



Van den Berg
ruimtelijke ordening

Van den Berg
Ruimtelijke Ordening

't Rond 9
4285 DE Woudrichem

TEL 0183 - 23 03 90
EMAIL info@vdberg-ro.nl
WEB www.vdberg-ro.nl

KVK 51692422
IBAN NL11RAB00145571831
BTW NL850130116B01

Gemeente Bodegraven-Reeuwijk

Ruimtelijke onderbouwing

Diverse plattelandswoningen Reeuwijk

December 2021

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

In het sierteeltgebied van de Greenport Boskoop bevindt zich een aantal bedrijfswoningen bij sierteeltbedrijven. Als gevolg van schaalvergroting en als gevolg van verbeterde technieken en methoden om toezicht te houden op bedrijfslocaties, vermindert de behoefte aan en noodzaak voor bedrijfswoningen bij sierteeltbedrijven. Gevolg daarvan is dat diverse bedrijfswoningen worden bewoond door personen die niet verbonden zijn aan het ter plaatse gevestigde sierteeltbedrijf. Formeel gezien is een dergelijk gebruik in strijd met de geldende bestemmingsplannen, omdat het bestemmingsplan bepaalt dat bedrijfswoning alleen maar bewoond mogen worden door personen die een functionele relatie hebben met het ter plaatse aanwezige sierteeltbedrijf.

Eventuele handhaving zou met zich mee brengen dat de derde, die de bedrijfswoning bewoont, deze woning zal moeten verlaten. In de praktijk blijkt echter dat deze strijdige bewoning veelal wordt gedoogd. Deze functiemenging kan leiden tot fricties tussen de verschillende gebruikers. Ook ontstaan in die gevallen vaak problemen met de financiering. Er wordt in de regel geen financiering verstrekt voor agrarische bedrijfswoningen die door derden worden bewoond in strijd met het bestemmingsplan. Daarnaast bestaat onduidelijkheid over de waardebepaling van een dergelijke woning.

Bovenstaand probleem kan worden opgelost door betreffende woningen de status te laten krijgen van “plattelandswoning” op basis van de Wet plattelandswoningen. Deze wet regelt kort samengevat dat:

- de bestemming van gebouwen zoals opgenomen in het bestemmingsplan bepalend is voor de mate van milieubescherming en niet langer het feitelijke gebruik;
- plattelandswoningen kunnen worden opgenomen in het bestemmingsplan, waarmee bewoning door derden, die geen binding hebben met het ter plaatse opererende agrarische bedrijf, planologisch wordt toegestaan.

Burgemeester en wethouders van Bodegraven-Reeuwijk hebben besloten om in beginsel medewerking te verlenen aan het geven van de planologische status van plattelandswoning aan bedrijfswoningen. Voorwaarde is dat deze functieverandering wordt voorzien van een ruimtelijke onderbouwing.

In afwijking van het voorgaande bestaat de wens om de woning op Elzenbroek 1 een reguliere bewoning toe te staan, en geen bewoning in de vorm van een plattelandswoning. In deze onderbouwing wordt hier nader op ingegaan.

1.2 Locaties

Plattelandswoning

De wens bestaat om de bedrijfswoning op 4 locaties de status van plattelandswoning te geven. In alle gevallen is de reden van deze wens is om de mogelijkheid te hebben om de kwekerij en de woning los van elkaar te kunnen verkopen. In paragraaf 4.4 zijn afbeeldingen opgenomen waarop de ligging van de verschillende locaties is weergegeven.

1.3 Geldende bestemmingsplannen

De betreffende locaties liggen in het bestemmingsplan “Sierteeltgebied Randenburg”. Dit bestemmingsplan is op 4 juli 2012 vastgesteld door de raad van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk. In onderstaand overzicht is per locatie weergegeven in welke bestemming deze locaties zijn gelegen.

Locatie	Bestemmingsplan	Bestemming
Berkenbroek 11	Sierteeltgebied Randenburg	Agrarisch - Sierteelt
Berkenbroek 20	Elzenbroek tussen 1 - 3 en 6, Reeuwijk	Agrarisch - Sierteelt
Berkenbroek 22	Sierteeltgebied Randenburg	Agrarisch - Sierteelt
Randenburgseweg 26a	Sierteeltgebied Randenburg	Agrarisch - Sierteelt

Alle betreffende woningen zijn in het van toepassing zijnde bestemmingsplan bestemd als bedrijfswoning. De begripsbepalingen van het bestemmingsplan definieert een bedrijfswoning als een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die slechts is bestemd voor bewoning door (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar noodzakelijk is, vanwege de bestemming van het gebouw of het terrein. Gelet op deze begripsbepaling is het niet toegestaan om een bedrijfswoning te bewonen door personen die geen binding hebben met het ter plaatse gevestigde bedrijf.

1.4 Opzet van de ruimtelijke onderbouwing

Deze ruimtelijke onderbouwing bestaat uit 5 hoofdstukken. Na het voorliggende eerste hoofdstuk, gaat hoofdstuk 2 nader in op de Wet plattelandswoningen. Hoofdstuk 3 verantwoordt de beleidsmatige aspecten. Het vierde hoofdstuk analyseert het woon- en leefklimaat ter plaatse van de betreffende woningen. Vervolgens beschouwt hoofdstuk 5 de overige randvoorwaarden van de verandering van de planologische status van de woningen. Ten slotte gaat het laatste hoofdstuk in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

2. Wet plattelandswoningen

2.1 Inleiding

Op 1 januari 2013 is in werking getreden de wet tot wijziging van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en enkele andere wetten om de planologische status van gronden en opstallen bepalend te laten zijn voor de mate van milieubescherming alsmede om de positie van agrarische bedrijfswoningen aan te passen (plattelandswoningen), kort gezegd: de ‘Wet plattelandswoningen’ (Zie Staatsbladen 493 en 571). Met de Wet plattelandswoning wordt het voor niet-agrariërs mogelijk om in een voormalige agrarische bedrijfswoning te wonen, zonder dat dat gevolgen heeft voor de milieueisen die aan het bijbehorende agrarische bedrijf worden gesteld.

2.2 Tweeledige oplossing

De Wet plattelandswoningen bevat een tweeledige oplossing voor de problematiek van de plattelandswoningen. Het planologisch regime, en niet langer het feitelijk gebruik, wordt bepalend voor de milieubescherming. Daarnaast worden plattelandswoningen, zijnde (voormalige) agrarische bedrijfswoningen die (tevens) door derden mogen worden bewoond, niet beschermd tegen milieugevolgen van het bijbehorende bedrijf.

Om te voorkomen dat door het bewonen door een burger van een (voormalige) agrarische bedrijfswoning de bedrijfsvoering van het bijbehorend bedrijf wordt belemmerd, is de relevante wet- en regelgeving zodanig aangepast dat het planologisch regime, en niet langer het feitelijk gebruik, bepalend wordt voor de bescherming die een gebouw of functie geniet tegen negatieve milieueffecten. Dit betekent onder andere dat de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is aangepast. Deze aanpassing betekent dat bij de toetsing van een aanvraag om omgevingsvergunning voor het in werking hebben van een inrichting (voorheen milieuvergunning) een koppeling gelegd wordt tussen ruimtelijke ordening en milieu. Deze koppeling houdt in dat bij het beschermen van woningen en andere functies in de omgeving van de inrichting niet langer moet worden uitgegaan van het feitelijk gebruik, maar van de planologische status van de grond of het opstallen.

Naast de hierboven beschreven wijziging van de relevante wet- en regelgeving is het mogelijk om in het bestemmingsplan of de omgevingsvergunning de plattelandswoning aan te duiden als “agrarische bedrijfswoning” of als “voormalige agrarische bedrijfswoning”. Uit de bestemmingsplanvoorschriften of de omgevingsvergunning moet dan duidelijk worden dat de woning (tevens) bewoond mag worden door iemand die geen functionele binding met het nabijgelegen agrarische bedrijf heeft. Deze constructie waarin de agrarische bestemming wordt gehandhaafd, heeft als bijkomend voordeel dat de relatie met het nabijgelegen agrarische bedrijf waartoe de woning voorheen als agrarische bedrijfswoning behoorde, ook voor de toekomst blijvend wordt verankerd. Dat is noodzakelijk want alleen ten opzichte van dát bedrijf geldt dat de woning geen bescherming zal genieten tegen nadelige milieueffecten van de bedrijfsvoering.

2.3 Mate van bescherming plattelandswoning

In de hiervoor beschreven constructie wordt het planologisch toegestaan om de agrarische bedrijfswoning (tevens) door niet functioneel met het bedrijf verbonden derden te laten bewonen. Het is volgens de wet desalniettemin niet de bedoeling dat dit ertoe zou leiden dat de woning op grond van die planologische regeling toch als burgerwoning wordt aangemerkt én beschermd. Daarom wordt in de wet expliciet geregeld dat de (voormalige) agrarische bedrijfswoning die (tevens) door derden bewoond mag worden, voor wat betreft de vergunningverlening aan dat bijbehorende agrarische

bedrijf beschouwd wordt en blijft worden als onderdeel van die inrichting. Beoogd is immers een verruiming van de bewoningsmogelijkheden te kunnen realiseren zonder dat dit automatisch leidt tot beperkingen voor de bedrijfsvoering van het bijbehorende agrarische bedrijf, dus zonder een wijziging van het milieubeschermingsregime van de woning. Aan deze woning komt dus niet het (hogere) beschermingsniveau van een normale burgerwoning toe.

De reikwijdte van het wet is beperkt tot het agrarische bedrijf waartoe de woning voorheen behoorde. Andere “derde” bedrijven ondervinden veel minder problemen in de bedrijfsvoering van plattelandswoningen dan dat bijbehorende agrarische bedrijf. Dat komt omdat het niveau van milieubescherming ten aanzien van deze “derde” bedrijven niet wijzigt bij gebruik van de betrokken woning als plattelandswoning, aldus de Memorie van Toelichting behorende bij de Wet plattelandswoningen.

2.4 Woon- en leefklimaat

Bij de ruimtelijke besluitvorming over het al dan niet toestaan van een plattelandswoning moet volgens de nieuwe wet onderbouwd worden dat ter plaatse van de betreffende woning nu en in de toekomst, een goed woon- en leefklimaat geboden kan worden.

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak heeft in haar uitspraak van 15 april 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:1159) aangegeven dat uit de geschiedenis van de totstandkoming van de Wet plattelandswoningen volgt dat met de figuur van de plattelandswoning is beoogd om niet het feitelijk gebruik van een (voormalige) agrarische bedrijfswoning, maar de planologische status bepalend te laten zijn voor bescherming tegen milieuhinder. Indien een voormalige agrarische bedrijfswoning wordt bestemd als plattelandswoning maakt deze in planologisch opzicht nog steeds deel uit van de inrichting en wordt deze niet beschermd tegen de milieuemissie van deze inrichting. De inrichting wordt op deze manier niet in zijn bedrijfsvoering belemmerd door het gebruik van de (voormalige) agrarische bedrijfswoning als burgerwoning.

Dit betekent echter niet zonder meer dat ter plaatse van die woning een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is gegarandeerd. In de uitspraak van 4 februari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:236) heeft de Afdeling namelijk overwogen dat bij de toekenning van de status van plattelandswoning ook ter plaatse van een plattelandswoning de luchtkwaliteit (fijn stof) moeten worden beoordeeld en dat de aanwezigheid van de plattelandswoning de bedrijfsactiviteiten van het oorspronkelijke bedrijf dus zou kunnen beperken.

2.5 Conclusies

Uit de Wet Plattelandswoningen vloeit voort dat het mogelijk is om een (voormalige) bedrijfswoning te laten bewonen door een persoon of huishouden dat geen binding heeft met het bedrijf waartoe de woning oorspronkelijk behoorde. Om dit planologisch mogelijk te maken, is het noodzakelijk dat van het ter plaatse geldende bestemming wordt afgeweken of dat daarvoor het bestemmingsplan wordt herzien.

Belangrijke constatering daarbij is dat omliggende bedrijven door een afwijking of aanpassing van de bestemming voor de betreffende woning niet worden belemmerd. Het milieubeschermingsregime voor de betreffende woning blijft namelijk gelijk aan die van een bedrijfswoning. Derhalve behoeft niet nader te worden onderbouwd wat de consequenties zijn van het toestaan van een (voormalige) bedrijfswoning door derden. Wel dient in een ruimtelijke onderbouwing aandacht geschonken te worden aan het woon- en leefklimaat in de woning aanvaardbaar is en blijft.

3. Beleid

3.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

In het kader van de Omgevingswet is in 2020 de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. Dit document geeft richting en helpt om keuzes te maken; te kiezen voor slimme combinaties van functies, uit te gaan van de specifieke kenmerken en kwaliteiten van gebieden. De NOVI richt zich in het bijzonder op ontwikkelingen waarin meerdere nationale belangen bij elkaar komen en waar keuzes in samenhang moeten worden gemaakt tussen die nationale belangen. Gezien de schaal en aard van onderhavige ontwikkeling wordt geconcludeerd dat voorliggend plan niet in strijd is met de Nationale Omgevingsvisie

Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6) opgenomen. De ladder voor duurzame verstedelijking is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt. Per 1 juli 2017 is artikel 3.1.6 aangepast.

De ladder voor duurzame verstedelijking is alleen van toepassing wanneer sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Volgens artikel 1.1.1 lid 1, aanhef en onder i Bro is van een stedelijke ontwikkeling een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Voorliggende casus heeft betrekking op de functieverandering van bestaande woningen. Een dergelijke ontwikkeling kan niet worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling in de zin van het Besluit ruimtelijke ordening. De ladder voor duurzame verstedelijking is daarom niet van toepassing.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Zuid-Holland

Op 20 februari 2019 hebben Provinciale Staten van Zuid-Holland de Omgevingsvisie Zuid-Holland en de Omgevingsverordening Zuid-Holland vastgesteld. In het Omgevingsbeleid is al het bestaande provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving samengevoegd in een Omgevingsvisie en Omgevingsverordening. Omdat onderdelen uit het Programma ruimte naar het visiedeel zijn omgezet, is het resterende deel hiervan nu onderdeel van het Omgevingsbeleid. Het gehele Omgevingsbeleid is alleen redactioneel gewijzigd, de beleidsinhoud is niet veranderd. Op 1 augustus 2020 is de geconsolideerde versie van de Omgevingsvisie in werking getreden.

De provincie ziet zes richtinggevende ambities in de fysieke leefomgeving. Deze nevenschikte ambities staan niet op zichzelf. Ze zijn geworteld in de historie, ligging en economische structuur van Zuid-Holland en gekoppeld aan de strategische uitdagingen waar deze regio voor staat. De ambities zijn de kaders waarbinnen de provincie ruimte geeft. Die ruimte kan per opgave verschillen. Door in te zetten op de zes ambities draagt de provincie bij aan het sterker maken van Zuid-Holland. Bij de zes ambities is een aantal opgaven geïdentificeerd. De opgaven zijn vanuit provinciale optiek en op een zeker abstractieniveau geformuleerd zonder een beoogde eindsituatie te schetsen. Daarom omvat de

Omgevingsvisie geen eindbeeld voor 2030 of 2050, maar wel ambities die voortkomen uit actuele maatschappelijke opgaven. Het betreft de volgende ambities:

1. Naar een klimaatbestendige delta
2. Naar een nieuwe economie: the next level
3. Naar een levendige meerkernige metropool
4. Energievernieuwing
5. Best bereikbare provincie
6. Gezonde en aantrekkelijke leefomgeving

Omgevingsverordening Zuid-Holland

Provinciale Staten van Zuid-Holland hebben op 20 februari 2019 de Omgevingsverordening Zuid-Holland vastgesteld. In deze verordening zijn alle regels voor de fysieke leefomgeving van het bestaande provinciale omgevingsbeleid samengevoegd. De volgende bepalingen zijn relevant voor de beoogde ontwikkeling.

Ruimtelijke kwaliteit

Op grond van artikel 6.9, lid 1 van de Omgevingsverordening (Ruimtelijke kwaliteit) kan een bestemmingsplan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit:

- a. de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen);
- b. als de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar wijziging op structuurniveau voorziet (aanpassen), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door:
 1. zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en
 2. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen zoals bedoeld in het derde lid;
- c. als de ruimtelijke ontwikkeling niet past bij de bestaande gebiedsidentiteit (transformeren), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door:
 1. een integraal ontwerp, waarin behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht is besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd, alsmede rekening is gehouden met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en
 2. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen zoals bedoeld in het derde lid.

Het kwaliteitsbeleid gaat uit van 'ja, mits': ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, met behoud of verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en geldt in principe voor het grondgebied van de gehele provincie, dat wil zeggen zowel de groene ruimte als de bebouwde ruimte. De provincie hanteert hier het handelingskader ruimtelijke kwaliteit: een benadering die enerzijds onderscheid maakt in drie soorten ruimtelijke ontwikkelingen (nieuwe bebouwing of nieuw gebruik van grond of bebouwing) naar gelang hun impact op de omgeving en anderzijds de realisatie van bepaalde soorten ruimtelijke ontwikkelingen uitsluit in gebieden met een bepaalde beschermingscategorie. Dit betekent dat ruimtelijke ontwikkelingen 1) moeten passen binnen de bestaande gebiedsidentiteit en 2) moet voldoen aan de relevante richtpunten van de Kwaliteitskaart. Als een ontwikkeling niet past bij de aard en/of de schaal van het gebied zijn ontwerptimalisaties, inpassingsmaatregelen of aanvullende ruimtelijke maatregelen nodig om de ruimtelijke kwaliteit te behouden of te verbeteren.

In voorliggende situatie gaat het om het aanpassen van de toegestane functie van reeds bestaande woningen. Waar in de bestaande situatie de betreffende woningen mogen worden bewoond door mensen die een relatie hebben met het ter plaatse gevestigde bedrijf, mogen deze woning in de nieuwe situatie ook bewoond worden door mensen die geen relatie hebben met dit bedrijf. Een dergelijke ontwikkeling heeft geen effect op de ruimtelijke kwaliteit. Daarnaast voorkomt de status van de plattelandswoning dat de woning leeg komt te staan en verpaupert, hetgeen zou leiden tot verslechtering van de ruimtelijke kwaliteit.

Boom- en sierteeltgebied

Alle alle betrokken locaties volgens de Omgevingsverordening in het boom- en sierteeltgebied. Op grond van de verordening zijn in een dergelijk gebied alleen bedrijven toegestaan die zich bezighouden met boom- en sierteelt en de daarbij behorende voorzieningen. Wijziging naar een andere functie is toegestaan, mits aangetoond is dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de omvang en de bruikbaarheid van het boom- en sierteeltgebied.

Wanneer een woning (mede) wordt bestemd als plattelandswoning, leidt dat niet tot beperkingen voor het oorspronkelijk bijbehorend bedrijf. Derhalve wordt geconcludeerd dat het toekennen van de status van plattelandswoning aan bestaande bedrijfswoningen niet leidt tot aantasting van de omvang en de bruikbaarheid van het boom- en sierteeltgebied. Tevens geeft het bestemmen tot plattelandswoning van de woningen geen beperkingen voor herstructurering en schaalvergroting van de sierteelt in het gebied. Het vergunnen van de woningen als plattelandswoning leidt niet tot verkleining van het areaal in het gebied van kweekgronden. Tevens hebben de plattelandswoningen geen consequenties voor de bruikbaarheid van de kweekgronden, aangezien de kavelstructuur en de bereikbaarheid van de gronden niet wordt veranderd.

Conclusie

Op grond van het voorgaande wordt geconcludeerd dat het toekennen van de status van plattelandswoning niet in strijd is met provinciaal beleid

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisies Bodegraven en Reeuwijk

In 2010 heeft de gemeenteraad van de voormalige gemeente Bodegraven de Structuurvisie Bodegraven 2010-2020, Vitaliteit op een knooppunt vastgesteld. De raad van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk heeft in 2012 de Structuurvisie Vitaliteit in het Reeuwijkse Land 2013-2020 vastgesteld.

De belangrijkste boodschap uit deze visies is, dat de gemeente door haar centrale ligging in het Groene Hart over enkele bijzondere kwaliteiten beschikt die vergeleken met andere delen van Nederland vrij uniek of zeldzaam zijn. Daarbij moet vooral worden gedacht aan kenmerken en kwaliteiten die aan het agrarische cultuurlandschap zijn verbonden zoals:

- de karakteristieke, vaak opstreckende kavelstructuren van het veenweidelandschap
- het open karakter van het polderlandschap met zijn bijzondere fraaie vergezichten en
- het eeuwenoude gebruik door de melkveehouderij.

Samen bepalen zij niet alleen het landschapsbeeld in Bodegraven-Reeuwijk, maar zijn zij tevens van belang voor de cultuurhistorie, de regionale natuurwaarden en de economische structuur van de gemeente. Binnen dit kader hebben de voormalige gemeenteraden van Bodegraven en Reeuwijk voor het buitengebied de volgende doelstellingen geformuleerd:

- behoud van de landbouw in de oude bebouwingslinten rond Reeuwijk Dorp;
- behoud van de kenmerkende openheid van het landelijke gebied, het cultuurhistorisch waardevolle slagenlandschap en de identiteit van de oude bebouwingslinten;
- versterking van de grondgebonden veehouderij als belangrijkste grondgebruiker, waar opportuun in combinatie met natuurontwikkeling en recreatie;
- stimulering van agrarisch natuurbeheer;
- ondersteuning van initiatieven op het vlak van verblijfsrecreatie en extensief watertoerisme.

Het aantal landbouwbedrijven neemt af. Hierdoor is in het buitengebied regelmatig sprake van vrijkomende agrarische bebouwing of omschakeling naar niet agrarische bedrijfsactiviteiten. De structuurvisies dragen nadrukkelijk uit dat zo veel als mogelijk moet worden voorkomen dat als gevolg van leegstand van gebouwen het buitengebied verpaupert. De toekenning van de status van plattelandswoning aan vrijkomende c.q. leegstaande bedrijfswoning draagt bij aan deze doelstelling.

Intergemeentelijke structuurvisie Greenport Regio Boskoop

In 2010 en 2011 hebben de gemeenteraden van de gemeenten Boskoop, Rijnwoude, Waddinxveen en Bodegraven-Reeuwijk de Intergemeentelijke structuurvisie Greenport Regio Boskoop vastgesteld. De Greenport Regio Boskoop - het netwerk van bedrijven in de boomsiereteelt - heeft een echte centrumpositie in Nederland. Om die positie te kunnen vasthouden en uitbouwen, moet volgens de betrokken gemeentebesturen gekozen worden voor ontwikkeling van de Greenport regio Boskoop. Versterking van de Greenport dient een publiek belang, gezien de sterke economische betekenis van de sectoren en een duurzame ontwikkeling in het Groene Hart.

In deze visie is de keuze is gemaakt om in de Greenport bundeling, concentratie en herstructurering van siereteeltbedrijven te laten plaatsvinden. Binnen het siereteeltconcentratiegebied wordt schaalvergroting van bedrijven nagestreefd. Consequentie van deze schaalvergroting is dat bestaande bedrijfswoning hun oorspronkelijke functie verliezen. Daarom ligt het in de rede dat voor de vrijkomende bedrijfswoningen een passende alternatieve bestemming wordt gevonden.

4. Woon- en leefklimaat

4.1 Inleiding

Uit de Wet plattelandswoningen vloeit voort dat bij het omzetten van een bedrijfswoning naar een plattelandswoning aandacht geschonken moet worden aan het huidige en toekomstige woon- en leefklimaat. Daarbij speelt de hinder van zowel het oorspronkelijke sierteeltbedrijf waarbij de betreffende woning behoort als de hinder van omliggende bedrijven een rol.

De locaties van de betrokken woningen liggen in het sierteeltgebied. De locaties zijn daarom omgeven door sierteeltbedrijf. Ten aanzien van hinder zijn er bij sierteeltbedrijven 2 aspecten relevant, te weten geluid en de toepassing van gewasbeschermingsmiddelen. Op deze aspecten wordt in het onderstaande nader ingegaan. Vervolgens wordt in de vierde paragraaf van dit hoofdstuk wordt per locatie beoordeeld of en onder welke voorwaarden ter plaatse sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat.

4.2 Geluid

De bedrijfsvoering van sierteeltbedrijven leidt in zijn algemeen niet tot veel geluid. Veelal zijn de transportbewegingen van en naar een bedrijfslocatie de grootste geluidsbron, alsmede de vervoersbewegingen op de bedrijfslocatie zelf. Volgens de Omgevingsdienst Midden-Holland valt geluidhinder voor de bewoners van de betreffende woning te verwachten als de ontsluiting van een bedrijf op minder dan 10 meter van de nieuwe plattelandswoning is gelegen.

Vervoersbewegingen hebben nauwelijks effect op het gemiddelde geluidsniveau per etmaal. Verkeers- en transportbewegingen op een afstand van minder dan 10 meter van de woning kunnen wel leiden hoge piekniveaus op de gevels van de betrokken plattelandswoningen. Het is in deze situaties niet uit te sluiten dat hiervan enige hinder wordt ervaren door bewoners van de woningen. Tegelijkertijd is dit inherent aan de situering van de betreffende woningen in de directe nabijheid van een sierteeltbedrijf. Daarnaast is het gebruik van de tot bedrijfswoning bestemde woning feitelijk het enig mogelijk alternatieve gebruik op het moment dat de betreffende woning zijn oorspronkelijke functie verliest. In het kader van de belangenafweging wordt de beschreven hogere geluidsbelasting geaccepteerd.

4.3 Gewasbeschermingsmiddelen

Het aspect gewasbeschermingsmiddelen vraagt bij het toestaan van plattelandswoningen om bijzondere aandacht. Emissie van bestrijdingsmiddelen zoals toegepast in de tuinbouw kan milieuproblemen veroorzaken (diffuse verspreiding via lucht, bodem en water). Ook speelt de aanwezigheid van gevoelige functies een rol.

Tot op heden is er geen wet- en regelgeving omtrent het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen in relatie tot omliggende gevoelige bestemmingen. Deze landelijke discussie wordt primair gevoerd in relatie tot fruitteeltopstanden, waarbij het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen veel groter is. De minister heeft de Gezondheidsraad voor dit dossier om een advies gevraagd. De Gezondheidsraad (GR) heeft op 29 januari 2014 advies uitgebracht over de vraag of omwonenden van landbouwpercelen gezondheidsrisico's lopen door toepassing van gewasbeschermingsmiddelen. De Gezondheidsraad heeft aanleiding gezien voor een nader blootstellingsonderzoek onder omwonenden en voor aanpassing van de toelatingsprocedure voor gewasbeschermingsmiddelen. Dit nadere onderzoek is tot op heden nog niet afgerond.

In het Activiteitenbesluit staan eisen waaraan voldaan moet worden bij het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. Het gebruik van deze middelen op een perceel langs een watergang is aan regels gebonden. Deze regels bieden ook bescherming aan een woning naast een sierteeltbestemming met een watergang ertussen. Het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen in de sierteelt is echter niet te vergelijken met akkerbouw en fruitteelt c.q. boomgaard. Dit omdat gewassen van sierteelt zeer weinig gewasbeschermingsmiddelen gebruiken in vergelijking tot fruitteelt.

De Afdeling bestuursrecht van de Raad van State acht een afstand van 50 meter als vuistregel aanvaardbaar tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid in de fruitsector, de boomteelt en de glastuinbouw in het algemeen. Hiervan kan gemotiveerd worden afgeweken.

De Omgevingsdienst Midden-Holland adviseert om per locatie de gevolgen van gewasbeschermingsmiddelen te beoordelen, waarvoor onder andere de volgende criteria worden aangereikt:

- Afstand tuin-open teelt meer dan 50 meter: geen motivering vereist;
- Afstand tuin-open teelt 35-50 meter: motiveren dat geen effect want er worden in het gebied driftarme spuitdoppen gebruikt;
- Is het gewas bewerkbaar vanaf een hoogte van maximaal 50cm (en is dat vastgelegd in het bestemmingsplan): afstand van 0 meter voldoende;
- Is er een haag tussen de tuin en de open teelt: afstand van 0 meter voldoende
- Is geen van bovenstaande van toepassing: doe nader onderzoek, of zorg dat er een haag wordt geplaatst.

Indien een haag als windvang wordt toegepast om aan de 0 meter te voldoen, moet deze aan de volgende voorwaarden voldoen:

- De haag moet 1 meter hoger zijn dan de bewerkingshoogte en groenblijvend;
- Gewaarborgd moet worden opgenomen dat de haag moet worden geplaatst voordat de bewoning door derden plaatsvindt, en dat de haag in stand moet worden gehouden.

4.4 Beoordeling per locatie

In deze paragraaf zijn de aspecten geluid en toepassing van gewasbeschermingsmiddelen per locatie beschouwd

Berkenbroek 11

Geluid

Ten westen van de woning op Berkenbroek 11 ligt de ontsluiting naar het sierteeltbedrijf. Deze ontsluiting ligt op een afstand van circa 10 meter van de woning. Het is daarom niet uit te sluiten dat sprake is van hoge piekbelastingen op de gevels van de woning en dat hiervan enige hinder wordt ervaren door bewoners van de woningen. Zoals beschreven in paragraaf 4.2, wordt een dergelijke hogere geluidsbelasting in het kader van een belangenafweging geaccepteerd.



Locatie Berkenbroek 11

Gewasbescherming

De locaties voor de open teelten ten westen van de woning liggen op een afstand van 30-35 meter van de betreffende woning. Om te voorkomen dat als gevolg van de toepassing van gewasbeschermingsmiddelen het woon- en leefklimaat ter plaatse van deze woning wordt aangetast, zal aan de westzijde van de woning een groenblijvende haag worden geplant met een hoogte van ten minste 1 meter. Het aspect gewasbescherming is daarom voor deze plattelandswoning geen belemmering.

Berkenbroek 20

Geluid

Ten noorden van de woning op Berkenbroek 20 ligt de ontsluiting naar een sierteeltbedrijf. Deze ontsluiting ligt op een afstand van meer dan 30 meter van de woning. Gezien deze afstand is het redelijkerwijs de verwachting dat het geluid van de bedrijfsvoering van dit sierteeltbedrijf niet leidt tot een onevenredig aantasting van het woon- en leefklimaat van de woning op Berkenbroek 20.

Ten zuiden van de woning op Berkenbroek 20 ligt de ontsluiting naar een ander sierteeltbedrijf. Deze ontsluiting ligt op een afstand van circa 10 meter van de woning. Het is daarom niet uit te sluiten dat sprake is van hoge piekbelastingen op de gevels van de woning en dat hiervan enige hinder wordt ervaren door bewoners van de woningen. Zoals beschreven in paragraaf 4.2, wordt een dergelijke hogere geluidsbelasting in het kader van een belangenafweging geaccepteerd.



Locatie Berkenbroek 20

Gewasbescherming

De open teelt van het oorspronkelijke bedrijf ligt op een afstand van circa 10 meter van de dichtstbijzijnde gevel van de betrokken woning. Tussen de woning en de teelt bevindt zich een haag met een hoogte van circa 1,80 meter. Daarom is er als gevolg van de toepassing van gewasbeschermingsmiddelen geen aantasting van het woon- en leefklimaat van de betreffende woning. Het aspect gewasbescherming is daarom voor deze plattelandswoning geen belemmering.

Berkenbroek 22

Geluid

Ten noorden van de woning op Berkenbroek 22 ligt de ontsluiting naar het achterliggende sierteeltbedrijf. Deze ontsluiting ligt op een afstand van minder dan 10 meter van de woning. Het is daarom niet uit te sluiten dat sprake is van hoge piekbelastingen op de gevels van de woning en dat hiervan enige hinder wordt ervaren door bewoners van de woningen. Zoals beschreven in paragraaf 4.2, wordt een dergelijke hogere geluidsbelasting in het kader van een belangenafweging geaccepteerd.



Locatie Berkenbroek 22

Gewasbescherming

De open teelt van het noordelijk gelegen bedrijf ligt op een afstand van minder 10 meter van de dichtstbijzijnde gevel van de betrokken woning. Om te voorkomen dat als gevolg van de toepassing van gewasbeschermingsmiddelen het woon- en leefklimaat ter plaatse van deze woning wordt aangetast, zal aan de noordzijde van de woning een groenblijvende haag worden geplant met een hoogte van ten minste 1 meter. Het aspect gewasbescherming is daarom voor deze plattelandswoning geen belemmering.

Randenburgseweg 26a

Geluid

Ten noorden van de woning op Randenburgseweg 26a ligt de ontsluiting naar het achterliggende sierteeltbedrijf. Deze ontsluiting ligt op een afstand van minder dan 10 meter van de woning. Het is daarom niet uit te sluiten dat sprake is van hoge piekbelastingen op de gevels van de woning en dat hiervan enige hinder wordt ervaren door bewoners van de woningen. Zoals beschreven in paragraaf 4.2, wordt een dergelijke hogere geluidsbelasting in het kader van een belangenafweging geaccepteerd.



Locatie Randenburgseweg 26a

Gewasbescherming

De open teelt ten westen van de woning ligt op een afstand van minder 10 meter van de dichtstbijzijnde gevel van de betrokken woning. Om te voorkomen dat als gevolg van de toepassing van gewasbeschermingsmiddelen het woon- en leefklimaat ter plaatse van deze woning wordt aangetast, zal aan de westzijde van de woning een groenblijvende haag worden geplant met een hoogte van ten minste 1 meter. Het aspect gewasbescherming is daarom voor deze plattelandswoning geen belemmering.

5. Overige randvoorwaarden

5.1 Milieueffectrapportage

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel bij het nemen van besluiten. Op deze manier krijgt het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming. De m.e.r.-procedure is gekoppeld aan de 'moederprocedure'. Dit is de procedure op grond waarvan de besluitvorming plaatsvindt, bijvoorbeeld de bestemmingsplanprocedure, of een omgevingsvergunningsprocedure. Er ontstaat een m.e.r.-(beoordelings)plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van het Besluit MER waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 4 (besluiten).

Voorliggende ruimtelijke ontwikkeling heeft geen betrekking op ontwikkelingen die vallen onder bijlage D van het Besluit m.e.r. Een m.e.r. beoordeling is in dat geval op basis van de Wet milieubeheer niet verplicht. Verder maakt de beoogde planologische toestemming geen ontwikkelingen mogelijk waarvoor een passende beoordeling op basis van de Wet natuurbescherming nodig is. Het bestemmingsplan is daarom niet plan m.e.r.-plichtig.

Geconcludeerd wordt dat een m.e.r. of m.e.r.-beoordeling niet nodig zijn.

5.2 Wet geluidhinder

Op grond van de Wet geluidhinder dient bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling die voorziet in nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen (waaronder woningen) akoestisch onderzoek uitgevoerd te worden wanneer de locatie van een nieuwe woning binnen een onderzoekzone op grond van de Wet geluidhinder is gelegen.

Het voornemen is om het mogelijk te maken dat de bestaande woningen bewoond kunnen worden, zonder dat er een relatie bestaat tussen de bewoners en het ter plaatse gevestigde bedrijf. Het aantal woningen neemt als gevolg van deze ontwikkeling niet toe. Tevens ligt het niet in de bedoeling om bouwkundige aanpassingen aan het pand te laten plaatsvinden.

Gezien het voorgaande is op grond van de Wet geluidhinder geen akoestisch onderzoek noodzakelijk.

5.3 Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) is op 15 november 2007 in werking getreden. Het doel van dit hoofdstuk is het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging. Luchtkwaliteitseisen vormen onder andere geen belemmeringen voor ruimtelijke ontwikkelingen als een project "niet in betekenende mate bijdraagt (NIBM)" aan de luchtverontreiniging.

Het gaat in dit geval om het veranderen van de planologische status van een reeds bestaande woning. Het aantal woningen en het aantal verkeersbewegingen neemt als gevolg van deze verandering niet toe. De ontwikkeling draagt derhalve niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging.

Op grond van jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State is gebleken dat, in tegenstelling tot andere milieuaspecten, voor luchtkwaliteit het oorspronkelijke bedrijf wel volledig meegenomen moet worden in de beoordeling. Concreet moet fijn stof worden gezien in relatie tot een goed woon- en leefklimaat.

De bedrijfsvoering van sierteeltbedrijven leidt – anders dan bijvoorbeeld veehouderijen - niet tot de productie van een wezenlijke hoeveelheid fijn stof. Derhalve zal het geven de status van plattelandswoning niet leiden tot een beperking van de bedrijfsvoering van de bedrijven waarbij de woningen oorspronkelijk behoren.

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het onderhavige project.

5.4 Externe veiligheid

Het rijksbeleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen (inrichting), het transport van gevaarlijke stoffen (openbare wegen, water- en spoorwegen, buisleidingen) en het gebruik van luchthavens. In het kader van een ruimtelijke ontwikkeling is het van belang om te inventariseren of voor bestaande risicobronnen voldoende afstand tot (geprojecteerde) kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten wordt aangehouden.

Volgens de Risicokaart Nederland bevinden de locaties zich niet binnen een risicoafstand ten opzichte van een risicobron. Daarmee vormt externe veiligheid geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling.

Het gaat in deze situaties om reeds bestaande woningen. Een bestaande woning is vanuit het oogpunt van externe veiligheid reeds een kwetsbaar object. De bedoeling is om de planologische status van deze woningen te veranderen. Er is geen sprake van de realisering van bouw van een nieuwe woning. Nu in dit geval geen nieuw kwetsbaar object wordt toegevoegd, is het aspect externe veiligheid ook om die reden niet relevant voor de voorgestane afwijking van het bestemmingsplan.

5.5 Bodem

Bij het opstellen van bestemmingsplannen is de hoofdvraag of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik van die bodem en hoe deze optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd.

In de huidige situatie hebben de woningen reeds een woonfunctie. Als gevolg van de voorgestane ontwikkeling wordt het mogelijk om de huidige bedrijfsruimte te laten bewonen door personen die geen relatie hebben met het ter plaatse gevestigde bedrijf. Derhalve vindt geen functieverandering plaats.

Derhalve is in het kader van de thans voorgestane planologische functiewijziging geen bodemonderzoek vereist.

5.6 Water

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting van ruimtelijke plannen een waterparagraaf worden opgenomen. Hierin wordt beschreven hoe rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de taken en belangen van het waterschap.

Er vindt geen aanpassing van bebouwing of ruimte plaats. De geplande functiewijzigingen hebben daarom geen effect op de waterhuishouding.

5.7 Natuur

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient bezien te worden wat het effect is op de natuurwaarden op en in omgeving van de betreffende locatie. In dat verband dient bezien te worden of beschermde planten- en diersoorten worden verstoord door de voorgenomen ingreep. Tevens moet worden beoordeeld of de voorgenomen ingreep invloed kan hebben op gebieden die volgens overige natuur- wetgeving zijn beschermd, of deel uitmaken van het Nationaal Natuurnetwerk en/of Natura 2000-gebieden.

De onderhavige ontwikkeling heeft slechts betrekking op de verandering van de planologische status van bestaande woningen. Het feitelijke gebruik van het perceel is en blijft wonen. Als gevolg van de voorgestane ontwikkeling worden beschermde planten en dieren daarom niet verstoord. Tevens heeft de ontwikkeling geen negatieve effecten op gebieden die volgens overige natuurwetgeving zijn beschermd of deel uitmaken van de Nationaal Natuurnetwerk en/of Natura 2000-gebieden.

5.8 Archeologie

Op 16 januari 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Nederlandse parlement heeft dit verdrag in 1998 goedgekeurd. In verband met de implementatie van het Verdrag van Malta zijn met de Wet op de archeologische monumentenzorg in 2007, de Monumentenwet en enkele andere wetten gewijzigd. Als gevolg van één en ander is de al bestaande verplichting expliciet gemaakt om in het kader van een goede ruimtelijke ordening rekening te houden met het belang bij behoud van archeologische waarden. Thans is deze verplichting opgenomen in de Erfgoedwet.

De geplande ruimtelijke ontwikkeling betreft enkel een functiewijziging van bestaande bebouwing. Om die reden is geen nader archeologisch onderzoek nodig.

5.9 Cultuurhistorie

De voorliggende ontwikkeling heeft betrekking op de verandering van de planologische status van de bestaande woningen, zonder uitvoering van werkzaamheden. Het plan heeft daarom geen gevolgen voor cultuurhistorische waarden.

5.10 Verkeer en parkeren

De verandering van de planologische status van de woningen heeft geen effect op de verkeersbelasting en verkeerdoorstroming in omgeving. Voor zover er al sprake is van een toename van de parkeerdruk, is op de verschillende terreinen voldoende ruimte om de parkeerbehoefte van de woningen op te vangen.

6. Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Aan de realisatie van het plan zijn voor de gemeente Bodegraven-Reeuwijk geen kosten verbonden. De ontwikkelingskosten worden geheel door initiatiefnemers gedragen. De kosten welke door de gemeente gemaakt worden die gemoeid zijn met de vergunningsprocedure, worden door middel van de heffing van leges bij de initiatiefnemer in rekening gebracht. Verder zullen de initiatiefnemers met het gemeentebestuur een planschadeovereenkomst sluiten. Daardoor is verzekerd dat eventueel uit te betalen tegemoetkomingen in planschade niet voor rekening van het gemeentebestuur komen.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat burgemeester en wethouders vooroverleg over het bestemmingsplan dienen te plegen met de besturen van de betrokken gemeenten en waterschappen en met de betrokken diensten van provincie en Rijk.