

Omgevingsvergunning

Zaaknummer 1418228 / 2019 - 13420

1. Inleiding

Op 23 april 2019 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het omzetten van de huidige bedrijfswoning naar plattelandswoning op het perceel Hoogeweg 28 te 2231 MS Rijnsburg bestaande uit de volgende activiteit:

- Strijdig gebruik (art. 2.1 lid 1c) van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo (oud)).

2. Procedureel

2.1 Overgangsrecht omgevingsrecht

Op 1 januari 2024 zijn de Omgevingswet en de Invoeringswet Omgevingswet in werking getreden. Als een aanvraag om een omgevingsvergunning is ingediend vóór het tijdstip van inwerkingtreding van de Omgevingswet blijft op grond van artikel 4.3, aanhef en onder a, van de Invoeringswet Omgevingswet het recht zoals dat gold onmiddellijk vóór dat tijdstip van toepassing tot het besluit op die aanvraag onherroepelijk wordt, met uitzondering van artikel 3.9, derde lid, eerste zin, van de Wabo. De aanvraag om een omgevingsvergunning is ingediend op 23 april 2019. Dat betekent dat in dit geval de Wabo van toepassing blijft.

2.1 Bevoegd gezag

Gelet op de projectomschrijving en op artikel 2.4 van de Wabo (oud) zijn wij in dit geval het bevoegde gezag om op de aanvraag te beslissen.

2.2 Ontvankelijkheid

Wij hebben de aanvraag getoetst aan de indieningsvereisten van de Regeling omgevingsrecht (Mor). Daarbij is gebleken dat de aanvraag voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is daarom ontvankelijk.

2.3 Voorbereidingsprocedure

Bij uitspraak van 27 maart 2025, met zaaknummer: SGR 23/5059, heeft de rechtbank met betrekking tot de onderhavige aanvraag om omgevingsvergunning van 23 april 2019, mede onder verwijzing naar de uitspraak van 27 november 2024, 202304278/1/R3, ECLI:NL:RVS:2024:4880 van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State geoordeeld dat de projectlocatie aan de Hoogeweg 28 te Rijnsburg niet is gelegen binnen de bouwde kom, terwijl de omgeving van de projectlocatie aan de Hoogeweg 28 te Rijnsburg voornamelijk bestaat uit kassencomplexen ten behoeve van glastuinbouw als gevolg waarvan geen sprake kan zijn van een concentratie van bebouwing die maakt dat het gebied een overwegende woon- of verblijfsfunctie heeft.

Om deze redenen heeft de rechtbank geoordeeld dat de omgevingsvergunning van 29 april 2019, met zaaknummer: 1418228, dossiernr.: 2019-13420, niet kon worden verleend met toepassing van artikel 4, onderdeel 9, bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (verder: Bor). Dit betekent dat de omgevingsvergunning alleen kon worden verleend met toepassing van de buitenplanse afwijkingsbevoegdheid onder artikel 2.12, eerste lid, onder a, onderdeel 3, van de Wabo. De rechtbank overweegt dat hiervoor de uitgebreide procedure moet worden toegepast.



Aangezien deze uitspraak inmiddels juridisch onherroepelijk is geworden zijn wij ingevolge de inhoud en strekking van deze voornoemde uitspraak van 27 maart 2025, met zaaknummer: SGR 23/5059, gehouden om de besluitvorming op de onderhavige aanvraag om omgevingsvergunning van 23 april 2019 overeenkomstig de uitgebreide voorbereidingsprocedure, als bedoeld in artikel 4.3 aanhef onder a. Invoeringswet Omgevingswet juncto paragraaf 3.3 van de Wabo, voor te bereiden.

2.4 Terinzagelegging

Ingevolge het bepaalde in artikel 3.10, lid 1 onder a. Wabo (oud) in samenhang met artikel 3.11, van de Awb en in samenhang met artikel 3:16 van de Awb dient het ontwerp-besluit met bijbehorende stukken voor een termijn van zes weken ter inzage te worden gelegd.

Echter, met inachtneming van de volgende feiten en omstandigheden in het onderhavige geval:

- dat in de voornoemde uitspraak van 27 maart 2025, met zaaknummer: SGR 23/5059, de rechtbank met betrekking tot de onderhavige aanvraag om omgevingsvergunning van 23 april 2019, met aanvraagnummer: 4366041, heeft geoordeeld dat wij ter voorbereiding van het te nemen besluit op die aanvraag om omgevingsvergunning op onjuiste gronden de reguliere voorbereidingsprocedure ex artikel 3.9 Wabo (oud) in samenhang met artikel 2.12, lid 1, onderdeel a, onder 2°, van de Wabo in samenhang met artikel 4, aanhef, onderdeel 9 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (verder: het Bor (oud)) ten behoeve van de beoordeling van de aanvraag op omgevingsvergunning van 17 augustus 2021 van toepassing hebben geacht, en;
- dat de rechtbank in de voornoemde uitspraak van 27 maart 2025 geen inhoudelijk oordeel heeft uitgesproken over de van de zijde van de enige eiser in het geschil, te weten: Vereniging Glastuinbouw e.a. te Zoetermeer, ingediende beroepsgronden tegen het bestreden besluit van 22 juni 2023, met kenmerk: Z2945945D3177995, en;
- dat er bovendien sinds de bekendmaking van de voornoemde uitspraak van 27 maart 2025 van de rechtbank tot op heden geen sprake is van zodanige wijziging van feiten en omstandigheden met betrekking tot de hernieuwde beoordeling van de onderhavige aanvraag om omgevingsvergunning van 17 augustus 2021, die naar ons oordeel redelijkerwijze zouden behoren te leiden tot een andersluidend besluit dan het door de rechtbank bij de uitspraak van 27 maart 2025 vernietigde bestreden besluit van 22 juni 2023;

zijn wij met inachtneming van de inhoud en strekking van het bepaalde in artikel 6:22 van de Awb van van oordeel:

- dat het ter inzage leggen van een ontwerp-besluit redelijkerwijze niet zal leiden tot het indienen van zienswijzen van belanghebbenden, anders dan van de zijde van de hiervoor genoemde Vereniging Glastuinbouw e.a. te Zoetermeer, en ten aanzien waarvan in ogenschouw is genomen;
- dat de beroepsgronden van de zijde van Glastuinbouw Nederland e.a. te Zoetermeer tegen het bij de voornoemde uitspraak van 27 maart 2025 van de rechtbank vernietigde besluit van 22 juni 2023, in het kader van de hernieuwde beoordeling van de aanvraag om omgevingsvergunning van 23 april 2019 aan het onderhavige hernieuwde besluit ten grondslag zijn gelegd;

dat met het achterwege laten van de terinzagelegging van het ontwerp-besluit en de bijbehorende stukken en bescheiden het aannemelijk is dat belanghebbende(n) door het gebrek in het onderhavige hernieuwde besluit op de aanvraag om omgevingsvergunning van 23 april 2019 redelijkerwijze niet zijn benadeeld, dan wel redelijkerwijze niet in hun belangen zijn geschaad.

2.5 Verklaring van geen bedenkingen

Op grond van artikel 2.27 van de Wabo wijst het Bor (oud) categorieën van gevallen aan waarin een omgevingsvergunning alleen wordt verleend als een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft.

Omdat de aanvraag betrekking heeft op de activiteit het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, is op grond van artikel 6.5, lid 1, van het Bor(oud) van de gemeenteraad van Katwijk een verklaring van geen bedenkingen is vereist.

Op grond van artikel 6.5, lid 3, van het Bor (oud) kan de gemeenteraad categorieën gevallen aanwijzen waarin een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist.

Bij besluit van 29 juni 2017 heeft de gemeenteraad categorieën gevallen aangewezen waarvoor een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist. Het aangevraagde project valt in deze categorieën, zodat gelet hierop voor het project geen verklaring van geen bedenkingen is vereist.

Dit betekent dat de gevraagde omgevingsvergunning wordt verleend zonder dat een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad is vereist.

3. Besluit

Gelet op artikel 2.1 van de Wabo besluiten wij de omgevingsvergunning te verlenen voor de volgende activiteit:

- Strijdig gebruik (art. 2.1 lid 1c) van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Wij verlenen de omgevingsvergunning overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte stukken:

- Aanvraagformulier omgevingsvergunning van 23 april 2019, met aanvraagnummer: 4366041;
- inclusief alle bij de aanvraag van 23 april 2019, met aanvraagnummer: 4366041, behorende stukken en bescheiden.


Overwegingen en voorschriften

In de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte bijlage I zijn de op de activiteit betrekking hebbende planologische overwegingen opgenomen. In de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte bijlage II zijn de aanvullende overwegingen die aan dit besluit ten grondslag zijn gelegd opgenomen.

Eigen risico

Voor de goede orde wijzen wij u erop dat gebruik maken van de omgevingsvergunning voordat deze in rechte onaantastbaar is geworden voor eigen risico komt. Belanghebbenden kunnen immers binnen zes weken na de verzenddatum van dit besluit beroep instellen. Vervolgens hebben zij na behandeling van hun beroepschrift nog de mogelijkheid om in hoger beroep te gaan.

Hoogachtend,
Namens burgemeester en wethouders van Katwijk,



De Clustermanager Vergunningen Toezicht en Handhaving
mr. drs. C.M.C. Vrolijk

Verweermogelijkheden

Indien een belanghebbende zich met het besluit niet kan verenigen, dan kan daartegen binnen zes weken na de dag waarop dit besluit ter inzage is gelegd beroep worden ingesteld bij de rechtbank Den Haag, postbus 20302, 2500 EH Den Haag.

Voor het indienen van een beroepschrift wordt een griffierecht geheven.

Het besluit treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift is verstreken.

Het indienen van een beroepschrift schorst de werking van het besluit niet. Ingeval van onverwijlde spoed kan een verzoek om voorlopige voorziening worden ingediend bij de voorzieningenrechter van de sector bestuursrecht van de rechtbank Den Haag, postbus 20302, 2500 EH Den Haag.

Een dergelijk verzoek dient vergezeld te gaan van een kopie van het beroepschrift.

Voor het indienen van een verzoek om voorlopige voorziening wordt griffierecht geheven.

Wanneer een verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend, treedt het besluit pas in werking nadat op dat verzoek is beslist.

Digitaal indienen van een beroepschrift en/of een verzoek om voorlopige voorziening is ook mogelijk via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. De indiener moet wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD).

BIJLAGE I

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

1. Toetsingsgronden.

Op grond van artikel 2.12, lid 1 van de Wabo (oud) kan de omgevingsvergunning voor deze activiteit slechts worden verleend:

- a. indien de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan of de beheersverordening:
 1. met toepassing van de in het bestemmingsplan of de beheersverordening opgenomen regels inzake afwijking,
 2. in de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen, of
 3. indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat;
- b. indien de activiteit in strijd is met het exploitatieplan: met toepassing van de daarin opgenomen regels inzake afwijking;
- c. indien de activiteit in strijd is met de regels die zijn gesteld krachtens een provinciale verordening of aanwijzingen van het Rijk: voor zover de betrokken regels afwijking daarvan toestaan;
- d. indien de activiteit in strijd is met een voorbereidingsbesluit: met toepassing van de in het voorbereidingsbesluit opgenomen regels inzake afwijking.

2. Bestemmingsplan

De projectlocatie Hoogeweg 28 te 2231 MS Rijnsburg maakt deel uit van het vigerende bestemmingsplan "Trappenberg Kloosterschuur" (hierna: het bestemmingsplan), welke met ingang van 1 januari 2024 deel uitmaakt van het omgevingsplan van rechtswege van de gemeente Katwijk, De gronden zijn bestemd voor "Agrarisch - Glastuinbouw 2". De aanvraag voor een plattelandswoning is in strijd met artikel 4.1, onder d. van het bestemmingsplan, waarin is verwoord dat op deze bestemming alleen één bedrijfswoning is toegestaan binnen het bouwvlak.

Op grond van artikel 2.10 lid 2 van de Wabo wordt de aanvraag in dat geval mede aangemerkt als een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1 lid 1, onder c, en wordt de omgevingsvergunning slechts geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 niet mogelijk is.

Met inachtneming van de inhoud en strekking van de uitspraak van de rechtbank in haar uitspraak van 27 maart 2025, met zaaknummer: SGR 23/5603 (r.o. 6.4), kan naar ons oordeel op grond van artikel 2.12, lid 1, onderdeel a, onder 3°, van de Wabo (oud) voor de aangevraagde activiteit omgevingsvergunning worden verleend. Hiertoe overwegen wij als volgt.

Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport en Omgevingsvisie Katwijk

De beoogde plattelandswoning ligt in de Greenport Duin- en Bollenstreek, kenmerkend vanwege de vele bedrijven gespecialiseerd in (glas-)tuinbouw. De Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport is van toepassing. Deze heeft onder andere als doel de glastuinbouwsector te versterken. Het plan is ook getoetst aan de Omgevingsvisie Katwijk. Hierin is beschreven dat naast het toerisme de sierteeltsector de belangrijkste werkgelegenheidsverschaffer is binnen de gemeente.

Plattelandswoning

Bij de afweging of een plattelandswoning wenselijk is, beoordelen wij in het kader van goede ruimtelijke ordening, onder andere of ter plaatse van de betreffende bedrijfswoning sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De bedrijfswoning op het perceel bevindt zich weliswaar in het sierteeltcluster "Trappenberg Kloosterschuur" en uit economisch oogpunt willen wij sierteeltclusters in de gemeente versterken en stimuleren, maar gelet op de Wet plattelandswoningen (van 1 januari 2013) in combinatie met de Wabo wordt deze door ons nagestreefde versterking en stimulatie van het sierteeltcluster "Trappenberg Kloosterschuur" in dit geval niet belemmerd door het aangevraagde gebruik van de bedrijfswoning als plattelandswoning.

Op basis van het gemeentelijk milieubeleid is de gevraagde omzetting van bedrijfswoning naar een plattelandswoning akkoord. De omliggende gronden kunnen daarnaast onverminderd conform de daarop rustende bestemming "Agrarisch - Glastuinbouw 2" voor sierteelt worden gebruikt. Het omzetten van de bedrijfswoning naar een plattelandswoning betekent daarom geen beperking in de bedrijfsvoering van de huidige omliggende glastuinbedrijven.

Het voorgenomen initiatief voldoet aan de uitgangspunten en kaders van de Wet plattelandswoningen (van 1 januari 2013), zodat het mogelijk is de woning aan te wijzen als plattelandswoning. Hiermee wordt toegestaan om de bedrijfswoning te laten bewonen door een derde, die geen economische of functionele binding heeft met (voormalig) agrarisch bedrijf. Ook is er voldaan aan de parkeereis. Gelet hierop kan voor deze activiteit met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onderdeel a, onder 3°, van de Wabo (oud) omgevingsvergunning worden verleend.

Goede ruimtelijke ordening

Op grond van artikel 2.12 lid 1 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo (oud)) kan een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1 lid 1, onder c, Wabo slechts worden verleend, indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en sprake is van een (in het onderliggende geval) bij algemene maatregel van bestuur aangewezen geval. In tegenstelling tot wat van de zijde van de Vereniging Glastuinbouw Nederland e.a. is beweerd, dient de bewuste activiteit niet te strekken tot een goede ruimtelijke ordening, maar dient de activiteit slechts "niet in strijd" te zijn met een goede ruimtelijke ordening.

Binnen de gemeente Katwijk zijn geen beleidsregels voor de omzetting van agrarische bedrijfswoningen naar een plattelandswoning van toepassing. Om die reden heeft voor de onderliggende initiatieven een maatwerkbeoordeling plaatsgevonden.

Er zijn gelet op het bepaalde in artikel 1.1a van de Wabo en de rechtspraak omtrent het omzetten van een agrarische bedrijfswoning naar een plattelandswoning drie algemeen geldende voorwaarden van toepassing waaraan bij de omzetting moet worden voldaan. Deze voorwaarden hebben betrekking op de bij de plattelandswoning behorende landbouwinrichting en op het woon- en leefklimaat bij de plattelandswoning. Indien aan deze voorwaarden wordt voldaan en de betrokken belangen zorgvuldig zijn afgewogen behoort in beginsel te worden geconcludeerd dat de omzetting van de agrarische bedrijfswoning naar een plattelandswoning strekt tot een goede ruimtelijke ordening.

1. *De eerste voorwaarde ziet op het inzichtelijk maken van de relatie tussen de plattelandswoning en bijbehorende in werking zijnde landbouwinrichting;*
Deze eerste voorwaarde is reeds hierboven inzichtelijk gemaakt onder de paragraaf: Plattelandswoning, alsmede In bijlage II bij de bespreking c.q. van de beroepsgrond van de zijde van Glastuinbouw Nederland e.a. zodat hierbij hetgeen in bijlage II onder "Toekenning plattelandswoning" door ons is aangevoerd hier als woordelijk herhaald en ingelast behoort te worden beschouwd.
2. *De tweede voorwaarde luidt dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de plattelandswoning;*
Wanneer een voormalige agrarische bedrijfswoning wordt bestemd als plattelandswoning, maakt deze in planologisch opzicht nog steeds deel uit van de inrichting en de voormalige agrarische bedrijfswoning wordt dan ook niet beschermd tegen de milieuemissie van deze inrichting (ABRVs 19 januari 2022, ECLI:NL:RVS:2022:166, r.o. 3.3). 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. Of daarvan in casu sprake is, dient door het college te worden beoordeeld. Bij deze beoordeling moet niet alleen rekening worden gehouden met de bestaande situatie, maar moet rekening worden gehouden met de maximale planologische mogelijkheden van het plan. Dit neemt niet weg dat een plattelandswoning een lager beschermingsniveau geniet ten opzichte van de milieuemissie van de inrichting waartoe de voormalige agrarische bedrijfswoning behoorde dan een normale burgerwoning. Om die reden zal bij een plattelandswoning sneller sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat dan bij een normale burgerwoning.

In het kader van de integrale herbeoordeling van de locatie aan de Hoogeweg 28 te Rijnsburg hebben wij onderzoek gedaan naar het woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning.

De omstandigheid dat een woning onder de werking van de Wet plattelandswoningen valt, betekent echter niet per definitie dat ter plaatse van de beoogde plattelandswoning een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is gegarandeerd. Uit jurisprudentie (zie bijvoorbeeld de uitspraak van Rechtbank Oost-Brabant van 24 januari 2017 met kenmerk ECLI:NL:RBOBR:2017:314) blijkt dat er een beperking van het woon- en leefklimaat kan zijn voor het aspect geur, specifiek vanuit de Wet geurhinder veehouderijen. Daarnaast kan de productie van geluid van omliggende bedrijven ook een aspect zijn dat kan meewegen bij de beoordeling of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat (zie bijvoorbeeld de uitspraak van de Raad van State van 29 juli 2015 met kenmerk ECLI:NL:RVS:2015:2364). Voorts speelt het aspect luchtkwaliteit een rol bij de beoordeling van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat (zie de uitspraak van de Raad van State van 4 februari 2015 met kenmerk ECLI:NL:RVS:2015:236). Tevens moet, bij het beoordelen van de aanvaardbaarheid van het woon- en leefklimaat, ook rekening worden gehouden met het karakter van het gebied en de redelijkerwijs te voorziene bedrijfsontwikkelingen van omliggende bedrijven en het maximale ruimtelijke gebruik waarin het bestemmingsplan voorziet. (Raad van State 14 augustus 2019 met kenmerk: ECLI:NL:RVS:2019:2752).

Ingevolge de uitspraak van de rechtbank Den Haag van 24 maart 2023, met zaaknummer SGR 21/4064, inzake een soortgelijke aanvraag om een omzetting van een agrarische bedrijfswoning naar een plattelandswoning op een soortgelijk perceel, hebben wij hernieuwd onderzoek verricht naar een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning. De beoogde plattelandswoning bevindt zich op meer dan 30 meter van de omliggende glastuinbouwbedrijven. Gelet op de aspecten geur, geluid en de luchtkwaliteit en daarbij rekening houdend wat het maximale planologische toegestane gebruik is op de omliggende gronden, wordt het volgende opmerkt. De omliggende gronden zijn bestemd voor

glastuinbouw ten behoeve van sierteelt. De bedrijvigheid vindt met name plaats in kassen. Er is geen sprake van bijvoorbeeld intensieve veehouderij. Derhalve gelden voor het aspect geur en lucht redelijkerwijze geen belemmeringen. Ook ten aanzien van het aspect geluidsoverlast geldt dat dit beperkt is omdat er alleen bij de agrarische functie behorende bedrijfsactiviteiten in de nabije omgeving aanwezig zijn. Dergelijke bedrijfsactiviteiten zijn niet zodanig van aard en omvang dat in de voorliggende, beoogde, plattelandswoning onaanvaardbare geluidsoverlast zal worden ondervonden (vgl. uitspraak van de Raad van State van 17 november 2021 met kenmerk: ECLI:NL:RVS:2021:2598). Hier komt bij dat op basis van het huidige gemeentelijk milieubeleid de omzettingen van bedrijfswoningen naar plattelandswoningen in het onderhavige geval voorstelbaar zijn (vgl. uitspraak van de rechtbank Den Haag, sector bestuursrecht van 24 maart 2023 met zaaknummer SGR 21/4064). Tot slot wordt opgemerkt dat, gelet op de feitelijke omstandigheden, de woning gedurende een langere tijd feitelijk al als zijnde plattelandswoning wordt bewoond, zonder dat de bewoners van deze plattelandswoning binnen deze periode hier enig nadeel van ondervinden, wat naar onze opvatting geen aanleiding geeft om ter plaatse van de onderhavige plattelandswoningen te spreken van een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Ten overvloede wordt als nadere onderbouwing het volgende opgemerkt.

Het gaat in de onderhavige situatie om glastuinbouwbedrijven in de directe nabijheid van de plattelandswoning. Om het woon- en leefklimaat te beoordelen is voor onderhavige situatie gebruik gemaakt van de handreiking bedrijven- en milieuzonering van de VNG van 2009 (verder: de VNG-brochure) en informatie over de feitelijke bedrijfsvoering ter plaatse. Volgens de uitspraak van de afdeling bestuursrechtspraak Raad van State van 17 november 2021, ECLI:NL:RVS:2021:2598, rechtsoverweging 19.2 is het geoorloofd om voor de beoordeling van het woon- en leefklimaat bij de omzetting van aan agrarische bedrijfswoning naar plattelandswoning gebruik te maken van de richtafstanden in de voornoemde VNG-brochure.

In de VNG-brochure wordt ten aanzien van glastuinbouw een richtafstand van 30 m aangehouden voor geluid. Voor geur, gevaar en stof wordt een richtafstand van 10 m aangehouden. De in acht te houden richtafstand wordt dan ook bepaald door het maatgevende aspect geluid.

Ten aanzien van de locatie aan de Hoogeweg 28 geldt dat de omliggende glastuinbedrijven zijn gelegen op meer dan 30 meter verwijderd van de voormalige agrarische bedrijfswoning. Daarbij fungeert het naastgelegen agrarisch bedrijf als opslag, terwijl er geen grootschalige bedrijvigheid plaatsvindt. Aangezien derhalve wordt voldaan aan de minimaal in acht te nemen relevante richtafstanden uit de VNG-brochure zijn wij van mening dat ter plaatse van de onderhavige plattelandswoning sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Wanneer wordt gekeken naar de feitelijke situatie en de feitelijke bedrijfsvoering is eveneens vast te stellen dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en klimaat ter hoogte van de bedrijfswoning, terwijl de bedrijfsvoering van het agrarisch bedrijf, waartoe de bedrijfswoning behoort, niet wordt gehinderd. Om na te gaan of voldaan kan worden aan een 'aanvaardbaar woon- en leefklimaat' is er getoetst op de milieuaspecten:

a) Luchtkwaliteit. Er is geen sprake van een directe bron van fijnstof gerelateerd aan de werkzaamheden binnen de inrichting (glasopstand). De bedrijfswoningen die zijn omgezet naar plattelandswoningen worden ook in de huidige situatie beschermd voor fijnstof afkomstig van het eigen bedrijf en bedrijven van derden in de directe omgeving.

b) Geurhinder. Er is geen sprake van een directe geurbron bij de omliggende glastuinbouwbedrijven. Er zijn tevens geen omliggende (intensieve) veehouderijen die in de ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt.

c) Gewasbescherming (spuitzones). Er is geen sprake van een situatie waarin binnen een afstand van 50 meter van de bedrijfswoningen en de aanwezige agrarische glasopstand met gewasbeschermingsmiddelen gewerkt wordt.

d) Het eventueel gebruik van bestrijdingsmiddelen in de gesloten glasopstand geeft vrijwel geen exploratie naar de directe leefomgeving.

e) Geluidhinder. Er is geen directe geluidbron (aan- en afvoer van gewassen via op- of afrit) aanwezig. De ontsluiting van het naastgelegen bedrijf ligt op ca. 35 meter afstand van de woning aan de Hoogeweg 28, waardoor geen hinder valt te verwachten van het aan- en afrijdend verkeer. Dit levert tijdens gebruikelijke werktijden (dagperiode) geen onaanvaardbare geluidhinder op bij de voormalige bedrijfswoning.

Het is gelet op de indelingen van de omliggende bedrijfspercelen en de daarop aanwezige (bedrijfs-)bebouwing aannemelijk dat (bedrijfs-)activiteiten die mogelijk geluid-, trilling-, fijnstof en/of geurhinder kunnen veroorzaken op voldoende afstand van de onderhavige voormalige bedrijfswoning plaatsvindt. Hierin is meegewogen dat het overgrote deel van deze bedrijfsactiviteiten plaatsvindt in kassen in een overwegend glastuinbouwgebied. Voor het overige bevindt de woning zich op voldoende afstand van omliggende glastuinbouwbedrijven zodat geen sprake is van onaanvaardbare hinder.

Het toekennen van de functie als plattelandswoning is, ten aanzien van het woon- en leefklimaat en gezondheid, derhalve naar ons oordeel dan ook niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Reden waarom wij onder verwijzing naar het voldoende onderzoek hebben gedaan naar het woon- en leefklimaat van woning in de functie van een plattelandswoning, en dat voldoende is onderbouwd dat wordt voldaan aan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

3. *De derde voorwaarde luidt dat de belangen van de bijbehorende en omliggende landbouwinrichtingen c.q. de planologische (uitbreidings-)mogelijkheden niet onevenredig worden aangetast;*

Met betrekking tot deze derde voorwaarde worden omliggende bedrijven niet in hun feitelijke bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden gehinderd. Naast de beoordeling of de feitelijke bedrijfsvoering ongehinderd kan voortbestaan dient eveneens te worden beoordeeld of de bouw- en gebruiksmogelijkheden van nabijgelegen gronden worden beperkt.

In het kader van de integrale herbeoordeling van Hoogeweg 28 te Rijnsburg heeft het collegeonderzoek gedaan naar de omliggende bedrijvigheid. De aanvaardbaarheid van het woon- en leefklimaat op deze locatie is in het bovenstaande reeds onderbouwd, zodat hierbij hetgeen hierboven onder 2. Ten aanzien van de projectlocatie aan de Hoogeweg 28 te Rijnsburg is overwogen, hier woordelijk herhaald en ingelast behoort te worden beschouwd.

Verder is het belangrijk om hier te benadrukken dat dienst- of bedrijfswoningen die niet tot de eigen inrichting behoren, worden beschouwd als woningen van derden. Deze dienst- of bedrijfswoning vormt voor andere inrichtingen dan de eigen inrichting een gevoelige functie en wordt reeds om die reden beschermd, zoals blijkt uit de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 24 augustus 2011, ECLI:NL:RVS:2011:BR5678, r.o. 2. Dit houdt in dat bij de ontwikkeling van het bedrijventerrein nu al rekening moet worden gehouden met zulke gevoelige functies, zoals de reeds aanwezige bedrijfswoningen. Er is dus geen sprake van een onevenredige aantasting van de belangen van bijbehorende en omliggende landbouwinrichtingen, of van de planologische (uitbreidings-)mogelijkheden. Vereniging Glastuinbouw e.a. heeft verder ook niet voldoende gemotiveerd waarom wel sprake zou zijn van onevenredige aantasting van de bedrijfsvoering van de omliggende agrarische bedrijven.

Gelet op het voorgaande wordt naar ons oordeel voldaan aan de relevante voorwaarden om de voormalige bedrijfswoning middels een omgevingsvergunning voor strijdig gebruik met de regels uit het geldende bestemmingsplan de status van plattelandswoning toe te kennen. Ook er is er gezien de omvang van de omliggende percelen voldoende flexibiliteit als het gaat om maatwerk in de toekomstige bedrijfsvoering. Activiteiten en installaties met mogelijke milieuhinder voor de omgeving kunnen bij eventuele veranderingen in de bedrijfsvoering redelijkerwijs op voldoende afstand van de voormalige bedrijfswoning worden gesitueerd, zoals nu ook het geval is. De belangen van het glastuinbouwconcentratiegebied komen derhalve niet op onaanvaardbare wijze onder druk te staan.

Alles overwegende biedt de omzetting van deze voormalige bedrijfswoning naar plattelandswoning nieuw perspectief, hetgeen uiteindelijk bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit en de opgave op het gebied van volkshuisvesting.

Daarnaast dient bij de beoordeling van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ook rekening te worden gehouden met redelijkerwijs te voorziene ontwikkelingen van een bestaand bedrijf. Hierbij gaat het niet om de maximale planologische mogelijkheden, maar om een realistische invulling van de bedrijfsactiviteiten op dat moment. Dit standpunt wordt ondersteund door de uitspraak van de Rechtbank Noord-Holland van 25 oktober 2022 (ECLI:NL:RBNHO:2022:10429), waarin wordt benadrukt dat men niet moet uitgaan van theoretische maximale mogelijkheden, maar van realistische en verwachte bedrijfsontwikkelingen. De Raad van State heeft dit standpunt bevestigd in zijn uitspraak van 27 maart 2024 (ECLI:NL:RVS:2024:1263), waarin wordt gesteld dat het college moet uitgaan van een 'representatieve invulling' van de planologische mogelijkheden en de te verwachten ontwikkelingen van een reeds bestaand bedrijf.

Op dit moment is er geen bestaand bedrijf waarmee de bedrijfswoning feitelijk verbonden is. Dit impliceert dat er momenteel geen emissies of milieueffecten zijn vanuit een bijbehorend bedrijf die de woning zouden kunnen beïnvloeden. Daarnaast constateert het college dat de betreffende kavels al meer dan tien jaar onbenut zijn. Het is de vraag of een nieuw bedrijf een te verwachten ontwikkeling is.

Indien zich een nieuw bedrijf aandient, zal het woon- en leefklimaat alsnog worden gewaarborgd. Het bestemmingsplan "Trappenberg Kloosterschuur" bepaalt dat bij de bouw van een volwaardig glastuinbouwbedrijf ten behoeve van de sierteelt, de afstand van bedrijfsgebouwen inclusief kassen tot een (bedrijfs-)woning van derden minimaal 25 meter

moet zijn, zoals beschreven in artikel 4.2.1 onder j. Daarnaast wordt onder punt 5, sub k, vermeld dat de afstand van een bedrijfswoning tot een bijbehorende kas, bedrijfsgebouw of een kas van derden minimaal 25 meter moet bedragen. Aangezien een plattelandswoning dezelfde bescherming geniet ten opzichte van een bedrijfswoning, blijft het woon- en leefklimaat gewaarborgd.

BIJLAGE II

Aanvullende overwegingen behorende bij deze omgevingsvergunning, met zaaknummer 1418228 / 2019 - 13420

Bij haar uitspraak van 27 maart 2025, met zaaknummer: SGR 23/5059, heeft de Rechtbank Den Haag onder meer geoordeeld dat het door Glastuinbouw Nederland e.a. te Zoetermeer ingestelde beroep tegen het bestreden besluit van 22 juni 2023, met kenmerk: Z2945945D3177995, gegrond is, omdat de op 23 april 2019 ingediende aanvraag om omgevingsvergunning welke heeft geleid tot het bestreden besluit van 22 juni 2023 op onjuiste grondslag is verleend met toepassing van artikel 2.12 lid 1, onderdeel a, onder 2°, van de Wabo (oud) in samenhang met artikel 4, aanhef, onderdeel 9 van bijlage II van het Bor. De rechtbank overweegt dat hiervoor de uitgebreide procedure moet worden toegepast.

Nu in de motivering van het onderhavige besluit al is uiteengezet:

- dat de rechtbank in de voornoemde uitspraak van 27 maart 2025 geen inhoudelijk oordeel heeft uitgesproken over de van de zijde van de enige eiser in het geschil, te weten: de Glastuinbouw e.a. te Zoetermeer, ingediende beroepsgronden tegen het bestreden besluit van 22 juni 2023, met kenmerk: : Z2945945D3177995, en;
- dat er bovendien sinds de bekendmaking van de voornoemde uitspraak van 27 maart 2025 van de rechtbank tot op heden geen sprake is van zodanige wijziging van feiten en omstandigheden met betrekking tot de hernieuwde beoordeling van de onderhavige aanvraag om omgevingsvergunning van 23 april 2019, die naar ons oordeel redelijkerwijze zouden behoren te leiden tot een andersluidend besluit dan het door de rechtbank bij de uitspraak van 27 maart 2025 vernietigde bestreden besluit van 22 juni 2023, en;
- dat het ter inzage leggen van een ontwerp-besluit in het kader van de uitgebreide voorbereidingsprocedure ex artikel 3.10, lid 1 onder a. Wabo (oud) in samenhang met afdeling 3.4 van de Awb redelijkerwijze niet zal leiden tot het indienen van zienswijzen van belanghebbenden, anders dan van de zijde van de hiervoor genoemde Vereniging Glastuinbouw Nederland e.a. te Zoetermeer, en ten aanzien waarvan in ogenschouw is genomen, en;
- dat de beroepsgronden van de zijde van de Vereniging Glastuinbouw Nederland e.a. te Zoetermeer tegen het bij de voornoemde uitspraak van 27 maart 2025 van de rechtbank vernietigde besluit van 22 juni 2023, in het kader van de hernieuwde beoordeling van de aanvraag om omgevingsvergunning van 23 april 2019 aan het onderhavige hernieuwde besluit ten grondslag is gelegd;

geven wij hierbij onze nadere c.q. aanvullende overwegingen over, c.q. voeren wij in verweer tegen, de beroepsgronden van de Vereniging Glastuinbouw e.a. te Zoetermeer, zoals neergelegd in het bij de Rechtbank te Den Haag ingediende beroepschrift van 23 augustus 2023 gericht tegen het meergenoemde bestreden besluit van 22 juni 2023, met kenmerk: Z2945945D3177995, nadrukkelijk het volgende aan, en leggen wijze deze overwegingen hierbij tevens ten grondslag aan het onderhavige besluit.

Toekenning plattelandswoning

Van de zijde van Glastuinbouw e.a. te Zoetermeer is aangevoerd dat de toepassing van de Wet plattelandswoningen wegens ontbreken van het bedrijf waartoe de woning behoorde, niet kan plaatsvinden.

Wat betreft de planologische situatie merken wij het volgende op. Ten tijde van het indienen van de aanvraag om omgevingsvergunning op 23 april 2019 was de Wet Plattelandswoning geldend en op de onderhavige vergunningaanvraag van toepassing. De Wet plattelandswoningen is op 1 januari 2013 in werking getreden. Met die wet is ook de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht gewijzigd. Met het nieuwe artikel 1.1a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt het mogelijk om een (afgesplitste) agrarische bedrijfswoning om te laten zetten naar een plattelandswoning en te laten bewonen door een derde, die geen economische binding heeft met het naastgelegen agrarische bedrijf.

Met de aanduiding 'plattelandswoning' geniet de woning geen bescherming tegen de milieuaspecten van omliggende agrarische bedrijven, zoals dit ten aanzien van een 'normale' burgerwoning het geval is. Een plattelandswoning behoudt namelijk de bescherming die deze had als bedrijfswoning. Voor de omliggende agrarische bedrijven verandert er met betrekking tot de bescherming tegen milieuaspecten niets ten opzichte van de bestaande situatie.

In het verleden is de woning en de bedrijfspercelen met bedrijfsbebouwing aan de Hoogeweg 28 afgesplitst en verkocht aan derden. Op grond van het geldende bestemmingsplan "Trappenberg-Kloosterschuur" laat de bestemming uitsluitend gebruik van de woning toe als bedrijfswoning bij het ter plaatse gevestigde bedrijf. De woning fungeerde na verkoop en afsplitsing van de bedrijfsgronden niet meer als zijnde bedrijfswoning, hetgeen in strijd is met het vigerende bestemmingsplan "Trappenberg-Kloosterschuur". Hierop is op 23 april 2019 een aanvraagprocedure gestart om de woning aan te merken als zijnde 'plattelandswoning, zodat de woning ook door derden die geen functionele binding hebben met het bedrijf kan worden bewoond. Bij besluit van 29 april 2019 met zaaknummer: 1418228 dossiernr.: 2019-13420, is daartoe vervolgens de omgevingsvergunning verleend, waarna van de zijde van de Vereniging Glastuinbouw e.a. tegen dit besluit van 29 april 2019 bezwaar is ingediend en deze bezwaargronden bij besluit van 22 juni 2023, met kenmerk: Z2945945D3177995 ongegrond zijn verklaard, terwijl dit in beroep bestreden besluit van 22 juni 2023 bij de voornoemde uitspraak van 27 maart 2025 door de rechtbank is vernietigd.

Voor het omzetten van een agrarische bedrijfswoning naar een plattelandswoning is vereist dat inzichtelijk moet worden gemaakt welke planologische relatie er bestaat tussen de voormalige bedrijfswoning die wordt omgezet naar een plattelandswoning en de bijbehorende, in werking zijnde landbouwinrichting. Deze voorwaarde kwam voort uit de uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State van 29 maart 2017, ECLI:NL:RVS:2017:868, rechtsoverwegingen 4.3 en 4.4 alsook de uitspraak van 17 november 2021, ECLI:NL:RVS:2021:2598, rechtsoverweging 9.2.

Voor de woning aan de Hoogeweg 28 te Rijnsburg geldt dat zij in planologisch opzicht verbonden is aan een agrarisch bouwvlak. Dit betekent concreet dat, ondanks de afwezigheid van de bijbehorende bedrijfsgebouwen, dat de planologische status hetzelfde c.q. onveranderd blijft. De omzetting van een bedrijfswoning naar een plattelandswoning op grond van de Wet Plattelandswoning 2013 brengt ook geen wijziging aan in de planologische bestemming van het perceel. De bestemming blijft "Agrarisch - Glastuinbouw 2" en wordt niet omgezet naar "Wonen". Enkel de aanduiding van de woningen verandert van "bedrijfswoning" naar "plattelandswoning". Planologisch blijven de woningen derhalve deel uitmaken van de bedrijfsmatige inrichting waartoe deze woningen voor de afsplitsing behoorden.

De omzetting naar een plattelandswoning leidt niet tot een wezenlijke wijziging van het woon- en leefklimaat, omdat zowel de planologische status van de woning als de bescherming tegen milieueffecten ongewijzigd blijft. Bedrijven in de omgeving moesten al rekening houden met de bedrijfswoning en zullen dat, nu de woning als plattelandswoning is aangeduid, nog steeds moeten doen. De enkele wijziging van de aanduiding heeft geen invloed op de feitelijke situatie ter plaatse en

brengt geen extra beperkingen mee voor de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven. Gezien de planologische status wordt de bedrijfsvoering in de omgeving dan ook niet belemmerd door het gebruik van de voormalige agrarische bedrijfswoning als plattelandswoning (vgl. ABRvS 19 januari 2022, ECLI:NL:RVS:2022:166).

Reden waarom wij dan ook van oordeel zijn en blijven dat de inhoud en strekking van deze beroepsgrond van de zijde van Glastuinbouw Nederland e.a. tegen het meergenoemde, door de rechtbank bij haar uitspraak van 27 maart 2025 met zaaknummer: SGR 23/5059 vernietigde bestreden besluit van 22 juni 2023, redelijkerwijze niet aan de bij het onderhavige hernieuwde besluit op de aanvraag om omgevingsvergunning van 23 april 2019, verleende omgevingsvergunning voor de realisatie van de plattelandswoning op de projectlocatie aan de Hoogeweg 28 te Rijnsburg in de weg kan staan.

Goede ruimtelijke ordening

Op grond van artikel 2.12 lid 1 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo (oud)) kan een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1 lid 1, onder c, Wabo slechts worden verleend, indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en sprake is van een (in het onderliggende geval) bij algemene maatregel van bestuur aangewezen geval. In tegenstelling tot wat van de zijde van Glastuinbouw Nederland e.a. is beweerd, dient de bewuste activiteit niet te strekken tot een goede ruimtelijke ordening, maar dient de activiteit slechts "niet in strijd" te zijn met een goede ruimtelijke ordening.

Binnen de gemeente Katwijk zijn geen beleidsregels voor de omzetting van agrarische bedrijfswoningen naar een plattelandswoning. Om die reden heeft voor de onderliggende initiatieven een maatwerkbeoordeling plaatsgevonden.

Er zijn gelet op het bepaalde in artikel 1.1a van de Wabo en de rechtspraak omtrent het omzetten van een agrarische bedrijfswoning naar een plattelandswoning drie algemeen geldende voorwaarden waaraan bij de omzetting moet worden voldaan. Deze voorwaarden hebben betrekking op de bij de plattelandswoning behorende landbouwinrichting en op het woon- en leefklimaat bij de plattelandswoning. Indien aan deze voorwaarden wordt voldaan en de betrokken belangen zorgvuldig zijn afgewogen behoort in beginsel te worden geconcludeerd dat de omzetting van de agrarische bedrijfswoning naar een plattelandswoning strekt tot een goede ruimtelijke ordening.

- 1. De eerste voorwaarde ziet op het inzichtelijk maken van de relatie tussen de plattelandswoning en bijbehorende in werking zijnde landbouwinrichting dient inzichtelijk te worden gemaakt;*

Deze eerste voorwaarde is reeds hierboven inzichtelijk gemaakt bij de bespreking c.q. van de beroepsgrond van de zijde van de Vereniging Glastuinbouw Nederland e.a., zodat hierbij hetgeen onder "Toekenning plattelandswoning" door ons is aangevoerd hier als woordelijk herhaald en ingelast behoort te worden beschouwd.

- 2. De tweede voorwaarde luidt dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de plattelandswoning;*

Wanneer een voormalige agrarische bedrijfswoning wordt bestemd als plattelandswoning, maakt deze in planologisch opzicht nog steeds deel uit van de inrichting en de voormalige agrarische bedrijfswoning wordt dan ook niet beschermd tegen de milieuemissie van deze inrichting (ABRvS 19 januari 2022, ECLI:NL:RVS:2022:166, r.o. 3.3). 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. Of daarvan

in casu sprake is, dient door het college te worden beoordeeld. Bij deze beoordeling moet niet alleen rekening worden gehouden met de bestaande situatie, maar moet rekening worden gehouden met de maximale planologische mogelijkheden van het plan. Dit neemt niet weg dat een plattelandswoning een lager beschermingsniveau geniet ten opzichte van de milieuemissie van de inrichting waartoe de voormalige agrarische bedrijfswoning behoorde dan een normale burgerwoning. Om die reden zal bij een plattelandswoning sneller sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat dan bij een normale burgerwoning.

In het kader van de integrale herbeoordeling van de locatie aan de Hoogeweg 28 te Rijnsburg hebben wij onderzoek gedaan naar het woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning.

De omstandigheid dat een woning onder de werking van de Wet plattelandswoningen valt, betekent echter niet per definitie dat ter plaatse van de beoogde plattelandswoning een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is gegarandeerd. Uit jurisprudentie (zie bijvoorbeeld de uitspraak van Rechtbank Oost-Brabant van 24 januari 2017 met kenmerk ECLI:NL:RBOBR:2017:314) blijkt dat er een beperking van het woon- en leefklimaat kan zijn voor het aspect geur, specifiek vanuit de Wet geurhinder veehouderijen. Daarnaast kan de productie van geluid van omliggende bedrijven ook een aspect zijn dat kan meewegen bij de beoordeling of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat (zie bijvoorbeeld de uitspraak van de Raad van State van 29 juli 2015 met kenmerk ECLI:NL:RVS:2015:2364). Voorts speelt het aspect luchtkwaliteit een rol bij de beoordeling van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat (zie de uitspraak van de Raad van State van 4 februari 2015 met kenmerk ECLI:NL:RVS:2015:236). Tevens moet, bij het beoordelen van de aanvaardbaarheid van het woon- en leefklimaat, ook rekening worden gehouden met het karakter van het gebied en de redelijkerwijs te voorziene bedrijfsontwikkelingen van omliggende bedrijven en het maximale ruimtelijke gebruik waarin het bestemmingsplan voorziet. (Raad van State 14 augustus 2019 met kenmerk: ECLI:NL:RVS:2019:2752).

Ingevolge de uitspraak van de rechtbank Den Haag van 24 maart 2023, met zaaknummer SGR 21/4064, inzake een soortgelijke aanvraag om een omzetting van een agrarische bedrijfswoning naar een plattelandswoning op een soortgelijk perceel, hebben wij hernieuwd onderzoek verricht naar een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning. De beoogde plattelandswoning bevindt zich op meer dan 30 meter van de omliggende glastuinbouwbedrijven. Gelet op de aspecten geur, geluid en de luchtkwaliteit en daarbij rekening houdend wat het maximale planologische toegestane gebruik is op de omliggende gronden, wordt het volgende opmerkt. De omliggende bedrijfsgronden zijn bestemd voor glastuinbouw ten behoeve van sierteelt. De bedrijvigheid vindt met name plaats in kassen. Er is geen sprake van bijvoorbeeld intensieve veehouderij. Derhalve gelden voor de omgevingsaspecten geur en lucht redelijkerwijze geen belemmeringen. Ook ten aanzien van het aspect geluidsoverlast geldt dat dit beperkt is omdat er alleen bij de agrarische functie behorende bedrijfsactiviteiten in de nabije omgeving aanwezig zijn. Dergelijke bedrijfsactiviteiten zijn niet zodanig van aard en omvang dat in de voorliggende, beoogde, plattelandswoning onaanvaardbare geluidsoverlast zal worden ondervonden (vgl. uitspraak van de Raad van State van 17 november 2021 met kenmerk: ECLI:NL:RVS:2021:2598). Hier komt bij dat op basis van het huidige gemeentelijk milieubeleid de omzettingen van bedrijfswoningen naar plattelandswoningen in het onderhavige geval voorstelbaar zijn (vgl. uitspraak van de rechtbank Den Haag, sector bestuursrecht van 24 maart 2023 met zaaknummer SGR 21/4064).

Tot slot wordt opgemerkt dat, gelet op de feitelijke omstandigheden, de woning gedurende een langere tijd feitelijk al als zijnde plattelandswoning wordt bewoond, zonder dat de bewoners van deze plattelandswoning binnen deze periode hier enig nadeel van ondervinden,

wat naar onze opvatting geen aanleiding geeft om ter plaatste van de onderhavige plattelandswoningen te spreken van een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Ten overvloede wordt als nadere onderbouwing het volgende opgemerkt.

Het gaat in onderhavige situatie om glastuinbouwbedrijven in de directe nabijheid van de plattelandswoning. Om het woon- en leefklimaat te beoordelen is voor onderhavige situatie gebruik gemaakt van de handreiking bedrijven- en milieuzonering van de VNG en informatie over de feitelijke bedrijfsvoering ter plaatse. Volgens de uitspraak van de afdeling bestuursrechtspraak Raad van State van 17 november 2021, ECLI:NL:RVS:2021:2598, rechtsoverweging 19.2 is het geoorloofd om voor de beoordeling van het woon- en leefklimaat bij de omzetting van aan agrarische bedrijfswooning naar plattelandswoning gebruik te maken van de richtafstanden in de voornoemde VNG-brochure.

In de VNG-brochure wordt ten aanzien van glastuinbouw een richtafstand van 30 m aangehouden voor geluid. Voor geur, gevaar en stof wordt een richtafstand van 10 m aangehouden. De in acht te houden richtafstand wordt dan ook bepaald door het maatgevende aspect geluid.

Ten aanzien van de locatie aan de Hoogeweg 28 geldt dat de afstand tussen de gevel van de voormalige agrarische bedrijfswooning en de ontsluiting van het naastgelegen agrarisch bedrijf waartoe de bedrijfswooning behoorde, ca. 35 meter is. De overige omliggende glastuinbouwbedrijven liggen op meer dan 50 meter verwijderd van de voormalige agrarische bedrijfswooning. Aangezien derhalve ruimschoots wordt voldaan aan de minimaal in acht te nemen relevante richtafstanden uit de VNG-brochure zijn wij van mening dat ter plaatse van de onderhavige plattelandswoning sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Wanneer wordt gekeken naar de feitelijke situatie en de feitelijke bedrijfsvoering is eveneens vast te stellen dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en klimaat en de bedrijfsvoering niet wordt gehinderd. Om na te gaan of voldaan kan worden aan een 'aanvaardbaar woon- en leefklimaat' is er getoetst op de milieuaspecten:

a) Luchtkwaliteit. Er is geen sprake van een directe bron van fijnstof gerelateerd aan de werkzaamheden binnen de inrichting (glasopstand). De bedrijfswooningen die zijn omgezet naar plattelandswoningen worden ook in de huidige situatie beschermd voor fijnstof afkomstig van het eigen bedrijf en bedrijven van derden in de directe omgeving.

b) Geurhinder. Er is geen sprake van een directe geurbron bij de omliggende glastuinbouwbedrijven. Er zijn tevens geen omliggende (intensieve) veehouderijen die in de ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt.

c) Gewasbescherming (sputzones). Er is geen sprake van een situatie waarin binnen een afstand van 50 meter van de bedrijfswooningen en de aanwezige agrarische glasopstand met gewasbeschermingsmiddelen gewerkt wordt.

d) Het eventueel gebruik van bestrijdingsmiddelen in de gesloten glasopstand geeft vrijwel geen exploratie naar de directe leefomgeving.

e) Geluidhinder. Er is geen directe geluidbron (aan- en afvoer van gewassen via op- of afrit)

aanwezig. De ontsluiting van het naastgelegen bedrijf, waartoe de bedrijfswoning voorheen behoorde, op ca. 35 meter afstand van de bedrijfswoning aan de Hoogeweg 28, waardoor geen hinder valt te verwachten van het aan- en afrijdend verkeer. Dit levert tijdens gebruikelijke werktijden (dagperiode) geen onaanvaardbare geluidhinder op bij de voormalige bedrijfswoning.

Het is gelet op de indelingen van het de omliggende bedrijfspercelen en de daarop aanwezige (bedrijfs-)bebouwing aannemelijk dat (bedrijfs-)activiteiten die mogelijk geluid-, trilling-, fijnstof en/of geurhinder kunnen veroorzaken op voldoende afstand van de onderhavige voormalige bedrijfswoningen plaatsvinden. Hierin is meegewogen dat het overgrote deel van deze bedrijfsactiviteiten plaatsvindt in kassen in een overwegend glastuinbouwgebied. Voor het overige bevinden de woningen zich op voldoende afstand van omliggende glastuinbouwbedrijven zodat geen sprake is van onaanvaardbare hinder.

Het toekennen van de functie als plattelandswoning is, ten aanzien van het woon- en leefklimaat en gezondheid, derhalve naar ons oordeel dan ook niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Reden waarom wij onder verwijzing naar het voldoende onderzoek hebben gedaan naar het woon- en leefklimaat van woning in de functie van een plattelandswoning, en dat voldoende is onderbouwd dat wordt voldaan aan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

3. *De derde voorwaarde luidt dat de belangen van de bijbehorende en omliggende landbouwinrichtingen c.q. de planologische (uitbreidings-)mogelijkheden niet onevenredig worden aangetast;*

Met betrekking tot deze derde voorwaarde worden omliggende bedrijven niet in hun feitelijke bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden gehinderd. Naast de beoordeling of de feitelijke bedrijfsvoering ongehinderd kan voortbestaan dient eveneens te worden beoordeeld of de bouw- en gebruiksmogelijkheden van nabijgelegen gronden worden beperkt.

In het kader van de integrale herbeoordeling van Hoogeweg 28 te Rijnsburg is onderzoek gedaan naar de omliggende bedrijvigheid. De aanvaardbaarheid van het woon- en leefklimaat op deze locatie is in het bovenstaande reeds inhoudelijk onderbouwd, zodat hierbij hetgeen hierboven onder 2. ten aanzien van de projectlocatie aan de Hoogeweg 28 te Rijnsburg is overwogen, hier woordelijk herhaald en ingelast behoort te worden beschouwd.

Verder is het belangrijk om hier te benadrukken dat dienst- of bedrijfswoningen die niet tot de eigen inrichting behoren, worden beschouwd als woningen van derden. Deze dienst- of bedrijfswoning vormt voor andere inrichtingen dan de eigen inrichting een gevoelige functie en wordt reeds om die reden beschermd, zoals blijkt uit de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 24 augustus 2011, ECLI:NL:RVS:2011:BR5678, r.o. 2. Dit houdt in dat bij de ontwikkeling van het bedrijventerrein nu al rekening moet worden gehouden met zulke gevoelige functies, zoals de reeds aanwezige bedrijfswoningen. Er is dus geen sprake van een onevenredige aantasting van de belangen van bijbehorende en omliggende landbouwinrichtingen, of van de planologische (uitbreidings-)mogelijkheden. Eiser heeft verder ook niet voldoende gemotiveerd waarom wel sprake zou zijn van onevenredige aantasting van de omliggende bedrijfsvoering.

Gelet op het voorgaande wordt naar ons oordeel voldaan aan de relevante voorwaarden om de voormalige bedrijfswoning middels een omgevingsvergunning voor strijdig gebruik met de

regels uit het geldende bestemmingsplan de status van plattelandswoning toe te kennen. Ook er is er gezien de omvang van de omliggende percelen voldoende flexibiliteit als het gaat om maatwerk in de toekomstige bedrijfsvoering. Activiteiten en installaties met mogelijke milieuhinder voor de omgeving kunnen bij eventuele veranderingen in de bedrijfsvoering redelijkerwijs op voldoende afstand van de voormalige bedrijfswoning worden gesitueerd, zoals nu ook het geval is. De belangen van het glastuinbouwconcentratiegebied komen derhalve niet op onaanvaardbare wijze onder druk te staan.

Alles overwegende biedt de omzetting van deze voormalige bedrijfswoning naar plattelandswoning nieuw perspectief, hetgeen uiteindelijk bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit en de opgave op het gebied van volkshuisvesting.

Daarnaast dient bij de beoordeling van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ook rekening te worden gehouden met redelijkerwijs te voorziene ontwikkelingen van een bestaand bedrijf. Hierbij gaat het niet om de maximale planologische mogelijkheden, maar om een realistische invulling van de bedrijfsactiviteiten op dat moment. Dit standpunt wordt ondersteund door de uitspraak van de Rechtbank Noord-Holland van 25 oktober 2022 (ECLI:NL:RBNHO:2022:10429), waarin wordt benadrukt dat men niet moet uitgaan van theoretische maximale mogelijkheden, maar van realistische en verwachte bedrijfsontwikkelingen. De Raad van State heeft dit standpunt bevestigd in zijn uitspraak van 27 maart 2024 (ECLI:NL:RVS:2024:1263), waarin wordt gesteld dat het college moet uitgaan van een 'representatieve invulling' van de planologische mogelijkheden en de te verwachten ontwikkelingen van een reeds bestaand bedrijf.

Op dit moment is er geen bestaand bedrijf waarmee de bedrijfswoning feitelijk verbonden is. Dit impliceert dat er momenteel geen emissies of milieueffecten zijn vanuit een bijbehorend bedrijf die de woning zouden kunnen beïnvloeden. Daarnaast constateert het college dat de betreffende kavels al meer dan tien jaar onbenut zijn. Het is de vraag of een nieuw bedrijf een te verwachten ontwikkeling is.

Indien zich een nieuw bedrijf aandient, zal het woon- en leefklimaat alsnog worden gewaarborgd. Het bestemmingsplan "Trappenberg Kloosterschuur" bepaalt dat bij de bouw van een volwaardig glastuinbouwbedrijf ten behoeve van de sierteelt, de afstand van bedrijfsgebouwen inclusief kassen tot een (bedrijfs)woning van derden minimaal 25 meter moet zijn, zoals beschreven in artikel 4.2.1 onder j. Daarnaast wordt onder punt 5, sub k, vermeld dat de afstand van een bedrijfswoning tot een bijbehorende kas, bedrijfsgebouw of een kas van derden minimaal 25 meter moet bedragen. Aangezien een plattelandswoning dezelfde bescherming geniet ten opzichte van een bedrijfswoning, blijft het woon- en leefklimaat gewaarborgd.

Reden waarom wij dan ook van oordeel zijn en blijven dat de inhoud en strekking van deze beroepsgrond van de zijde van de Vereniging Glastuinbouw Nederland e.a. tegen het meergenoemde, door de rechtbank bij haar uitspraak van 27 maart 2025 met zaaknummer: SGR 23/5603 vernietigde bestreden besluit van 12 juli 2023, redelijkerwijze niet aan de bij het onderhavige hernieuwde besluit op de aanvraag om omgevingsvergunning van 23 april 2019, verleende omgevingsvergunning voor de realisatie van de plattelandswoning op de projectlocatie aan de Hoogeweg 28 te Rijnsburg, in de weg kan staan.