprake van een impasse. De bedrijfswoning en het glastuinbouwbedrijf vormen nog één vastgoedobject, waarvoor één gezamenlijke inbrengwaarde kan worden vastgesteld in een herstructurering. In relatie tot het primaire doel van het gebied is afsplitsing niet wenselijk. Wanneer de gemeente er consequent voor zorgt dat nieuwe privaatrechtelijke afsplitsing van de woning en het bedrijf niet leidt tot nieuwe planologische mogelijkheden, zal dit ook in de praktijk leiden tot het inbrengen van één vastgoedobject (kas + woning).

Het toepassen van het instrument 'voormalige bedrijfswoning' voor woningen in categorie 3 leidt tot nieuwe privaatrechtelijke afsplitsingen en verkleint de mogelijkheden om gebruik te maken van eventuele uitplaatsing van woningen uit het gebied. Als toekomstperspectief is gericht op uitplaatsen van woningen, is het hanteren van het instrument 'voormalige bedrijfswoning' voor woningen in categorie 3 niet wenselijk.

Het toepassen van het instrument 'voormalige bedrijfswoning' leidt er toe dat onduidelijkheid kan ontstaan over de voormalige functionele binding, wanneer het bedrijf waartoe de bedrijfswoning behoorde niet meer aanwezig is en onderdeel wordt van een herstructurering. Het lagere beschermingsniveau van de voormalige bedrijfswoning vervalt bij het samenvoegen van verschillende glastuinbouwbedrijven, waardoor feitelijk een burgerwoning ontstaat. Het toepassen van de 'voormalige bedrijfswoning' in een dynamisch gebied waar herstructurering gestimuleerd wordt, ligt om deze reden niet voor de hand.

Functieverandering naar 'voormalige bedrijfswoning' leidt tot een toename van bewoners in het gebied zonder functionele binding met de glastuinbouwsector. Dit heeft mogelijk invloed op de algemene acceptatie van milieueffecten bij een glastuinbouwbedrijf, waaronder geluid, lichtemissie en verkeer.

De feitelijke milieubelasting bij een 'voormalige bedrijfswoning' kan in de praktijk hoger zijn dan bij een reguliere bedrijfswoning: de bewoner heeft zelf – in tegenstelling tot de bewoner van een bedrijfswoning, die invloed heeft op de bedrijfsvoering van zijn eigen bedrijf – geen invloed meer heeft op de bedrijfsvoering van het bijbehorende bedrijf en dus ook geen invloed op de milieubelasting op zijn woning.



## 5. Autonome situatie – geen functieverandering

Het in stand houden van de huidige situatie draagt niet bij aan het primaire doel van het gebied. Omdat toekomstige functieverandering als optie niet wordt uitgesloten, blijft een perspectief bestaan op een toekomstige waardesprong van het vastgoed. Eigenaren van een bedrijfswoning kunnen wachten op de verkoop, in afwachting van nieuw beleid. In de tussentijd wordt de glastuinbouwkas verhuurd of is sprake van leegstand. De woningen blijven aanwezig in het gebied en blijven een belemmering vormen voor eventuele bedrijfsontwikkeling van glastuinbouwbedrijven en toekomstige herstructurering. Bewoners van deze woningen hebben geen toekomstperspectief, aangezien zij illegaal in de woning wonen. Als het toekomstperspectief voor de bewoners van deze woningen – zowel in de rol van bewoner van het gebied als in de rol van vastgoedeigenaar – onduidelijk blijft, blijft de huidige impasse in stand.

## 6. Tijdelijk overbruggingssituatie met als doel in de toekomst één van de andere opties te realiseren

Voor herstructurering van het gebied kan soms een bepaald momentum nodig zijn, dat niet op korte termijn wordt bereikt. In relatie tot het primaire doel van het gebied kan het van belang zijn om dit momentum af te wachten. Aangezien de bewoners van deze woningen illegaal in de bedrijfswoning wonen, bestaat voor hen onzekerheid. In de tussentijd kan bewoning van deze woningen worden geregeld in een tijdelijke overbruggingssituatie, bijvoorbeeld door middel van een persoonsgebonden overgangsrecht voor bewoning van de bedrijfswoning of een tijdelijke omgevingsvergunning voor burgerbewoning.

Handhaving wordt hier expliciet niet als oplossingsrichting genoemd, omdat dit niet bijdraagt aan het doel van het gebied en geen structurele eindsituatie biedt voor eigenaren. Handhaving kan wel worden ingezet als middel om eigenaren te bewegen richting één van de genoemde oplossingsrichtingen.

## 5.4 Categorie 4: Bedrijfswoningen

Bij het streven naar een gebied met een primaire functie voor de glastuinbouw en de minimalisatie van de functie wonen kan ook de minimalisatie van bedrijfswoningen worden betrokken. De sector geeft aan dat de behoefte aan bedrijfswoningen is veranderd. Modernisering heeft er voor gezorgd dat glastuinbouwbedrijven steeds vaker en beter zonder bedrijfswoning kunnen functioneren. Bedrijfswoningen zorgen niet voor milieukundige belemmeringen voor het eigen bedrijf. Bij het beoordelen van bedrijfsactiviteiten worden bedrijfswoningen van omliggende bedrijven in beginsel op dezelfde manier beoordeeld als burgerwoningen. Bedrijven moeten bij de exploitatie van hun bedrijf wel rekening houden met omliggende bedrijfswoningen. Daarom kunnen bedrijfswoningen wel belemmerend zijn voor de glastuinbouw. In relatie tot het primaire doel van het gebied en de feitelijke functiescheiding tussen glastuinbouw en wonen worden daarom ook bedrijfswoningen beschouwd.

Voor bedrijfswoningen in het gebied zijn de volgende opties voor handen in relatie tot het beleidsdoel van het gebied:

- **Uitplaatsen van bedrijfswoningen;**

In relatie tot het primaire doel van het gebied kunnen bedrijfswoningen worden uitgeplaatst naar een locatie waar wonen wel passend wordt geacht. Daarbij kan worden gedacht aan een locatie buiten het duurzaam glastuinbouwgebied of een reststrook aan de rand van het gebied. Op de nieuwe locatie kan de functie worden gewijzigd naar wonen. Daarbij blijft op de oorspronkelijke locatie een glastuinbouwbedrijf over zonder bedrijfswoning.

Aandachtspunten: De inbrengwaarde van vrijstaande woningen in het buitengebied is hoog, waardoor de financiering een aandachtspunt vormt.

Zie daarnaast ook de aandachtspunten onder paragraaf 5.1, punt 1.

- **Wegnemen van belemmeringen voor glastuinbouwbedrijven door het hanteren van hogere omgevingswaarden;**

In relatie tot het primaire doel van het gebied kan de gemeente belemmeringen voor glastuinbouwbedrijven wegnemen door geluid- of emissienormen aan te passen. Er kan door de gemeente worden gekozen om voor bedrijfswoningen in het duurzaam glastuinbouwgebied meer geluid of lichtinmissie te accepteren van activiteiten van andere glastuinbouwbedrijven (voor het eigen bedrijf zijn de woningen niet beschermd). Door het toepassen van hogere omgevingswaarden worden bedrijven in mindere mate belemmerd door de aanwezigheid van bedrijfswoningen in het gebied.

Aandachtspunt: Bewoners van deze woningen worden na het verhogen van de omgevingswaarden minder beschermd tegen geluid of andere milieueffecten, waardoor de milieubelasting voor bewoners hoger kan worden. Wanneer deze maatregel wordt ingezet vormt het verlagen van het beschermingsniveau voor huidige bewoners een aandachtspunt. Bewoners kunnen zich beroepen op de aantasting van hun woongenot.

- **Autonome situatie in stand houden**

Het in stand houden van de huidige situatie draagt verder niet bij aan het primaire doel van het gebied, maar vormt qua mogelijkheden voor de glastuinbouw in het gebied een zogenoemde 'nul-situatie'. Voor bewoners van bedrijfswoningen in het glastuinbouwgebied is het in stand houden van de huidige situatie een optie, voor zover het bewoners betreft met een toekomstperspectief om werkzaam te zijn in de glastuinbouwsector en meer specifiek, werkzaam te blijven bij het naastgelegen bedrijf. Deze bewoners hebben een toekomstperspectief, aangezien zij legaal in de woning wonen. Aangezien de behoefte aan bedrijfswoningen bij glastuinbouwbedrijven is afgenomen, kan de functie van bedrijfswoning een belemmering vormen voor het toekomstperspectief van de bewoner, ook in verband met de verkoopbaarheid.

Aandachtspunt: De bestaande bedrijfswoningen blijven een belemmering voor het duurzaam glastuinbouwgebied, aangezien de bedrijfswoning de optimale inrichting voor de glastuinbouw (bedrijven van derden) in de weg staat.

## 6 Conclusies en aanbevelingen

### 6.1 Conclusie: Beantwoording van de kernvraag

In de inleiding van dit onderzoek is de kernvraag gesteld. Nu in het voorgaande hoofdstuk de verschillende oplossingsrichtingen zijn aangereikt kan de kernvraag worden beantwoord.

*Wat zijn de kenmerken van ‘voormalige bedrijfswoningen’, wat zijn de voor- en nadelen, de ervaringen elders, wat is de praktijksituatie in Pijnacker-Nootdorp en zou dit instrument eventueel bruikbaar kunnen zijn in Pijnacker-Nootdorp zonder dat de ondernemersbelangen van de gevestigde bedrijven wordt geschaad?*

Bij het beantwoorden van de kernvraag is weer gebruik gemaakt van de eerder genoemde onderverdeling van alle woningen in het gebied in vier categorieën:

1. Burgerwoningen;
2. Bedrijfswoningen die privaatrechtelijk zijn afgesplitst van het bedrijf, door de eerdere verkoop van het bedrijf of het afstoten van de bedrijfswoning;
3. Bedrijfswoningen die privaatrechtelijk niet zijn afgesplitst van het bedrijf, maar waarbij de eigenaar niet werkzaam is in het bijbehorende bedrijf vanwege verhuur of leegstand van het bedrijf;
4. Bedrijfswoningen.

De kenmerken en de voor- en nadelen van de ‘voormalige bedrijfswoning’ zijn behandeld in de voorgaande hoofdstukken. Op basis van hoofdstuk 5, waarin de oplossingsrichtingen per categorie woningen zijn behandeld, kan worden geconcludeerd dat:

- de toepassing van het instrument ‘voormalige bedrijfswoning’ geen bijdrage levert aan het verwezenlijken van een feitelijke functiescheiding tussen de functies glastuinbouw en wonen.
- de toepassing van het instrument ‘voormalige bedrijfswoning’ daarmee in beginsel geen bijdrage levert aan het primaire beleidsdoel dat de gemeente Pijnacker-Nootdorp momenteel heeft gesteld voor het duurzaam glastuinbouwgebied.
- de toepassing van het instrument ‘voormalige bedrijfswoning’ voor een aantal specifieke situaties in woningen die vallen onder categorie 2 mogelijk een bijdrage kan leveren om uit de impasse te komen en in deze gevallen daarmee mogelijk ook kan bijdragen aan het primaire beleidsdoel van het gebied;
- de toepassing van het instrument ‘voormalige bedrijfswoning’ geen voorkeur behoeft voor toepassing bij functieverandering voor woningen in categorie 3 en categorie 4, omdat andere oplossingsrichtingen (bijvoorbeeld het verhogen van de omgevingswaarden) in grotere mate bijdragen aan het primaire doel van het gebied en eveneens een bijdrage kunnen leveren om toekomstperspectief te bieden voor vastgoedeigenaren.

Het instrument ‘voormalige bedrijfswoning’ kan een bijdrage leveren om voor woningen die onder categorie 2 vallen uit de impasse te komen, maar is voor woningen die onder categorie 3 vallen in de meeste gevallen niet wenselijk in relatie tot het primaire beleidsdoel van het gebied. Als wordt

overwogen om het instrument ‘voormalige bedrijfswoning’ uitsluitend in te zetten voor woningen in categorie 2, is het aan te bevelen om deze regeling niet te laten gelden voor nieuwe situaties. Het beleid is er vanaf dat moment op gericht om ongewenste situaties niet meer te laten ontstaan in de toekomst. Indien geen peildatum wordt gehanteerd kunnen nieuwe privaatrechtelijke splitsingen plaatsvinden, waarbij vervolgens alsnog een aanvraag wordt ingediend voor functieverandering naar ‘voormalige bedrijfswoning’. Bij het inzetten van de ‘voormalige bedrijfswoning’ voor woningen in categorie 2 is het aan te bevelen om een peildatum te hanteren (bijvoorbeeld de datum waarop de regeling bekend werd gemaakt), waarbij functieverandering naar ‘voormalige bedrijfswoning’ alleen wordt toegestaan, wanneer de privaatrechtelijke splitsing heeft plaatsgevonden vóór de peildatum. Wanneer de privaatrechtelijke splitsing heeft plaatsgevonden na deze peildatum, is dit een nieuw geval, waarvoor functieverandering naar ‘voormalige bedrijfswoning’ niet wenselijk is in relatie tot het primaire beleidsdoel van het gebied.

Voor woningen in alle categorieën kan worden overwogen om het beschermingsniveau voor bijvoorbeeld geluid, lichtemissie of verkeer aan te passen en zodoende de belemmeringen voor bedrijven weg te nemen. Daarbij dienen de bewoners van woningen zich te realiseren dat zij wonen op een ‘bedrijventerrein’ voor glastuinbouwbedrijven, waar een grotere mate van milieueffecten worden geaccepteerd. Daarbij is het maatschappelijk aspect belangrijk om mee te wegen. De algemene, maatschappelijke acceptatie van milieueffecten bij een glastuinbouwbedrijf verandert niet direct door het aanpassen van de norm.

## 6.2 Aanbeveling: biedt een toekomstperspectief

In paragraaf 3.5 is al toegelicht dat sprake is van een impasse in ontwikkelingen binnen het duurzaam glastuinbouwgebied. Het is aan te bevelen om voor zowel de glastuinbouwsector als de omwonenden een duidelijker toekomstperspectief te bieden, inclusief handelingsperspectief. Met name voor de eigenaren van woningen in categorie 2 en 3 is het vraagstuk urgent. De huidige situatie biedt voor hen geen toekomstperspectief.

De huidige impasse rondom functieverandering in het glastuinbouwgebied heeft mogelijk een negatieve invloed op de economische waarde van het duurzaam glastuinbouwgebied. Het feit dat vastgoedeigenaren in afwachting van een mogelijke waardesprong van het vastgoed in de toekomst zorgt voor leegstand en illegaal gebruik van grond die is bestemd voor de duurzame glastuinbouw.

Voor de eigenaren van woningen in categorie 4 kan het vraagstuk op termijn ook gaan spelen, wanneer wordt gedacht aan bedrijfsbeëindiging of wanneer de woning wordt betrokken bij een mogelijke herstructurering. Wanneer bedrijfsbeëindiging of herstructurering plaatsvindt, zonder dat sprake is van functiewijziging van de bedrijfswoning, zullen meer woningen van categorie 4 (reguliere bedrijfswoning) terechtkomen in categorie 3 (bedrijfswoning bewoond door voormalig tuinder). Naar mate het aantal glastuinbouwbedrijven afneemt, wordt dit urgenter.

## 6.3 Overwegingen bij het bieden van een toekomstperspectief

### 6.3.1 Waardering van woningen

Voor alle eigenaren biedt een duidelijk plan van aanpak op functieverandering voor bedrijfswoningen meer duidelijkheid over de feitelijke (inbreng)waarde c.q. vastgoedwaarde van de bedrijfswoning en biedt het mogelijkheden om een realistische afweging te maken over keuzes voor de toekomst. Wanneer voor de lange termijn een positieve grondhouding wordt ingenomen met betrekking tot functieverandering naar wonen, is sprake van een hogere inbrengwaarde in een herstructurering of verkoop als (burger)woning. Wanneer voor de lange termijn een negatieve grondhouding wordt ingenomen met betrekking tot functieverandering naar wonen, is sprake van een lagere inbrengwaarde van de bedrijfswoning, maar kan dit mogelijk wel positieve gevolgen hebben voor de glastuinbouw. De huidige situatie biedt geen harde duidelijkheid over de keuze die de gemeente Pijnacker-Nootdorp hierin maakt. Dit kan voor woningeigenaren de reden zijn om duidelijkheid af te wachten. Het is aan de gemeente Pijnacker-Nootdorp om een beleidsafweging te maken in hoeverre wordt ingezet op een feitelijke functiescheiding van glastuinbouw en wonen of een gebied waarin een meer positieve grondhouding ontstaat voor functieverandering.

### 6.3.2 Feitelijke functiescheiding van wonen en glastuinbouw

Los van het feit welke functie een woning heeft (agrarische bedrijfswoning, burgerwoning of anders) kan worden gesteld dat woningen in het gebied aanwezig blijven wanneer geen actieve uitplaatsing plaatsvindt. Daarmee blijft er in het gebied sprake van gemengd functiegebruik met zowel glastuinbouw als wonen. Voor een feitelijke functiescheiding van glastuinbouw en wonen, waarvoor onder andere Glastuinbouw Nederland de voorkeur uitspreekt, is dus een actieve uitplaatsing van woningen voor de lange termijn noodzakelijk. In dat geval lijkt een structurele aanpak noodzakelijk.

In het voorgaande hoofdstuk zijn diverse aandachtspunten genoemd voor het uitplaatsen van woningen, waaronder het vinden van financiële meerwaarde voor alle betrokken partijen, het vinden van een risicodragers en het vinden van een partij die de proceskosten op zich neemt. Wanneer wordt ingezet op het uitplaatsen van woningen, om een feitelijke functiescheiding tussen glastuinbouw en wonen te realiseren, wordt aanbevolen om een structurele aanpak te ontwikkelen voor bedrijfswoningen in het glastuinbouwgebied in relatie tot het primaire beleidsdoel. Voor deze structurele aanpak een risicodragers, een procesregisseur en een partij die zorgt voor de voorfinanciering noodzakelijk. De gemeente heeft aangegeven dat initiatieven voor herstructurering vanuit de sector moeten komen. Als de gemeente hierin geen actieve rol speelt, lijkt het noodzakelijk dat een andere partij zich hiervoor structureel uitspreekt, om op die manier de huidige impasse te doorbreken en een structurele aanpak te doen laten slagen. Er is op dit moment geen partij die werkt aan een structurele aanpak en optreedt als risicodragers, waardoor uitplaatsing nauwelijks wordt toegepast.

Het hanteren van een duidelijke lijn voor de lange termijn is noodzakelijk wanneer het beleid zich richt op het minimaliseren van wonen in het glastuinbouwgebied. Feitelijke functiescheiding van wonen en glastuinbouw wordt alleen bereikt met een langetermijnstrategie en spelregels voor functieverandering die tijdens deze termijn ongewijzigd blijven. Het onderwerp ligt politiek gevoelig, maar wanneer bij elke politieke wisseling van de wacht een nieuwe lijn wordt uitgezet, kan willekeur ontstaan bij de behandeling van verzoeken naar functieverandering en wordt het primaire doel – feitelijke functiescheiding van glastuinbouw en wonen – maar gedeeltelijk bereikt.

### 6.3.3 Alternatieven

Mogelijk zijn er binnen het duurzaam glastuinbouwgebied locaties of deelgebieden waarvoor het wegnemen van belemmeringen een dermate hoge investering vereist, dat dit niet opweegt tegen de voordelen die ontstaan wanneer deze belemmeringen worden weggenomen. Het wegnemen van belemmeringen in clusters waarin veel (burger)woningen zijn te vinden, kan kostbaar zijn. Mogelijk kan een heroverweging van het primaire beleidsdoel voor een aantal locaties een optie zijn, bijvoorbeeld op locaties met een aaneenschakeling van woningen in combinatie met kleine of verouderde glastuinbouwbedrijven.

Wanneer functieverandering naar wonen wordt heroverwogen kan de aanpak van de gemeente Lingewaard of de gemeente Westland van meerwaarde zijn. In de aanpak van de gemeente Lingewaard wordt de functie glastuinbouw uitgefaseerd in extensiveringsgebieden. In de aanpak van de gemeente Westland wordt de 'glastuinbouwdeskundige' betrokken bij de afweging of een locatie al dan niet een belemmering vormt voor de glastuinbouw en wordt per locatie maatwerk toegepast. Bij de aanpak van de gemeente Westland blijft de functie primair glastuinbouw en ontstaat een meer gemengde omgeving met glastuinbouw en wonen.

## 6.4 Resumé

Het instrument 'voormalige bedrijfswoning' (voorheen: plattelandswoning) kan voor een beperkt aantal specifieke gevallen de impasse wegnemen, maar vormt niet de structurele oplossing voor het gebied. Met name voor de eigenaren van woningen in categorie 2 en 3 is het vraagstuk urgent. De huidige impasse is voor alle belanghebbenden – zowel bewoners als de tuinbouwsector – niet wenselijk. Het is daarom aan te bevelen om voor zowel de glastuinbouwsector als de omwonenden een duidelijker toekomstperspectief te bieden, inclusief handelingsperspectief. In de voorgaande paragraaf zijn hierbij een aantal overwegingen meegegeven die de gemeente Pijnacker-Nootdorp kan meewegen.



# Bijlage I – Voorwaarden functieverandering

## Bestemmingsplan 'Duurzame glastuinbouwgebieden' (gem. Pijnacker-Nootdorp)

---

### 4.4.2 Wijziging naar 'Wonen'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, indien is komen vast te staan dat:

- een bedrijfswoning niet meer als bedrijfswoning dienst doet,
- de in lid [4.1](#) bedoelde bedrijfsactiviteiten ter plaatse niet meer worden uitgeoefend en
- de gronden, behoudens de bij de bedrijfswoning behorende gronden, zijn verkocht ten behoeve van schaalvergroting en/of herstructurering van glastuinbouw,

de bestemming '[Agrarisch - Glastuinbouw](#)' van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' en de als tuin of erf bij die woning behorende gronden, waaronder begrepen de gronden tussen die aanduiding en de weg, te wijzigen in de bestemming '[Wonen](#)', met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. wijziging is uitsluitend toegestaan indien bij elk glastuinbouwbedrijf dat bij de wijziging is betrokken, ten minste één bedrijfswoning aanwezig blijft;
  - b. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' wordt een bouwvlak aangeduid;
  - c. het aantal woningen mag per geval niet worden vergroot;
  - d. vooraf dient vast te staan dat alle kassen en overige voormalige bedrijfsgebouwen zonder cultuurhistorische waarde binnen het nieuwe vlak met de bestemming '[Wonen](#)' worden gesloopt, met uitzondering van voormalige bedrijfsgebouwen die als bijgebouwen bij de woningen worden aangemerkt en voldoen aan de oppervlaktebepalingen genoemd in artikel [16](#) ([Wonen](#));
  - e. de wijziging naar de bestemming '[Wonen](#)' mag niet tot gevolg hebben dat omliggende bedrijven, waaronder begrepen de bij schaalvergroting en/of herstructurering betrokken bedrijven, onevenredig in hun bedrijfsvoering worden aangetast.
-

## Bestemmingsplan 'Glastuinbouwgebied Westland' (gem. Westland)

---

### **3.7.1 Omzetten agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning**

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

- de bedrijfsvoering ter plaatse is beëindigd, waarbij alle ter plaatse bedrijfsmatig te gebruiken, bij het bedrijf behorende, gronden zijn verkocht en alle bedrijfsmatig te gebruiken, bij het bedrijf behorende, kassen, bedrijfsgebouwen en overige bedrijfsbouwwerken zijn verkocht of gesloopt ten behoeve van een schaalvergroting en/of herstructurering van de glastuinbouw;*
  - per bedrijf ten minste één bedrijfswoning aanwezig blijft;*
  - de woning zodanig gesitueerd is dat hierdoor de glastuinbouw nu en in de toekomst niet wordt belemmerd, dit ter beoordeling van de glastuinbouwdeskundige;*
  - na de bestemmingswijziging geen grotere kavel bij de perceelseigenaar in eigendom zal zijn dan maximaal 1.000 m<sup>2</sup>, waarbij leidend is een logische en efficiënte verkaveling van het glasareaal, dit ter beoordeling van de glastuinbouwdeskundige;*
  - de van bestemming te wijzigen kavel op een ruimtelijk logische en efficiënte wijze verkaveld is;*
  - voldaan wordt aan de regels voor een woning als genoemd in de bestemming "Wonen", met dien verstande dat de regels met betrekking tot de inhoud van een woning en alle regels met betrekking tot bijgebouwen niet van toepassing zijn op de bestaande bebouwing, mits de oppervlakte van alle bestaande bijgebouwen bij de te wijzigen kavel is teruggebracht tot 100 m<sup>2</sup> of de inhoud van alle bestaande bijgebouwen is teruggebracht tot 300 m<sup>3</sup>;*
  - advies is ingewonnen bij de waterbeheerder en de glastuinbouwdeskundige;*
  - dit niet op ecologische, landschappelijke, cultuurhistorische, stedenbouwkundige, waterstaatkundige, milieu hygiënische of akoestische bezwaren stuit;*
  - indien het nieuwe woonvlak is gelegen binnen de dubbelbestemming "Leiding - ...", is schriftelijk advies van de betreffende leidingbeheerder vereist;*
  - indien het nieuwe woonvlak is gelegen binnen 25 meter van de bestemming "Bedrijf" met de functieaanduidingen "(sb-gos)" of "(sb-mr)", is schriftelijk advies van de betreffende leidingbeheerder vereist.*
-

### **3.7.3 Uitplaatsen/verplaatsen (bedrijfs-)woning**

*Van de bestemming "Agrarisch - Glastuinbouw" in de bestemming "Wonen" met als doel een te slopen bedrijfswoning te herbouwen als burgerwoning of een bestaande burgerwoning te slopen en te herbouwen, waarbij vast dient te staan dat:*

- *de sloop van de (voormalige bedrijfs-)woning nodig is vanwege de (toekomstige) schaalvergroting en/of herstructurering van de glastuinbouw;*
- *de beoogde woonkavel zodanig geprojecteerd is dat hierdoor de glastuinbouw nu en in de toekomst niet wordt belemmerd, dit ter beoordeling van de glastuinbouwdeskundige;*
- *de (voormalige bedrijfs-)woning wordt gesloopt, binnen 2 maanden na gereedmelding van de nieuwe woning;*
- *na de bestemmingswijziging geen grotere kavel bij de perceelseigenaar in eigendom zal zijn dan maximaal 1.000 m<sup>2</sup>, waarbij leidend is een logische en efficiënte verkaveling van het glasareaal, dit ter beoordeling van de glastuinbouwdeskundige;*
- *de achter te laten kavel aantoonbaar te koop is aangeboden voor een agrarische prijs ten behoeve van herstructurering of schaalvergroting van de glastuinbouw aan de eigenaren van de aangrenzende percelen of een recht van koop aan deze(n) is verstrekt in geval (nog) niet direct tot aankoop wordt overgegaan;*
- *alle bestaande bouwwerken, op de achter te laten kavel, zijn gesloopt;*
- *de herstructurering en/of schaalvergroting waar de woning onderdeel van uitmaakt de instemming heeft van de glastuinbouwdeskundige en de waterbeheerder;*
- *de te wijzigen kavel op een ruimtelijk logische en efficiënte wijze verkaveld is;*
- *dit niet op ecologische, landschappelijke, cultuurhistorische, stedenbouwkundige, waterstaatkundige, milieu hygiënische en/of akoestische bezwaren stuit;*
- *voor de gronden van de bestaande burgerwoning die terugvallen aan de glastuinbouw, de bestemming "Wonen" gelijktijdig wordt gewijzigd naar "Agrarisch - Glastuinbouw", middels toepassing van de wijzigingsbevoegdheid als genoemd in Artikel 36 van dit plan;*
- *indien het nieuwe woonvlak is gelegen binnen de dubbelbestemming "Leiding - ...", is schriftelijk advies van de betreffende leidingbeheerder vereist;*
- *indien het nieuwe woonvlak is gelegen binnen 25 meter van de bestemming "Bedrijf" met de functieaanduidingen "(sb-gos)" of "(sb-mr)", is schriftelijk advies van de betreffende leidingbeheerder vereist.*

## **'Paraplubestemmingsplan Plattelandswoningen Westland' (gem. Westland)**

---

### **3.7.5 Omzetten agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning**

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

- de bedrijfsvoering ter plaatse is beëindigd, waarbij alle ter plaatse bedrijfsmatig te gebruiken, bij het bedrijf bijbehorende, gronden zijn verkocht en alle bedrijfsmatig te gebruiken, bij het bedrijf bijbehorende, kassen, bedrijfsgebouwen en overige bedrijfsbouwwerken zijn verkocht of gesloopt ten behoeve van een schaalvergroting en/of herstructurering van de glastuinbouw;
- per bedrijf ten minste één bedrijfswoning aanwezig blijft;
- aangetoond is door een onderzoek van een deskundige dat ter plaatse van de plattelandswoning sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat (geen onevenredige milieuhinder), in ieder geval met betrekking tot geurhinder, geluidhinder en luchtkwaliteit (fijn stof);
- de plattelandswoning zodanig gesitueerd is dat hierdoor de glastuinbouw nu en in de toekomst niet wordt belemmerd, dit ter beoordeling van de glastuinbouwdeskundige;
- na de wijziging geen grotere kavel bij de perceelseigenaar in eigendom zal zijn dan maximaal 1.000 m<sup>2</sup>, waarbij leidend is een logische en efficiënte verkaveling van het glasareaal, dit ter beoordeling van de glastuinbouwdeskundige;
- de vertegenwoordiger van het agrarisch bedrijf en van de plattelandswoning stemmen vooraf schriftelijk in met de toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid;
- voldaan wordt aan de regels voor een woning als genoemd in de bestemming "Wonen", met dien verstande dat de regels met betrekking tot de inhoud van een plattelandswoning en alle regels met betrekking tot bijgebouwen niet van toepassing zijn op de bestaande bebouwing, mits de oppervlakte van alle bestaande bijgebouwen bij de te wijzigen kavel is teruggebracht tot 100 m<sup>2</sup> of de inhoud van alle bestaande bijgebouwen is teruggebracht tot 300 m<sup>3</sup>;
- advies is ingewonnen bij de waterbeheerder en de glastuinbouwdeskundige;
- indien het vlak 'plattelandswoning' is gelegen binnen de dubbelbestemming "Leiding - ...", is schriftelijk advies van de betreffende leidingbeheerder vereist;
- indien het vlak 'plattelandswoning' is gelegen binnen 25 meter van de bestemming "Bedrijf" met de functieaanduidingen "(sb-gos)" of "(sb-mr)", is schriftelijk advies van de betreffende leidingbeheerder vereist.

## Bestemmingsplan 'Oostland-Berkel' (gem. Lansingerland)

---

### 4.6.9 Plattelandswoning

*Het bepaalde in artikel 5.1 voor het gebruik van een bedrijfswoning als plattelandswoning, 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 levert voor het betrokken agrarisch bedrijf geen mogelijkheid op voor het realiseren van een andere (tweede) bedrijfswoning.*
  - c. het verlenen van de afwijking mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bestemmingen en functies of van het woon- en/of leefmilieu;*
  - d. voor het overige blijven de bouwregels en de gebruiksregels die van toepassing zijn op de bedrijfswoning van toepassing.*
-

## Bestemmingsplan 'Zuidplas Noord' (gem. Waddinxveen)

---

### **4.6.2 Wijzigen ten behoeve van plattelandswoning**

*Burgemeester en wethouders zijn bevoegd door middel van toevoeging van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – plattelandswoning' het plan te wijzigen ten behoeve van het gebruik van een bedrijfswoning als plattelandswoning, met dien verstande dat:*

- a. De woonfunctie aanvaardbaar dient te zijn uit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat.*
  - b. Er geen sprake is van onevenredige milieuhygiënische belemmeringen voor omliggende (agrarische) bedrijven.*
  - c. Het voormalige bijbehorend bedrijf, zoals blijkt uit het bouwvlak, afstand doet van betreffende bedrijfswoning.*
  - d. Voor het overige de regels in 4.2 met betrekking tot een bedrijfswoning en bijbehorende gebouwen en bouwwerken, geen bouwwerken zijnde, van toepassing zijn.*
-



