



Omgevingsdienst West-Holland

Datum:
22 maart 2018

Ons kenmerk:
2018047786

Contactpersoon:
de heer M. Reinders
M.Reinders@odwh.nl

Uw kenmerk:

Zaaknummer:
2018025304

Bijlage(n):

Per E-mail: r.g.de.jong@zoeterwoude.nl; gemeente@zoeterwoude.nl

Gemeente Zoeterwoude
De heer R.G. de Jong
Postbus 34
2380 AA ZOETERWOUDE

Betreft: RO milieuvadvis Gelderswoudseweg 11a Zoeterwoude

Geachte heer De Jong,

Op 13 februari 2018 ontvingen wij van u het ruimtelijk plan voor Gelderswoudseweg 11a Zoeterwoude. Het plan betreft de uitbreiding van bedrijfsactiviteiten in een bestaande schuur alsmede de toevoeging van een woonbestemming ter plaatse van de huidige bedrijfswoning op nummer 11a. Over het plan heeft de Omgevingsdienst op 18 januari 2017 onder kenmerk 2016134420 advies gegeven. Belangrijkste conclusie toen was dat de aspecten bodem, geluid en ecologie (soortenbescherming) nog nader onderzocht moesten worden. Hierbij wordt opgemerkt dat bij de advisering destijds niet duidelijk was dat sprake zou zijn van een (gedeeltelijke) omzetting van de bestemming Agrarisch naar Wonen.

Wij hebben het plan beoordeeld op bovenstaande milieuaspecten. Daarnaast is de aangeleverde ruimtelijke onderbouwing beoordeeld waarbij volledigheidshalve de aspecten bedrijven en milieuzonering, luchtkwaliteit en externe veiligheid nogmaals zijn beoordeeld.

Samenvatting en conclusie

Naar aanleiding van de beoordeling van de ter beschikking gestelde informatie concluderen wij het volgende:

Bodem

Ten behoeve van de bestemmingswijziging 'Agrarisch' naar 'Wonen' is er voor wat betreft de bodemkwaliteit geen belemmering. De formele beoordeling van het nulsituatie-onderzoek kan pas plaatsvinden wanneer de Omgevingsdienst de melding in het kader van het Activiteitenbesluit heeft ontvangen.

Bedrijven en milieuzonering (inclusief geluid)

De verwachting is dat de geplande activiteiten geen belemmering vormen voor de omgeving waaronder de nieuwe woonbestemming ter plaatse van nr. 11a. Aandachtspunt blijft wel welke maximale mogelijkheden deze bestemmingswijziging biedt. Gezien het feit dat sprake is van bedrijfsbestemming die direct grenst aan een woonbestemming betekent dit dat bij toekomstige bedrijfsactiviteiten sprake moet zijn

Telefoon 071-4083100
Fax 071-4083101
www.odwh.nl

Correspondentieadres:
Postbus 159
2300 AD Leiden

Bezoekadres:
Schipholweg 128
2316 XD Leiden

van bouwkundige afscheiding dan wel dat er geen noemenswaardige activiteiten plaatsvinden op het onbebouwde deel van het bedrijfsterrein. Het advies is om dit in het plan (verbeelding/regels) op te nemen.

Ecologie

Wij adviseren het wijzigingsplan of de quickscan aan te vullen met informatie over:

- De aard van het dak van de schuur waarvan het gebruik wordt gewijzigd;
- De afstanden en mate van aantasting van de beschermde natuurgebieden (Natura 2000-gebieden, Natuurnetwerk Nederland en weidevogelgebied). Op grond van deze afstanden kan geconcludeerd worden dat er geen sprake is van onevenredige aantasting of overtreding van de Wet natuurbescherming, zodat het wijzigingsplan hiervan geen belemmeringen ondervindt.

De overige aspecten leveren geen belemmering of noemenswaardig aandachtspunt op voor het plan.

Een nadere toelichting op deze conclusie vindt u onder het hoofdstuk 'uitwerking per milieuaspect'.

Meer informatie

Heeft u nog vragen? Neem dan contact op met de heer M. Reinders via 071-4083225 of M.Reinders@odwh.nl. Vermeld hierbij het zaaknummer: 2018025304.

Namens het dagelijks bestuur van de Omgevingsdienst West- Holland,

de heer J. Smits

Afdelingshoofd Omgevingsmanagement van de Omgevingsdienst West-Holland

Deze brief is in een geautomatiseerd systeem aangemaakt en daarom niet persoonlijk ondertekend.

Uitwerking per milieuaspect Advies ruimtelijke plannen

Gegevens project

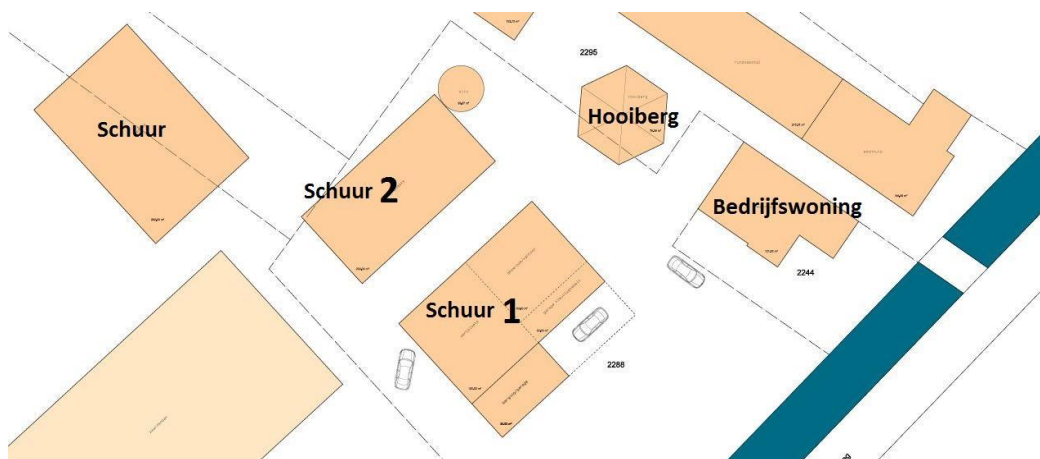
Project	Gelderswoudseweg 11a Zoeterwoude
Gemeente	Zoeterwoude
Datum vraag	13 februari 2018
Contactpersoon gemeente	De heer R.G. de Jong
Contactpersoon ODWH	De heer M. Reinders

Gegevens procedure

Soort procedure	Wabo uitgebreid
Strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan	Bestemmingsplan Landelijk gebied 2011. De beoogde plek van de uitbreiding van de werkplaats valt buiten de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - revalidatiebedrijf'

Beschrijving plan

De initiatiefnemer is voornemens in een bestaande schuur op het perceel een uitbreiding te realiseren van de bestaande werkplaats van het aldaar gevestigde bedrijf voor het herstel van de revalidatievoertuigen zoals scootmobielen en rolstoelen. In de onderstaande plattegrond is de bebouwing op het perceel weergegeven. De aanduiding 'schuur 1' is de bestaande werkplaats en showroom (inclusief garage/berging en overkapping bij de woning). Aanduiding 'schuur 2' geeft de uitbreiding van de werkplaats weer. In de toekomstige situatie worden de schuren 1 en 2 gebruikt. De aanduiding 'schuur' heeft betrekking op de schuur die, gelijk aan de huidige situatie, gebruikt wordt als opslagruimte bij het revalidatiebedrijf en voor de opslag van landbouwwerktuigen en agrarische producten.



Figuur 1: Ligging plangebied (schuur 2 betreft de uitbreiding van de werkzaamheden)

De uitbreiding van de beoogde functie is te realiseren middels de wijzigingsbevoegdheid die is opgenomen in het geldende bestemmingsplan 'Landelijk Gebied'. Met toepassing van de wijzigingsbevoegdheid krijgen de schuren 1 en 2 de bestemming 'Bedrijf' en is voor de achterste schuur de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - revalidatiebedrijf en autoservicebedrijf' binnen de bestemming

'agrarisch' opgenomen. Tenslotte wordt de woonbestemming aangeduid binnen het plangebied.

De gemeente Zoeterwoude heeft aangegeven medewerking te willen verlenen aan de wijziging van de bestemming 'Agrarisch' ten behoeve van het verruimen van de bedrijfshuisvesting van het revalidatiebedrijf (een vervolgfunctie), mits dit binnen de grenzen past van de voorwaarden gesteld in artikel 3.6.5. van het bestemmingsplan 'Landelijk gebied'. Ten behoeve van het plan is door bureau SRO een Wijzigingsplan¹ opgesteld inclusief regels en verbeelding.

Uit de betreffende verbeelding (zie figuur 2) valt af te leiden dat de woning op nr. 11a inclusief een deel van terrein aan de weg een woonbestemming zal krijgen.



Figuur 2 Verbeelding nieuw plan (11a=voorheen bedrijfswoning, 11=burgerwoning)

Over het plan heeft de Omgevingsdienst op 18 januari 2017 onder kenmerk 2016134420 advies gegeven in de vorm van een quick scan. Belangrijkste conclusie toen was dat de aspecten bodem, geluid en ecologie (soortenbescherming) nog nader onderzocht moesten worden. Hierbij wordt opgemerkt dat bij de advisering destijds niet duidelijk was dat sprake zou zijn van een (gedeeltelijke) omzetting van de bestemming Agrarisch naar Wonen.

Algemeen

Bij het adviseren op het plan is uitgegaan van de aangeleverde stukken. Dit betreft een ruimtelijke onderbouwing en regels bij 'Wijzigingsplan Gelderswoudseweg 11a gemeente Zoeterwoude' van SRO (concept, kenmerk: SR170043, 9 januari 2018), de verbeelding zoals weergegeven in figuur 2 en enkele onderzoeken die nader in deze beoordeling worden benoemd.

De beoordeling heeft met name betrekking gehad op de aspecten die volgens het eerder advies van de Omgevingsdienst onderzocht moesten worden.

¹ 'Wijzigingsplan Gelderswoudseweg 11a gemeente Zoeterwoude' van SRO (concept, kenmerk: SR170043, 9 januari 2018)

Volledigheidshalve zijn de milieuaspecten bedrijven en milieuzonering, luchtkwaliteit en externe veiligheid ook nog beoordeeld.

Bodem

Bij de beoordeling van dit aspect is gebruik gemaakt van:

- paragraaf 5.1 (Bodem) uit het concept-wijzigingsplan (Buro SRO; kenmerk SR170043; d.d. 9 januari 2018);
- nulsituatie-bodemonderzoek (APS-Milieu B.V.; kenmerk R17-B290; d.d. mei 2017).

Beoordeling paragraaf 5.1 (Bodem)

In paragraaf 5.1.1 wordt aangegeven dat ontwikkelingen pas plaatsvinden als de bodem waarop deze ontwikkelingen plaatsvinden geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel. Met het plan worden twee ontwikkelingen mogelijk gemaakt:

- 1) de omzetting van een agrarische naar een bedrijfsbestemming waarbij behalve schuur 1 ook schuur 2 gebruikt wordt voor de reparatie en onderhoud aan (aangepaste) auto's en andere revalidatiehulpmiddelen.
- 2) de omzetting van een agrarische naar een woonbestemming ter plaatse van de huidige bedrijfswoning op nr 11a en het voterrein (zie figuur 2).

Ten behoeve van de eerste ontwikkeling is, mede op basis van het eerdere advies van de Omgevingsdienst, in het kader van de Wet milieubeheer het nulsituatie onderzoek uitgevoerd in en direct rondom schuur 2. De beoordeling van dit onderzoek is in de volgende sub paragraaf weergegeven.

Bij de tweede ontwikkeling is sprake van een omzetting naar een gevoeligere bestemming en dient om die reden de bodemkwaliteit op het betreffende terreindeel te worden vastgesteld. Dit is echter niet gebeurd. De in paragraaf 5.1 getrokken conclusie dat op basis van het nulsituatie onderzoek er geen belemmeringen zijn voor de voorgenomen ontwikkeling is dus niet geheel juist. Het nulsituatie onderzoek heeft immers alleen betrekking op schuur 2. Uit het bodeminformatiesysteem van de Omgevingsdienst blijkt echter dat het gehele plangebied onverdacht is op de aanwezigheid van bodemverontreiniging. Er mede vanuit gaande dat het onderzoek enigszins representatief is voor het gehele terrein, kan met enige zekerheid worden aangenomen dat de bodemkwaliteit de bestemmingswijziging niet in de weg staat. Bovendien wordt opgemerkt dat het plan feitelijk voorziet in voortzetting van het huidige gebruik (wonen in een bedrijfswoning met siertuin) en hier geen bouw- of herinrichtingsplannen zijn voorzien. Er is daarom geen noodzaak voor het uitvoeren van een bodemonderzoek op dit deel van de planlocatie

Beoordeling nulsituatie-bodemonderzoek

Het bijgevoegde bodemonderzoek is uitgevoerd om de nul-situatie voor de toekomstige bodembelasting vast te leggen er plaatse van schuur 2. Uit het onderzoek blijkt dat in de bovengrond geen verontreinigingen zijn aangetoond. In het grondwater is een lichte verontreiniging met barium aangetoond.

Ondanks dat het onderzoek zowel wat betreft boringen als analysepakket redelijk ruim is opgezet kan dit onderzoek pas formeel beoordeeld worden wanneer de melding in het kader van het Activiteiten besluit bij de Omgevingsdienst is binnengekomen. Op dat

moment staat ook vast waar in de betreffende schuur welke bodembedreigende activiteiten plaatsvinden en of hier in het onderzoek voldoende rekening mee is gehouden.

Conclusie en advies

Ten behoeve van de bestemmingswijziging 'Agrarisch' naar 'Wonen' is er voor wat betreft de bodemkwaliteit geen belemmering. De formele beoordeling van het nulsituatie-onderzoek kan pas plaatsvinden wanneer de Omgevingsdienst de melding in het kader van het Activiteitenbesluit heeft ontvangen. De Omgevingsdienst adviseert om in de bodemparagraaf rekening te houden met de gemaakt opmerkingen en deze te verwerken in de ruimtelijke onderbouwing.

Luchtkwaliteit

Het aspect luchtkwaliteit is beschreven in paragraaf 5.1.2 van de ruimtelijke onderbouwing. De Omgevingsdienst stemt in met de conclusie dat dit aspect geen belemmering vormt.

Geluid

Paragraaf 5.1.3 Geluid

In paragraaf 5.1.3 is ingegaan op het aspect geluid.

Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling van de uitbreiding van de werkplaats van een revalidatie- en autoservicebedrijf geen geluidgevoelige bestemming is als bedoeld in de Wet geluidhinder (Wgh). Dit is akkoord.

Opgemerkt wordt dat met het plan wel sprake is van een wijziging naar woonbestemming en om die reden sprake is van een geluidgevoelige bestemming. Aangezien het in deze gaat om een bedrijfswoning, die vanuit de Wgh ook al geluidgevoelig is, naar burgerwoning heeft dit geen consequenties voor het plan.

Voor wat betreft geluidhinder van bedrijven naar dichtbijgelegen woonbestemmingen wordt verwezen naar onderstaande paragraaf over bedrijven en milieuzonering.

Bedrijven en milieuzonering

In paragraaf 5.1.4 is het aspect bedrijven en milieuzonering besproken. In deze paragraaf is ingegaan op hinder van het bedrijf naar de omgeving.

Geluid

Volgens het geldende bestemmingsplan is het pand Gelderswoudseweg 11 bestemd als Wonen. De afstand van de schuren tot deze woning bedraagt ruim 25 meter. Volgens het wijzigingsplan wordt de woning Gelderswoudseweg 11a ook bestemd als Wonen met de toevoeging specifieke bouwaanduiding voormalig agrarisch bedrijfscomplex' (sba- vab). Deze toevoeging heeft geen gevolgen voor de beoordeling van de woning als geluidgevoelig object. Met dit plan wordt dus een nieuwe woonbestemming gerealiseerd direct aangrenzend aan het bedrijfsperceel (zie figuur 2). Uit de paragraaf blijkt dat de beide schuren van het bedrijf aan de noord en zuidzijde overheaddeuren hebben die open staan voor ventilatie. De afstand van de schuren tot de woning is circa 10 meter.

Op basis van het Activiteitenbesluit moet het bedrijf dus bij de woning Gelderswoudseweg 11a gaan voldoen aan de geluidnormen van het Activiteitenbesluit. De afstand van de schuren tot een geluidgevoelige bestemming wordt verkleind van 25 meter naar circa 10 meter. Het buitenterrein grenst direct aan de woning Gelderswoudseweg 11a.

In de paragraaf is gesteld dat een werkplaats voor revalidatievoertuigen niet voorkomt in de publicatie Bedrijven en milieuzonering. Er is aansluiting gezocht bij de activiteit 'Handel in auto's en motorvoertuigen (SBI-1993: 501,502,504). Deze activiteiten vallen op basis van het bestemmingsplan Landelijk gebied in categorie B1. Gesteld wordt dat de werkelijke hinder waarschijnlijk lager is, aangezien de werkzaamheden in deze niet betrekking hebben op auto's en motorfietsen maar lichtere voertuigen. Onduidelijk is welke milieucategorie dan op gedoeld wordt. Meest voor de hand liggend is dan de activiteit 'Reparatie ten behoeve van particulieren (exclusief auto's en motorfietsen', SBI-1993: 527) die op basis van het bestemmingsplan Landelijk gebied in categorie A wordt ingedeeld.

Op grond van paragraaf 13.5 (Toelaatbaarheid) van het bestemmingsplan Landelijk gebied worden bedrijven uit milieucategorieën A, B1 en B2 uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten (SvB) "functiemenging" toelaatbaar geacht. Hierbij wordt opgemerkt dat dit bedrijven zijn die, *mits bouwkundig gescheiden*, geen onaanvaardbare hinder ter plaatse van woningen zullen veroorzaken.

Uit de beschrijving van de geplande bedrijfsactiviteiten blijkt dat sprake is van een bouwkundige afscheiding en voldoende afstand tussen de bedrijfspanden en de dichtbijgelegen woning op nummer 11a. Bovendien mag worden aangenomen dat de afstand tussen de in-/uitrit tussen deze woning voldoende is en op de rest van het onbebouwde terreindeel geen hinder gevende activiteiten plaatsvinden.

Aandachtspunt blijft wel welke maximale mogelijkheden deze bestemmingswijziging biedt. Het feit dat sprake is van een bedrijfsbestemming die direct grenst aan een woonbestemming betekent dat ook bij toekomstige bedrijfsactiviteiten uit de SvB 'functiemenging' sprake moet zijn van bouwkundige afscheiding dan wel geen noemenswaardig activiteiten op het onbebouwde deel van het bedrijfsterrein.

Geur

Voor wat betreft dit deelaspect is in het eerdere advies van de Omgevingsdienst al aangegeven dat dit geen belemmering vormt .

Tot slot is niet duidelijk wat bedoeld wordt met de laatste zin uit de conclusie: '*Wel wordt geadviseerd om de bedrijventabel aan te passen en aan te geven in hoeverre de planlocatie tot beperkingen leidt voor bedrijven in de omgeving en op basis van de planologische mogelijkheden*'.

Conclusie

De verwachting is dat de geplande activiteiten geen belemmering vormen voor de omgeving waaronder de nieuwe woonbestemming ter plaatse van nr. 11a. Aandachtspunt blijft wel welke maximale mogelijkheden deze bestemmingswijziging

biedt. Gezien het feit dat sprake is van bedrijfsbestemming die direct grenst aan een woonbestemming betekent dit dat bij toekomstige bedrijfsactiviteiten sprake moet zijn van bouwkundige afscheiding dan wel dat er geen noemenswaardige activiteiten plaatsvinden op het onbebouwde deel van het bedrijfsterrein. Het advies is om dit in het plan (verbeelding/regels) op te nemen.

Externe veiligheid

In het eerder advies is al aangegeven dat dit aspect geen belemmering vormt. Op basis van paragraaf 5.1.5 blijft deze conclusie hetzelfde.

Ecologie

Beoordeeld is:

- Concept Toelichting wijzigingsplan Gelderswoudseweg 11a Zoeterwoude, opgesteld door Buro SRO, d.d. 9 januari 2018, kenmerk SR170043;
- Verbeelding wijzigingsplan Gelderswoudseweg 11a Zoeterwoude, opgesteld door Buro SRO, d.d. 9 januari 2018, kenmerk SR170043;
- Concept regels Gelderswoudseweg 11a Zoeterwoude, opgesteld door Buro SRO, d.d. 9 januari 2018, kenmerk SR170043;
- Quicksan flora en fauna Gelderswoudseweg 11a Zoeterwoude, opgesteld door Jansen & Jansen, d.d. 27 april 2017, versie 1.0.

Toelichting wijzigingsplan

Het gebruik van een bestaande schuur wordt gewijzigd in een bedrijfsbestemming. De voorgenomen wijziging is te realiseren met een wijzigingsplan. Daarbij moet worden getoetst of 'de vervolgfunctie de bestaande landschappelijke en cultuurhistorische waarden en natuurwaarden in de directe omgeving niet onevenredig aantast' (zie paragraaf 4.1 van de toelichting op het wijzigingsplan). In planregel 1.54 van het bestemmingsplan Landelijk gebied (vastgesteld op 18 februari 2010) is 'natuurwaarde' gedefinieerd als 'de aan een gebied toegekende waarde in verband met de aanwezige flora en fauna'.

De schuur wordt alleen in pandig verbouwd, waarbij de muren en het dak niet wijzigen. De muren bestaan uit sandwichpanelen (stalen golfplaten). Er wordt niet gesloopt of gekapt.

Om te bepalen of de natuurwaarden onevenredig worden aangetast is een quickscan flora en fauna opgesteld. Daarin is echter alleen getoetst aan het onderdeel soortenbescherming van de Wet natuurbescherming (Wnb) en niet aan het onderdeel gebiedsbescherming van de Wnb en niet aan het provinciaal ecologisch beleid (Natuurnetwerk Nederland (NNN) en het provinciaal belangrijk weidevogelgebied). Hoewel er, vanwege de afstand tot deze beschermde gebieden geen onevenredige aantasting zal optreden, moet deze toets voor de volledigheid wel worden opgenomen in het wijzigingsplan of de quickscan. Het betreft ruim 11 km tot het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura 2000-gebied, 500 meter afstand tot het NNN en 550 meter tot het weidevogelgebied.

Verbeelding en regels

Geen opmerkingen

Quickscan flora en fauna

Voor de volledigheid van het onderzoek adviseren wij de volgende zaken expliciet te beschrijven:

- Een beschrijving van het dak van de loods waarvan het gebruik wordt gewijzigd. Het dak lijkt uit golfplaten te bestaan, maar geheel zeker is dit niet;
- De afstanden tot het Natuurnetwerk Nederland (NNN) en het provinciaal belangrijk weidevogelgebied en vervolgens een conclusie trekken of het wijzigingsplan een onevenredige aantasting van deze beschermde gebieden tot gevolg heeft. Wij zijn van mening dat dit niet het geval is;
- De afstand tot het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura 2000-gebied. Omdat er in het wijzigingsplan in paragraaf 5.6 een toename van de verkeersintensiteit is beschreven, moet dit kort worden beschreven. Gezien de kleine toename van verkeersbewegingen per dag (22) en de afstand tot het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura 2000-gebied kan geconcludeerd worden dat er geen significante effecten ontstaan op de instandhoudingsdoelstellingen het van Natura 2000-gebied. Dit vormt dus geen belemmering voor de uitvoering van het initiatief.

Conclusie

Geadviseerd wordt om het wijzigingsplan of de quickscan aan te vullen met informatie over:

- de aard van het dak van de schuur waarvan het gebruik wordt gewijzigd;
- de afstanden en mate van aantasting van de beschermde natuurgebieden (Natura 2000-gebieden, Natuurnetwerk Nederland en weidevogelgebied). Op grond van deze afstanden kan geconcludeerd worden dat er geen sprake is van onevenredige aantasting of overtreding van de Wet natuurbescherming, zodat het wijzigingsplan hiervan geen belemmeringen ondervindt.