

Gemeente Bodegraven-Reeuwijk

Ruimtelijke onderbouwing

Diverse plattelandswoningen Reeuwijk

Augustus 2018



1. Inleiding

1.1 Aanleiding

In het sierteeltgebied van de Greenport Boskoop bevindt zich een aantal bedrijfswoning 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

De wens bestaat om de bedrijfswoning op 10 locaties de status van bedrijfswoning te geven. In onderstaand schema zijn de locaties opgesomd. Tevens is per locatie weergegeven wat de reden is om de bestaande bedrijfswoning als plattelandswoning te bestemmen.

Locatie	Reden plattelandswoning
Berkenbroek 3	De achterliggende bedrijf is verkocht aan een derde. De woning is thans in gebruik als burgerwoning. De aanvraag heeft derhalve betrekking op de formalisatie van de bestaande situatie.

Berkenbroek 8	De achterliggende bedrijf is verkocht aan een derde. De woning is thans in gebruik als burgerwoning. De aanvraag heeft derhalve betrekking op de formalisatie van de bestaande situatie.
Berkenbroek 17	De achterliggende bedrijf is verkocht aan een derde. De woning is thans in gebruik als burgerwoning. De aanvraag heeft derhalve betrekking op de formalisatie van de bestaande situatie.
Berkenbroek 25	De kwekerij heeft een te beperkte omvang om in de toekomst als zelfstandig bedrijf levensvatbaar te zijn. Het voornemen is om de kwekerij op termijn te verkopen, waarbij de eigenaar in de bestaande woning wil blijven wonen.
Berkenbroek 26	De achterliggende bedrijf is verkocht aan een derde. De woning is thans in gebruik als burgerwoning. De aanvraag heeft derhalve betrekking op de formalisatie van de bestaande situatie.
Elzenbroek 2	De kwekerij heeft een te beperkte omvang om in de toekomst als zelfstandig bedrijf levensvatbaar te zijn. Het voornemen is om de kwekerij op termijn te verkopen, waarbij de eigenaar in de bestaande woning wil blijven wonen.
Elzenbroek 3	De kwekerij heeft een te beperkte omvang om in de toekomst als zelfstandig bedrijf levensvatbaar te zijn. Het voornemen is om de kwekerij op termijn te verkopen, waarbij de eigenaar in de bestaande woning wil blijven wonen.
Gouwedreef 5	Het voornemen bestaat om de kwekerij op deze locatie te verkopen. De eigenaar wil in de bestaande woning blijven wonen.
Randenburgseweg 21	De achterliggende bedrijf is verkocht aan een derde. De woning is thans in gebruik als burgerwoning.
Schinkeldijk 44	Het voornemen bestaat om de kwekerij op deze locatie te verkopen. De eigenaar wil in de bestaande woning blijven wonen.

Op Elzenbroek 1 is sprake van een kwekerij die te beperkte omvang heeft om in de toekomst als zelfstandig bedrijf levensvatbaar te zijn. Het voornemen is om de kwekerij op termijn te verkopen, waarbij de eigenaar in de bestaande woning wil blijven wonen. In afwijking van de andere woningen is de wens hier om reguliere bewoning toe te staan. Paragraaf 4.11 van deze toelichting gaat nader op deze locatie in.

In de bijlage zijn afbeeldingen opgenomen waarop de ligging van de verschillende locaties is weergegeven.

1.3 Geldende bestemmingsplannen

De betreffende locaties liggen in twee verschillende bestemmingsplan, te weten het bestemmingsplan "Sierteeltgebied Randenburg" en het bestemmingsplan "Buitengebied West". Het bestemmingsplan "Sierteeltgebied Randenburg" is op 4 juli 2012 vastgesteld door de raad van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk. Op 9 november 2016 heeft deze gemeenteraad het bestemmingsplan "Buitengebied West" vastgesteld.

In onderstaand overzicht is per locatie weergegeven in welk bestemming deze locatie gelegen is.

Locatie	Bestemmingsplan	Bestemming
Berkenbroek 3	Sierteeltgebied Randenburg	Agrarisch - Sierteelt

Berkenbroek 8	Sierteeltgebied Randenburg	Agrarisch - Sierteelt
Berkenbroek 17	Sierteeltgebied Randenburg	Agrarisch - Sierteelt
Berkenbroek 25	Sierteeltgebied Randenburg	Agrarisch - Sierteelt
Berkenbroek 26	Sierteeltgebied Randenburg	Agrarisch - Sierteelt
Elzenbroek 1	Sierteeltgebied Randenburg	Agrarisch - Sierteelt
Elzenbroek 2 (nabij 6)	Sierteeltgebied Randenburg	Agrarisch - Sierteelt
Elzenbroek 3	Sierteeltgebied Randenburg	Agrarisch - Sierteelt
Gouwedreef 5	Sierteeltgebied Randenburg	Agrarisch - Sierteelt
Randenburgseweg 21	Sierteeltgebied Randenburg	Agrarisch - Sierteelt
Schinkeldijk 44	Buitengebied West	Agrarisch met waarden, met functieaanduiding "sierteelt"
Tempeldijk 9	Buitengebied West	Agrarisch met waarden, met functieaanduiding "sierteelt"

Alle betreffende woningen zijn in het van toepassing zijnde bestemmingsplan bestemd als bedrijfswoning. De begripsbepalingen van de beide van toepassing zijnde bestemmingplannen definiëren 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. Vervolgens beschouwt hoofdstuk 4 de 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, worden 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 hoeft 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

SVIR

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), vastgesteld op 13 maart 2012, is het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid van het Rijk opgenomen. De SVIR schetst hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, leefbaar en veilig. De SVIR vervangt onder meer de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit en de Agenda Vitaal Platteland.

Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Daar streeft het Rijk naar met een krachtige aanpak die gaat voor een excellent internationaal vestigingsklimaat, ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infra-structuur met elkaar verbindt. Dit doet het Rijk samen met andere overheden en met een Europese en mondiale blik. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid. Zo ontstaat er ruimte voor maatwerk en keuzes van burgers en bedrijven.

Het Rijk heeft in de SVIR 13 nationale belangen benoemd. Hiervoor is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Deze belangen zijn gelijkwaardig aan elkaar en beïnvloeden elkaar onderling. In de SVIR is een eerste integrale afweging gemaakt van deze belangen. Dit heeft als gevolg dat het Rijk in gebieden of projecten een gebieds- of projectspecifieke afweging zal maken. Indien nodig maakt het Rijk duidelijk welke nationale belangen voorgaan.

De (boven)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking wordt overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen provinciale kaders. De sturing op verstedelijking laat het Rijk los. Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen, neemt het Rijk een ladder voor duurzame verstedelijking op in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Deze ladder is van toepassing op stedelijke ontwikkeling die voorzien in een regionale behoefte.

Met de voorgestane ontwikkeling zijn geen nationale belangen gemoeid. Tevens heeft het plan geen betrekking op een stedelijke ontwikkeling die voorziet in een regionale ontwikkeling. Om deze redenen staat het rijksbeleid de voorgestane ontwikkeling niet in de weg.

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

Visie ruimte en mobiliteit

Provinciale Staten van Zuid-Holland hebben op 9 juli 2014 de Visie ruimte en mobiliteit (VRM) en de bijbehorende uitvoeringsdocumenten vastgesteld. De actualisering 2016 van de VRM, het Programma ruimte, de Verordening ruimte en de Cultuurhistorische Hoofdstructuur is op 14 december 2016 vastgesteld door Provinciale Staten. Deze actualisering heeft betrekking op een reeks van onderwerpen, waaronder de actualisering van de regionale visies voor wonen en kantoren. Dit beleidskader geeft op hoofdlijnen sturing aan de ruimtelijke ordening en maatregelen op het gebied van verkeer en vervoer. Uitgangspunt vormt steeds de maatschappelijke vraag. Ook rekent de provincie op de daadkracht van maatschappelijke partners, met wie zij intensievere samenwerking zoekt.

Hoofddoel van de Visie ruimte en mobiliteit (VRM) is het scheppen van voorwaarden voor een economisch krachtige regio. Dat betekent: ruimte bieden om te ondernemen, het mobiliteitsnetwerk op orde en zorgen voor een aantrekkelijke leefomgeving. De VRM bevat een nieuwe sturingsfilosofie. De kern daarvan is:

- Ruimte bieden aan ontwikkelingen.
- Aansluiten bij de maatschappelijke vraag naar woningen, bedrijfsterreinen, kantoren, winkels en mobiliteit.
- Allianties aangaan met maatschappelijke partners.
- Minder toetsen op regels en meer sturen op doelen.

Bij de VRM horen: de Visie ruimte en mobiliteit, de Verordening ruimte, het Programma ruimte en het Programma mobiliteit.

Verordening ruimte

In samenhang met de structuurvisie is ook de Verordening Ruimte 2014 opgesteld. De regels in deze verordening zijn bindend en werken door in gemeentelijke bestemmingsplannen. De volgende bepalingen zijn relevant voor het bestemmingsplan.

Ruimtelijke kwaliteit

Op grond van artikel 2.2.1, lid 1 van de Verordening ruimte (Ruimtelijke kwaliteit) kan een bestemmingsplan (of een ruimtelijk plan als is aangevraagd) 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 ontwerpoptimalisaties, 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

Met uitzondering van de locaties Schinkeldijk 44 en Tempeldijk 9, liggen alle betrokken locaties volgens de Verordening Ruimte in het boom- en sierteeltgebied. Op grond van artikel 2.1.6 lid 1 van de verordening zijn in een dergelijk gebied alleen bedrijven toe die zich bezighouden met boom- en sierteelt en de daarbij behorende voorzieningen. Lid 6 van artikel 2.1.6 bepaalt dat in afwijking van het eerste lid, wijziging naar een andere functie toelaten, 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.

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

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.

4. Randvoorwaarden

4.1 Woon- en leefklimaat

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.

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. Dergelijke activiteiten hebben nauwelijks effect op het gemiddelde geluidsniveau per etmaal. Verkeers- en transportbewegingen kunnen leiden hoge piekniveaus op de gevels van de betrokken plattelandswoningen. Gezien de beperkte omvang van de betrokken bedrijven zal dit naar verwachting in beperkte mate plaatsvinden. Het is 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. Daarom wordt geconcludeerd dat de geluidsbelasting van de bedrijfsvoering van het oorspronkelijke bedrijf niet leidt tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse van de betreffende plattelandswoningen.

Gewasbeschermingsmiddelen

Inleiding

Het aspect gewasbeschermingsmiddelen vraagt hier 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 Omgevingsdienst Midden-Holland adviseert een afstand van 10 meter tussen een sierteeltperceel en een woning. Hierdoor is er sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat.

Planspecifiek

Zoals eerder aangehaald hoeft bij een plattelandswoning niet getoetst te worden aan de milieugevolgen van het voormalige bedrijf. Bij een plattelandswoning wordt bewoning toegestaan door een derde. Het betreft alleen de omzetting van bedrijfswoningen naar plattelandswoningen. Voor alle betrokken woningen geldt dat deze in een bouwvlak zijn gelegen waar bedrijfsgebouwen en kassen zijn toegestaan. De afstand van de woningen tot de grondgebonden sierteeltactiviteiten is in alle gevallen meer dan 10 meter.

Overigens mogen op grond van het Activiteitenbesluit in een zone langs een sloot geen gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt. Op deze wijze wordt voorkomen dat er gewasbeschermingsmiddelen bij het spuiten in het oppervlaktewater terecht komen. Geadviseerd wordt om een afstand van 10 meter in acht te nemen van een sierteeltgebied tot aan een woonvlak. Gelet op het vorenstaande kan worden gesteld dat er bij alle betrokken woningen een acceptabel woon- en leefklimaat ter plaatse van de woningen aanwezig is.

4.2 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.

4.3 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 betekende 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.

4.4 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.

4.5 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 bedrijfswoning 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.

4.6 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.

4.7 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.

4.8 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.

4.9 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.

4.10 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.

4.11 Elzenbroek 1

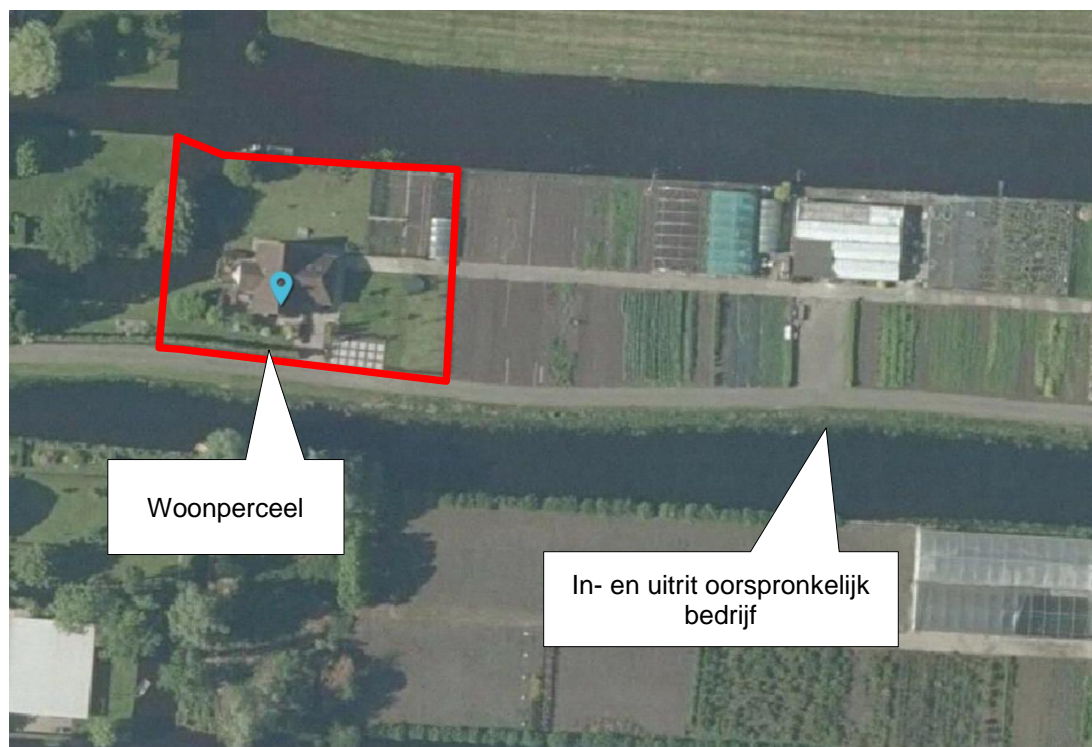
Zoals in de onderbouwing is aangegeven, is het de wens dat de woning Elzenbroek 1 niet wordt bestemd als "plattelandswoning", maar als een reguliere woning wordt bestemd. De wet- en regelgeving ten aanzien van plattelandswoning is niet van toepassing op dit voornemen. Dit betekent

dat in het geval van deze woning beoordeeld dient te worden of ter plaatse van deze woning sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, de bedrijfsvoering van het bedrijf waartoe de woning oorspronkelijk behoorde niet wordt belemmerd en de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven niet wordt belemmerd.

Hetgeen over het aanvaardbare woon- en leefklimaat in deze onderbouwing is vermeld, is eveneens van toepassing op de woning Elzenbroek 1. Derhalve wordt geconcludeerd dat op de locatie Elzenbroek 1 sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Wat betreft de gevolgen van de functieverandering in een reguliere woonbestemming voor het oorspronkelijke bedrijf en omliggende bedrijven het volgende. Zoals uit onderstaande afbeelding blijkt, is het de bedoeling dat het woonperceel een zodanige omvang en ligging krijgt, dat de afstand tussen de woning en het resterende oorspronkelijke sierteeltbedrijf meer dan 10 meter bedraagt. Gelet op paragraaf 4.1 van deze toelichting wordt de overblijvende bedrijfslocatie niet belemmerd bij de toepassing van gewasbeschermingsmiddelen.

De bedrijfslocatie van het sierteeltbedrijf wordt ontsloten via een in- en uitrit op een afstand van circa 70 meter van de betreffende woning. Mede gezien de beperkte hoeveelheid verkeer die het bedrijf aantrekt, zal de voorgenomen functieverandering van de woning niet leiden tot beperkingen in verband met geluid van het oorspronkelijke bedrijf.



Voorts grenst het woonperceel op Elzenbroek 1 aan de westzijde aan woonbestemming. Ten zuiden van dit perceel liggen gronden van een ander sierteeltbedrijf. Deze gronden liggen op een afstand van ruim 20 meter van de woning. Gelet op de eerder genoemde afstand van 10 meter die aangehouden moet worden in verband met het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen, zal dit bedrijf geen belemmeringen ondervinden van het toestaan van een ander gebruik van de woning op Elzenbroek 1.

5. 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.

PM: resultaten vooroverleg.

Overzicht ligging van locaties



Berkenbroek 3



Berkenbroek 8



Berkenbroek 17



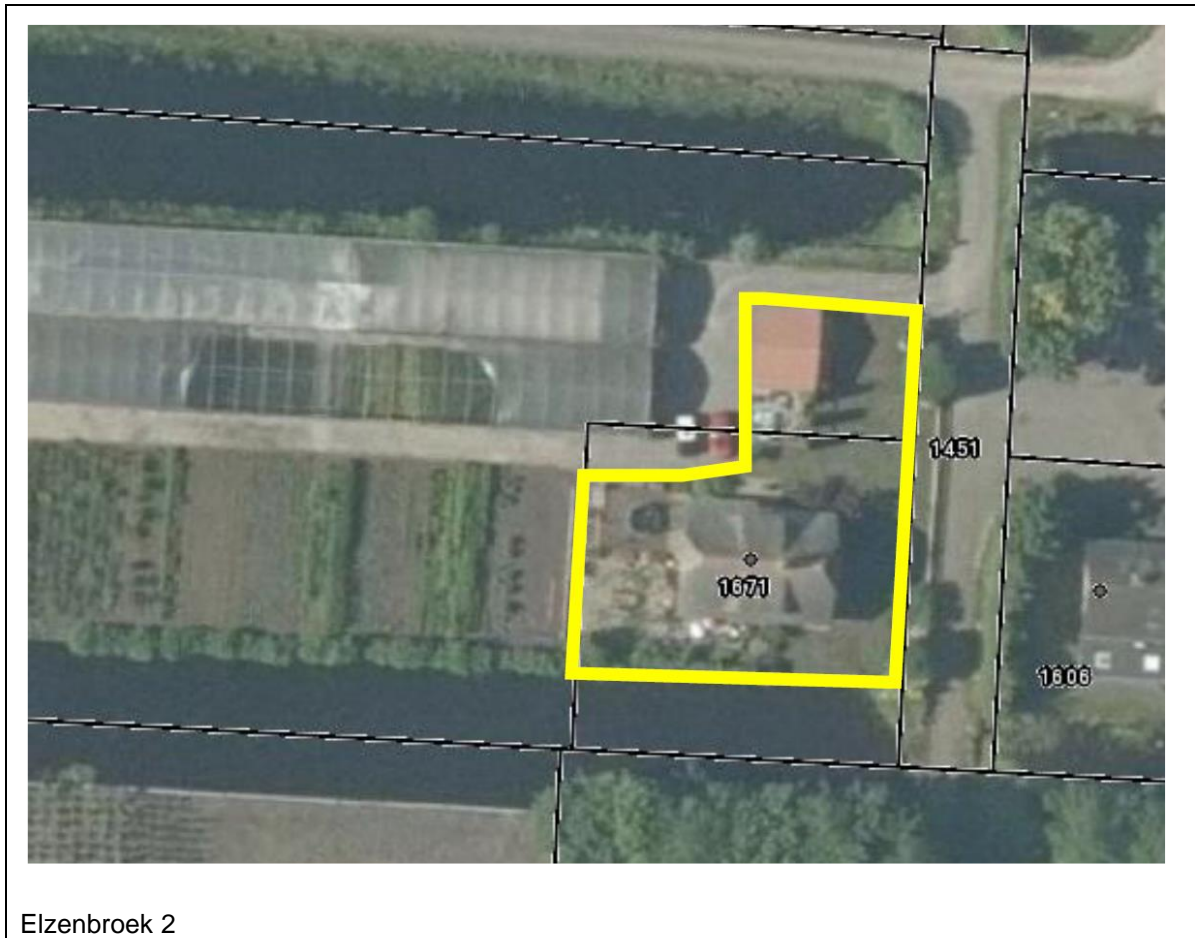
Berkenbroek 25



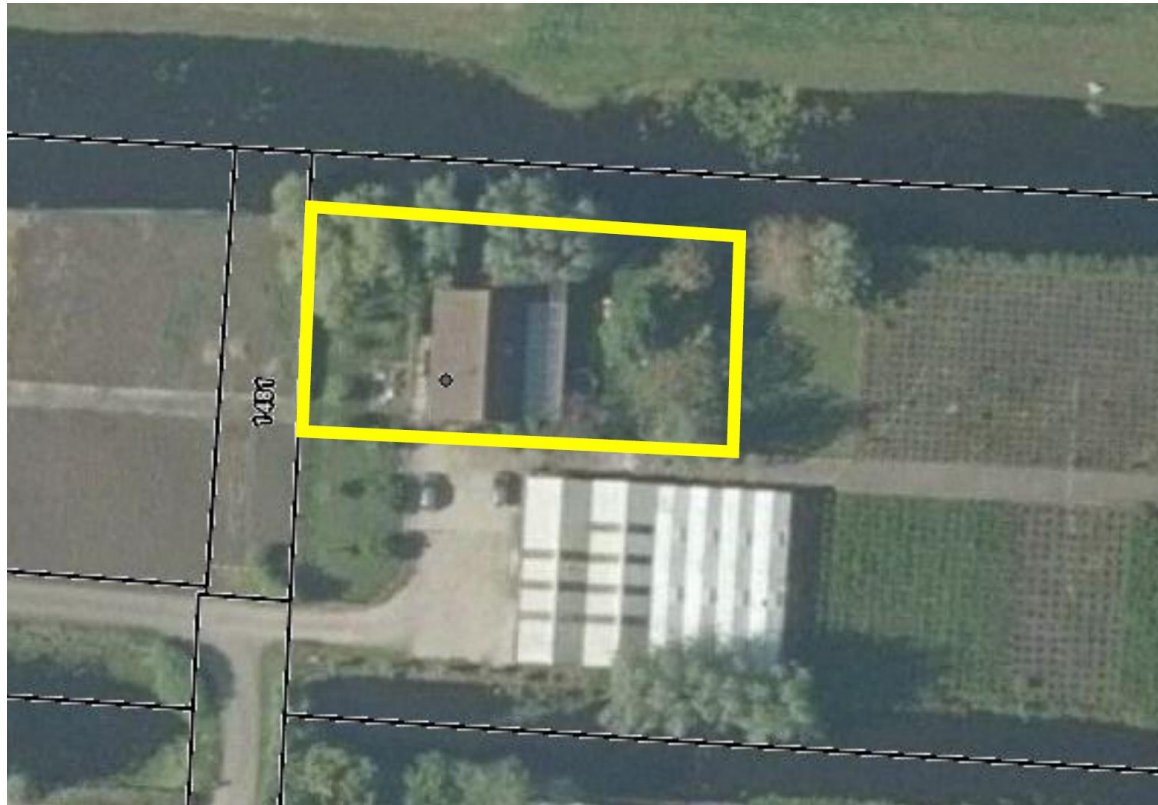
Berkenbroek 26



Elzenbroek 1



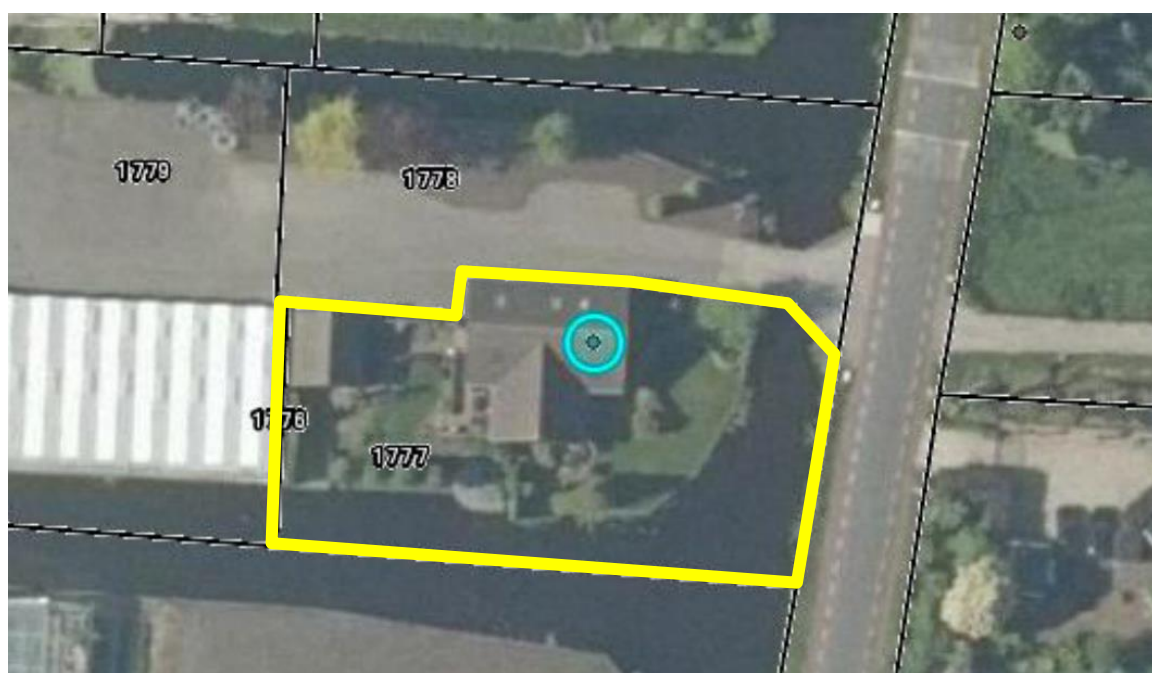
Elzenbroek 2



Elzenbroek 3



Gouwedreef 5



Randenburgseweg 21



Schinkeldijk 44

Tempeldijk 9

2811 PJ Reeuwijk

Kadastraal bekend: gemeente Reeuwijk, sectie B, nummer 2821

Reden: de woning van de huidige eigenaar (al meer dan 30 jaar in eigendom) heeft nooit binding gehad met het achterliggende perceel. Dit perceel heeft zelfstandige ontsluiting via perceel B-3924 naar de Schinkeldijk. Derhalve verzoek tot wijziging naar Wonen.

