



# Omgevingsdienst West-Holland

## Advies Ruimtelijke Plannen Omgevingsdienst West-Holland

Aan: gemeente Nieuwkoop

Datum advies: 2 december 2021

### Gegevens project

|                                  |                                                                                             |
|----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| Locatie                          | Westkanaalweg 51A te Ter Aar                                                                |
| Gemeente                         | Nieuwkoop                                                                                   |
| Datum adviesverzoek              | 4 november 2021                                                                             |
| Kenmerk Omgevingsdienst          | D2021-196624                                                                                |
| Zaaknummer Omgevingsdienst       | 2021-019968                                                                                 |
| Soort procedure                  | Omgevingsvergunning, afwijking BP (artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wabo) |
| Strijdigheid met bestemmingsplan | BP Glastuinbouw (vastgesteld 28 maart 2013), omzetten bedrijfswoning naar plattelandswoning |
| OLO nummer                       | 6468929                                                                                     |

### Algemeen

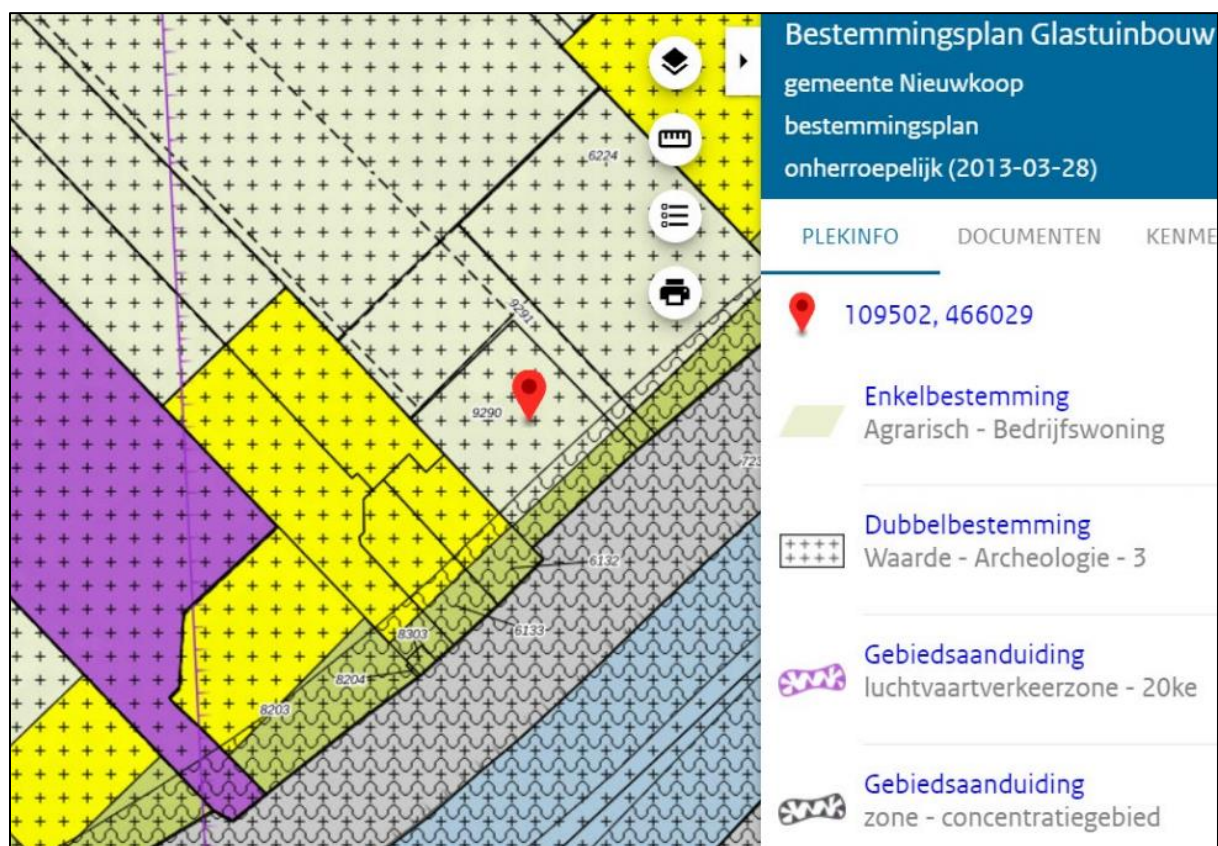
De gemeente Nieuwkoop heeft de Omgevingsdienst West-Holland (hierna Omgevingsdienst) om advies gevraagd over de locatie Westkanaalweg 51A te Ter Aar (figuur 1). Omdat de huidige woning (volgens het vigerende bestemmingsplan bestemd als bedrijfswoning), niet meer wordt gebruikt als bedrijfswoning, is door de huidige eigenaar een aanvraag omgevingsvergunning ingediend inzake de planologische omzetting van de huidige functie naar plattelandswoning (figuur 2). Gevraagd is om de ruimtelijke onderbouwing en de aanvraag omgevingsvergunning te beoordelen.

De Omgevingsdienst heeft de volgende documenten beoordeeld:

- Ruimtelijke onderbouwing Plattelandswoning Westkanaalweg 51a, Ter Aar, Gemeente Nieuwkoop (Van der Hoorn RO visie, d.d. oktober 2021).
- Aanvraag omgevingsvergunning (OLO-nr. 6468929, d.d. 26 oktober 2021).



Figuur 1 Overzicht van de planlocatie.



Figuur 2 Overzicht van de planlocatie op een uitsnede van het vigerend bestemmingsplan.

## Beoordeling milieuaspecten

### Beknorte conclusie vooraf

De Omgevingsdienst concludeert dat de aspecten bedrijven en milieuzonering en geluid nog nader beschouwd moeten worden. Voor de overige milieuaspecten verwacht de Omgevingsdienst geen belemmeringen voor het plan.

### Besluit milieueffectrapportage

#### Beoordeling en conclusie

In paragraaf 7.3 van de ruimtelijke onderbouwing wordt ingegaan op de toetsing aan het Besluit milieueffectrapportage. Onder toetsing is aangegeven dat het initiatief het gebruiken van een bestaande bedrijfswoning als plattelandswoning betreft. Onder conclusie is vervolgens aangegeven dat hier geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject in het Besluit m.e.r. Deze conclusie wordt door de Omgevingsdienst gedeeld.

De Omgevingsdienst merkt op dat het voor de volledigheid beter is als in de tekst onder toetsing wordt aangegeven dat de planologische omzetting van een bedrijfswoning naar plattelandswoning geen stedelijk ontwikkelingsproject D11.2 is. Een tekstuele aanpassing van de paragraaf leidt echter niet tot een andere conclusie. De paragraaf is akkoord.

### Bedrijven en milieuzonering

#### Beoordeling

In paragraaf 6.1 van de ruimtelijke onderbouwing wordt ingegaan op het aspect bedrijven en milieuzonering. In planologische zin blijft de plattelandswoning na omzetting een bedrijfswoning en wordt dus ook niet beschermd tegen de milieugevolgen van het 'eigen' bedrijf. De mate van bescherming die de om te zetten woning ten opzichte van andere bedrijven geniet wijzigt ook niet. De omzetting leidt daardoor niet tot een belemmering van de bedrijfsvoering van andere bedrijven.

Voor de omzetting van een bedrijfswoning naar een plattelandswoning moet echter eerst aan 2 voorwaarden worden voldaan:

- Is er sprake van een bestaand agrarisch bedrijf.
- Is er bij de om te zetten woning sprake van een goede ruimtelijke ordening ten opzichte van het bedrijf waar de woning voorheen als bedrijfswoning bij hoorde.

Het agrarisch bedrijf wordt voortgezet. Aan de eerste voorwaarde wordt voldaan. De toetsing aan een goed woon- en leefklimaat (voorwaarde twee) is voornamelijk gebaseerd op richtafstanden (tabel 1). De omgeving van Westkanaalweg 51A wordt aangemerkt als een gemengd gebied. Er wordt geconcludeerd dat aan de richtafstanden wordt voldaan.

*Tabel 1 Inrichtingen/bedrijven in de omgeving van het plan*

| Bedrijf/activiteit            | Adres             | SBI-2008 | Milieu cat. | Minimale gewenste afstand | Huidige afstand tot het plangebied |
|-------------------------------|-------------------|----------|-------------|---------------------------|------------------------------------|
| Kwekerij Bosland              | Westkanaalweg 51A | 011      | 2           | 10                        | Circa 11 meter                     |
| Tuinselect-Exclusief          | Westkanaalweg 51B | 47       | 1           | 0                         | Circa 7 meter tot oprit            |
| W. van Vliet en Zn. Auto's BV | Westkanaalweg 52  | 451      | 2           | 10                        | Circa 30 meter                     |
| De heer G.R. van der Lek      | Westkanaalweg 50  | 011      | 2           | 10                        | Circa 40 meter                     |

Direct langs de om te zetten woning loopt een toegangsweg naar het 'eigen' bedrijf aan de Westkanaalweg 51A. Ten aanzien van het aspect geluid zullen met name vervoersbewegingen op deze toegangsweg bepalend zijn voor de geluidbelasting op de woning. Mogelijk is ook sprake van de aanwezigheid van installaties aan de voorzijde van het 'eigen' bedrijf. In paragraaf 6.1 'Bedrijven en milieuzonering' ontbreekt een (rekenkundige) onderbouwing op deze aspecten, waarbij wordt aangetoond dat bij de om te zetten woning sprake is van een goed woon- en leefklimaat. De Omgevingsdienst adviseert de paragraaf aan te vullen.

Gezien de ligging van de woning (omgeven door gebouwen) en de afstand tot open teelt gebieden verwacht de Omgevingsdienst ook geen invloed van drift van bestrijdingsmiddelen (zie figuur 1).

#### Conclusie

- Paragraaf 6.1 van de ruimtelijke onderbouwing moet worden aangevuld met een onderbouwing of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Belangrijkste aspect betreft het aspect geluid (met name vervoersbewegingen op de toegangsweg naar het 'eigen' bedrijf).
- Omliggende bedrijven zullen niet worden belemmerd in hun bedrijfsvoering door de wijziging van het gebruik van deze woning

#### **Bodem**

##### Beoordeling en conclusie

In de ruimtelijke onderbouwing is geen paragraaf toegewijd aan het aspect bodem. Echter vormt het aspect geen belemmering voor de realisatie van het plan. Het gebruik blijft hetzelfde en onderzoek is niet noodzakelijk. Dit dient nog wel te worden opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing.

#### **Archeologie**

##### Beoordeling en conclusie

In paragraaf 7.2 van de ruimtelijke onderbouwing wordt ingegaan op het aspect archeologie. Omdat er met de realisatie van het plan enkel sprake is van een planologische wijziging zullen er geen grondwerkzaamheden of hei- en schroefwerkzaamheden worden verricht. Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan. De paragraaf is akkoord.

#### **Geluid**

##### Beoordeling en conclusie

In paragraaf 6.2 van de ruimtelijke onderbouwing wordt ingegaan op het aspect geluid. Ten aanzien van de paragraaf zijn er geen opmerkingen. Het plan voorziet niet in de realisatie van een nieuw geluidgevoelig object. Omdat de woning nu ook al een woonfunctie heeft, hoeft ook niet getoetst te worden aan de Wet geluidhinder. Akoestisch onderzoek in dit kader is niet nodig.

Het aspect geluid moet nog wel behandeld worden in verband met het nabijgelegen bedrijf en de bijbehorende vervoersbewegingen op de toegangsweg naar dit bedrijf. Zie hiervoor de paragraaf 'Bedrijven en milieuzonering'.

#### **Externe veiligheid**

##### Beoordeling

Aan de hand van een onderbouwing in paragraaf 6.4 van de ruimtelijke onderbouwing wordt geconcludeerd dat het plan niet beperkt wordt door externe veiligheidsaspecten.

De onderbouwing in paragraaf 6.4 is in overeenstemming met de gegevens van de risicokaart en de daaruit volgende veiligheidsaspecten. Er kan ingestemd worden met de conclusie dat het plan niet beperkt wordt door externe veiligheidsaspecten.

#### Conclusie

Externe veiligheid vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan. Paragraaf 6.4 van de ruimtelijke onderbouwing is akkoord.

#### **Luchtkwaliteit**

##### Beoordeling

Op grond van de Europese richtlijn voor de luchtkwaliteit moet bij het bestemmen van een plattelandswoning aan de luchtkwaliteitseisen worden getoetst. Dit is met name van belang bij plattelandswoningen in de buurt van intensieve veehouderij in verband met de fijnstofconcentratie. Hierover is in 2015 jurisprudentie ontstaan.

In paragraaf 6.3 van de ruimtelijke onderbouwing wordt ingegaan op de luchtkwaliteit. Hier is alleen getoetst aan het 'niet in betekende mate' criterium (NIBM). Er wordt niet ingegaan op het woon- en leefklimaat. Formeel is dit wel noodzakelijk. In dit geval is er geen sprake van veehouderij. De concentratie fijnstof en stikstofdioxide ligt hier ruimschoots onder de wettelijke grenswaarde. De luchtkwaliteit vormt daarom geen belemmering voor de omzetting naar plattelandswoning. Agrarische geurhinder speelt in dit geval geen rol, omdat het hier niet gaat om een veehouderij.

#### Conclusie

De luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de omzetting naar plattelandswoning. Formeel moet in de ruimtelijke onderbouwing nog wel een beoordeling van het woon- en leefklimaat plaatsvinden. Dit kan aan de hand van bovenstaande worden toegevoegd.

#### **Ecologie**

##### Beoordeling

In paragraaf 7.1 van de ruimtelijke onderbouwing wordt ingegaan op het aspect flora en fauna. De paragraaf is niet helemaal volledig. In de alinea over gebiedsbescherming ontbreken provinciaal beschermde gebieden zoals strategische reservering natuur, belangrijke weidevogelgebieden en karakteristieke landschapselementen. Voor mogelijke effecten op beschermde gebieden is ook de nabijheid van deze gebieden van belang. Aan de ruimtelijke onderbouwing moet worden toegevoegd dat de planlocatie niet is gelegen in een gebied dat onderdeel uitmaakt van belangrijke weidevogelgebied en gebieden die zijn aangewezen als strategische reservering natuur. Daarnaast zijn binnen het plangebied geen karakteristieke landschapselementen aanwezig.

Verder is de bronvermelding onder figuur 24 is niet juist, dit moet de Provincie Zuid-Holland zijn.

#### Conclusie

- Het aspect gebiedsbescherming levert geen planologische belemmeringen op. De Omgevingsdienst adviseert de ruimtelijke onderbouwing aan te passen naar aanleiding van provinciaal beschermde gebieden.
- Het aspect soortenbescherming levert geen planologische belemmeringen op.