

Ruimtelijke onderbouwing

T.G. Agterof
Simon van Capelweg 31i
2431 AC Noorden

Afwijking ex artikel 3.10 Wabo (uitgebreide procedure)



Dossiernummer : W-2012-0150
Datum : 8 juli 2013
Versie : definitief

Gemeente Nieuwkoop
Afdeling vergunningen
Aardamseweg 4
2461 CC Ter Aar
Telefoon 14 0172

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Opzet van de ruimtelijke onderbouwing	4
2.	Ligging plangebied	5
3.	Beleid	6
3.1	Het vigerende bestemmingsplan	6
3.2	Bestemmingsplan Noorden, Woerdense Verlaat en Vrouwneakker	7
3.3	Provinciaal beleid	7
3.3.1	Visie op Zuid-Holland: Structuurvisie	7
3.3.2	Visie op Zuid-Holland: Verordening Ruimte	8
4.	Motivering van de afwijking	9
5.	Ruimtelijke aspecten	9
5.1	Water	9
5.2	Watertoets	9
5.3	Ecologie	9
5.4	Verkeer en parkeren	9
6.	Milieu aspecten	10
6.1	Archeologie	10
6.2	Bodem	10
6.3	Geluid	11
6.3.1	Wegverkeerslawaaï	11
6.3.2	Industrielawaai	11
6.4	Bedrijven en Milieuzonering	11
6.5	Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.)	12
6.6	Luchtkwaliteit	12
6.5	Externe veiligheid	13
6.5	Duurzaamheid	13
7.	Conclusie	14

1. Inleiding

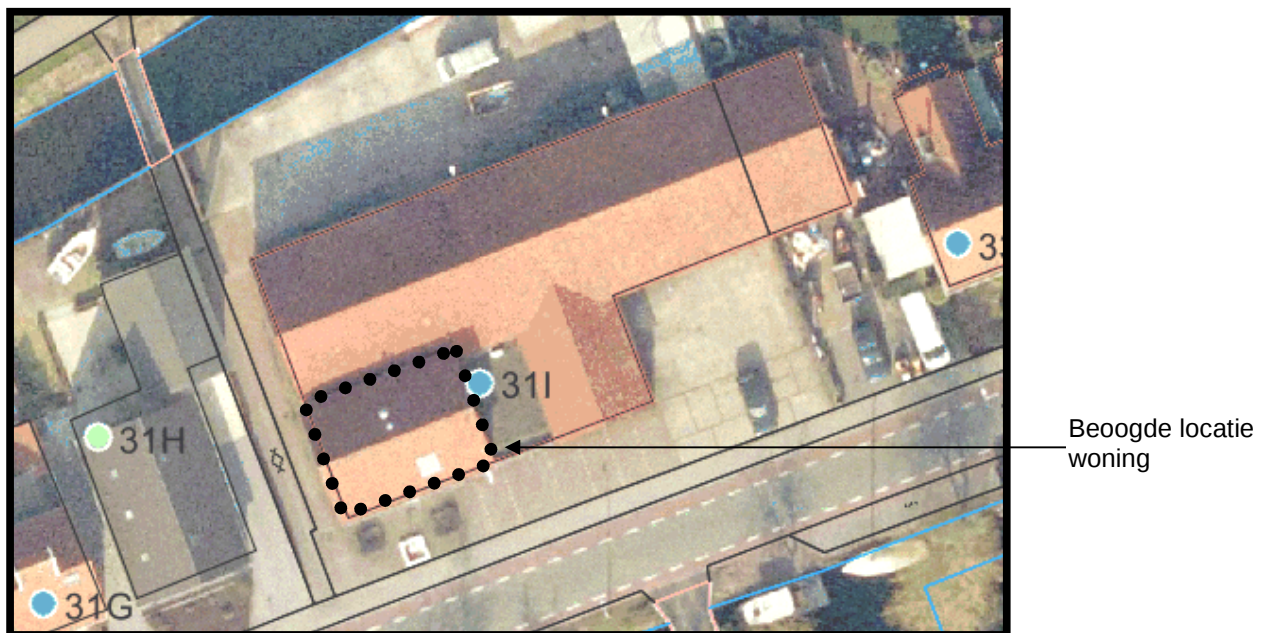
1.1 Aanleiding

De heer Agterof is eigenaar van het bedrijfs/winkelpand op het perceel Simon van Capelweg 31i. Het pand is verhuurd aan bedrijf Breedijk Tegels. De wens van de huurder is om de voormalige kantoorruimte in het pand te gebruiken als woonruimte.

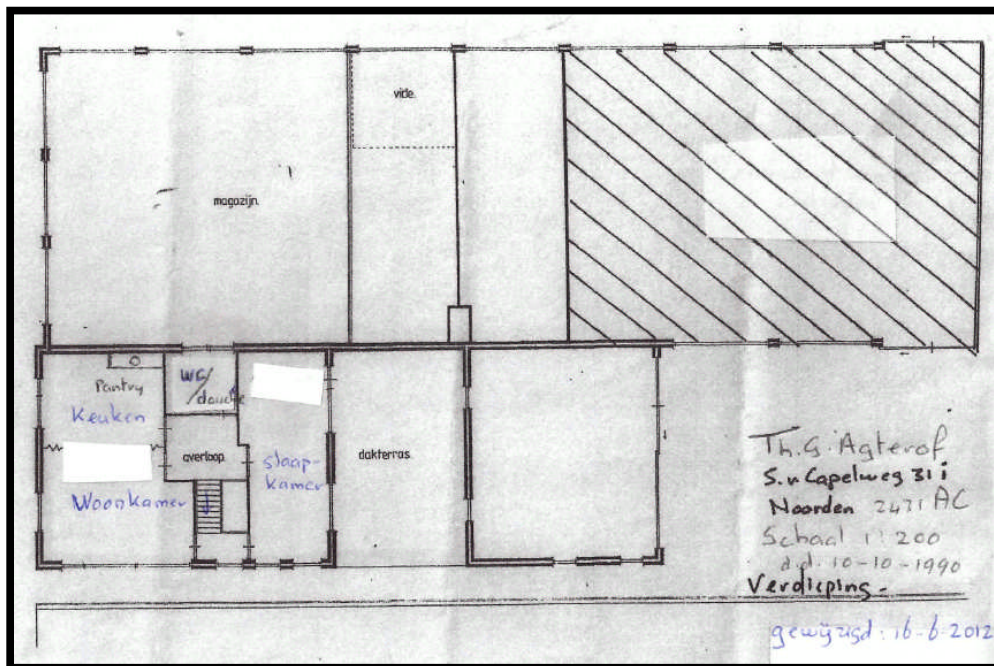
De huidige bedrijfsbestemming van het bestemmingsplan 'Noorden en Woerdense Verlaat' laat het gebruik wonen niet toe.

Om het gebruik wonen mogelijk te maken in een gedeelte van het pand dient afgeweken te worden van het bestemmingsplan met een uitgebreide afwijkingsprocedure.

In deze ruimtelijke onderbouwing wordt gemotiveerd waarom het gebruik wonen op de locatie mogelijk zou moeten zijn.



Beoogde locatie van de woonruimte ten opzichte van het bedrijfspand



Nieuwe indeling van het bedrijfspand, inclusief de woning

1.2 Opzet van de ruimtelijke onderbouwing

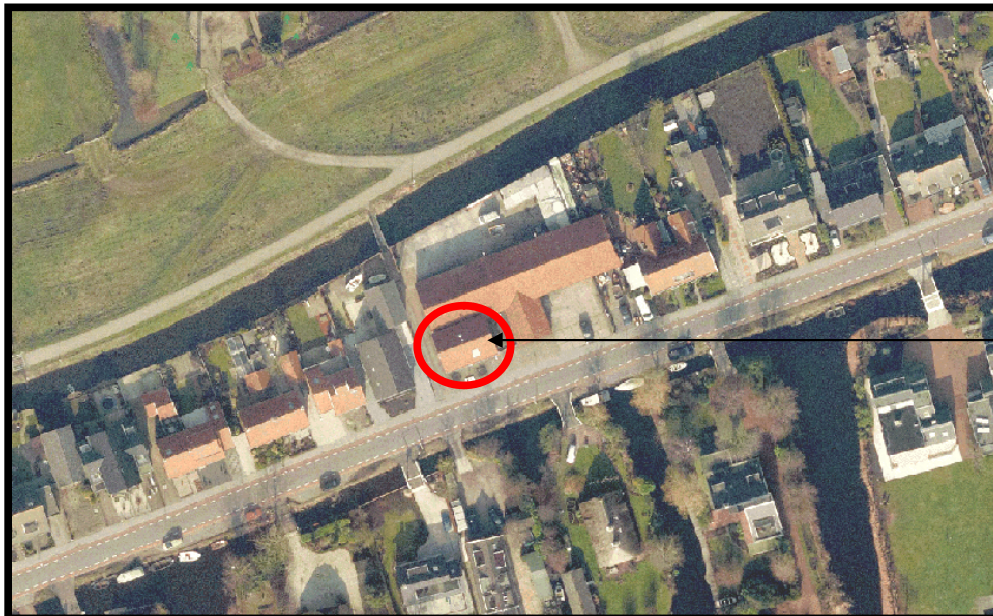
In hoofdstuk 2 wordt kort ingegaan op de ligging van het plangebied aan de Simon van Capelweg. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 de relatie tussen het plan en de (on)mogelijkheden binnen het geldende beleid in beeld gebracht. In hoofdstuk 4 wordt de ruimtelijke ontwikkeling gemotiveerd. In hoofdstuk 5 worden de ruimtelijke aspecten beoordeeld en in hoofdstuk 6 de milieuaspecten. Ten slotte volgt in hoofdstuk 7 de conclusie.

2. Ligging Plangebied

Het plangebied heeft uitsluitend betrekking op het perceel Simon van Capelweg 31i te Noorden. De vorm van bebouwing langs de Simon van Capelweg is grotendeels lintbebouwing, waarvan het betreffende pand onderdeel uitmaakt. De ligging van het plangebied wordt op onderstaande afbeelding (indicatief) weergegeven.



Globale
locatie



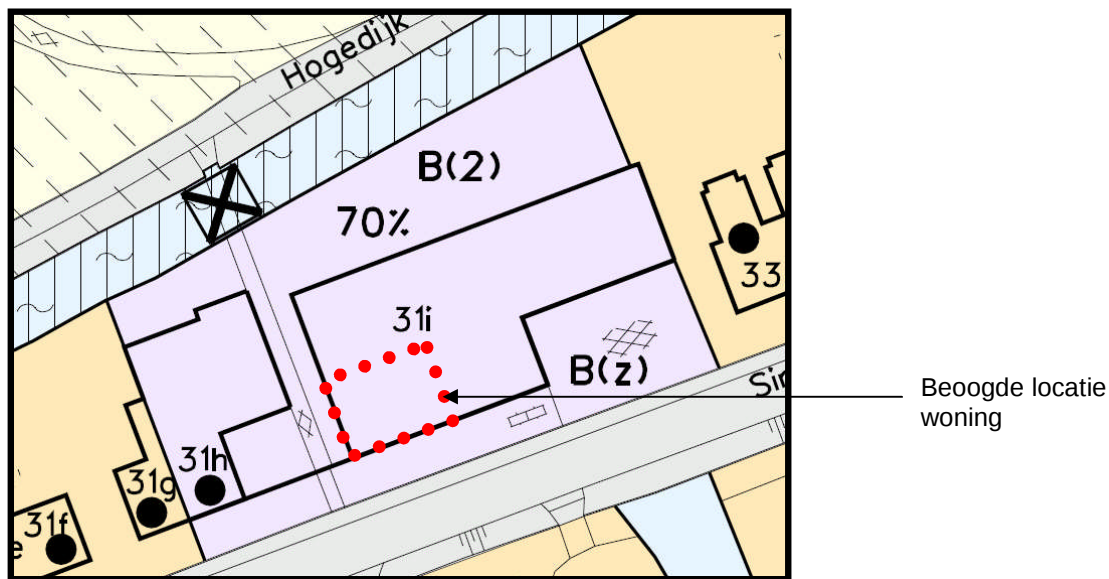
Locatie
woning

Ligging van het perceel ten opzichte van de omgeving

3. Beleid

3.1 Vigerend bestemmingsplan

De gronden waarop de geplande werkzaamheden zijn geprojecteerd vallen onder de werking van het bestemmingsplan 'Noorden en Woerdense Verlaat', vastgesteld bij raadsbesluit van 11 juli 2002 en gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland op 25 februari 2003, nummer DRM/ARB/02/7603 en heeft hierin de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' (artikel 18).



Uitsnede van plankaart twee van bestemmingsplan Noorden en Woerdense Verlaat

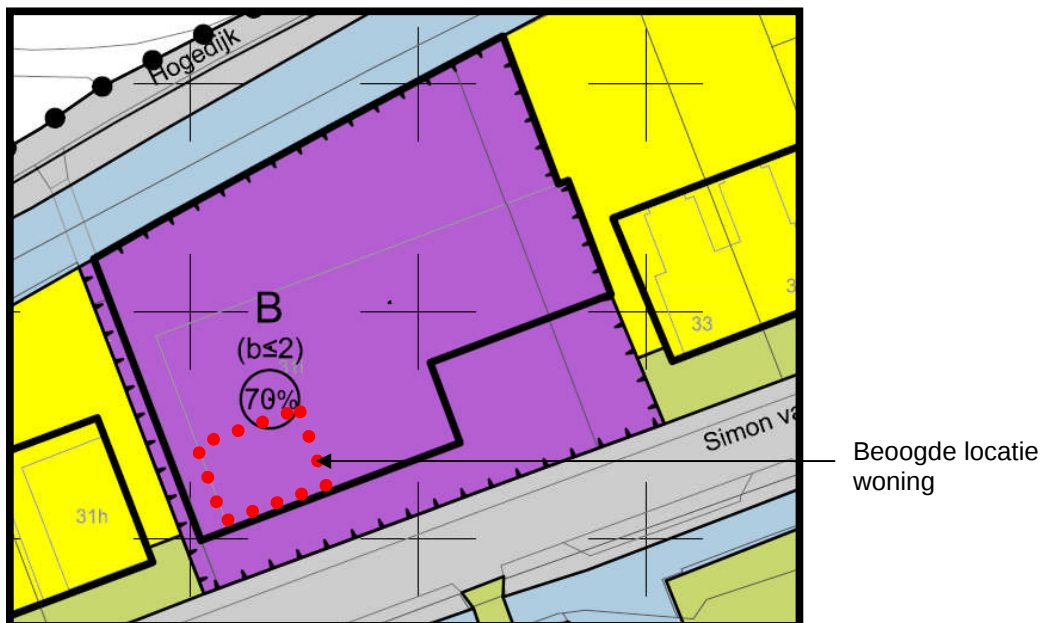
Artikel 18 Bedrijfsdoeleinden

De gronden met de bestemming Bedrijfsdoeleinden met de bestemmingsaanduiding 2 zijn bestemd voor bedrijven vallende onder de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Een op de plankaart opgenomen "stip" geeft aan dat ter plaatse één bedrijfswoning is toegestaan. Door het ontbreken van een stip, is op het perceel Simon van Capelweg 31i geen bedrijfswoning toegestaan. Door het niet voldoen aan de doeleindenomschrijving en het ontbreken van een stip op de bestemmingsplankaart is een (bedrijfs)woning in strijd met het bestemmingsplan. Het afwijken van het bestemmingsplan kan enkel worden vergund door middel van het voeren van een uitgebreide afwijkingsprocedure op basis van artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

3.2 Bestemmingsplan Noorden, Woerdense Verlaat en Vrouwneakker

De integrale herziening van bestemmingsplan Noorden en Woerdense Verlaat: ontwerp bestemmingsplan Noorden, Woerdense Verlaat en Vrouwneakker, heeft tussen 10 januari 2013 tot en met 20 februari 2013 ter inzage gelegen. Het is niet mogelijk dit plan mee te laten lopen met de integrale herziening van het bestemmingsplan omdat de ontwerp hogere grenswaarde niet samen met het ontwerp bestemmingsplan terinzage kon liggen. De beoordelingen van de ruimtelijke onderbouw waren niet voor 10 januari 2013 afgerond.

In het ontwerp bestemmingsplan Noorden, Woerdense Verlaat en Vrouwneakker heeft het perceel dezelfde bestemming en bouwmogelijkheden als in het bestemmingsplan Noorden en Woerdense Verlaat.



Uitsnede van plankaart twee van ontwerp bestemmingsplan Noorden, Woerdense Verlaat en Vrouwneakker

3.3 Provinciaal beleid

In de Structuurvisie, de Verordening Ruimte en de Uitvoeringsagenda staat de visie die de provincie heeft op de ruimtelijke ontwikkeling in Zuid-Holland en de manier waarop de provincie die visie wil realiseren.

3.3.1 Visie op Zuid-Holland: Structuurvisie

In de structuurvisie presenteert de provincie de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van Zuid-Holland. De structuurvisie is een integrale ruimtelijke visie op 2020, met een doorkijk naar 2040.

De provincie kiest ervoor om verstedelijking zoveel mogelijk in bestaand bebouwd gebied te concentreren. Hiermee worden investeringen in de gebouwde omgeving gebundeld, waardoor de kwaliteit van het bebouwde gebied behouden blijft en versterkt wordt. Alle kernen in de provincie zijn omgeven door bebouwingscontouren. Deze geven de grens van de bebouwingsmogelijkheden voor wonen en werken weer. De bebouwingscontouren zijn strak getrokken om het bestaand stedelijk gebied en de kernen, rekening houdend met plannen waar de provincie al mee heeft ingestemd en waarbinnen de woningbouwopgave tot 2020 kan worden geacommodeerd. Het plangebied ligt binnen de provinciale bebouwingscontour.



Locatie
perceel

Ligging van het perceel ten opzichte van de provinciale bebouwingscontour

3.3.2 Visie op Zuid-Holland: Verordening Ruimte

In bebouwingslinten is een minder strikte toepassing van het werende beleid voor stedelijke functies vanuit ruimtelijk oogpunt veelal niet bezwaarlijk. De provincie biedt de gemeenten onder voorwaarden de ruimte om hierin zelf een afweging te maken. Het vervangen van bestaande bebouwing, zoals schuren, door woningen is mogelijk als het bestaande volume niet toeneemt en op ongeveer dezelfde plaats wordt teruggebouwd. In het verzoek wordt de woning binnen een bestaand volume gerealiseerd.

4. Motivering van de afwijking van het bestemmingsplan

Op de binnen de gemeente Nieuwkoop liggende bedrijventerreinen zijn (nieuwe) bedrijfswoningen vanwege de beperkende werking voor omliggende bedrijven niet gewenst. De beoogde woning betreft niet een woning op een bedrijventerrein, maar binnen een gemengd bebouwingslint. Bedrijfswoningen zijn in gemengde bebouwingslinten niet per definitie ongewenst, omdat omliggende bedrijven hier geen hinder van ondervinden door een beperkende werking van de woning. Extra woningen en kunnen zelfs bijdragen aan de vitaliteit van de lintbebouwing. Er is met name een tekort aan woningen die geschikt zijn voor starters. Stedenbouwkundig blijkt de situatie gelijk, omdat de woning wordt gerealiseerd binnen de bestaande bebouwing.

5. Ruimtelijke aspecten

5.1 Water

De waterhuishouding verandert naar aanleiding van het omzetten van het gebruik niet. Regenwater dat opgevangen wordt van daken en erfoppervlak wordt afgevoerd naar het riool of het oppervlakte water. Dit heeft geen negatief effect op de waterhuishouding.

5.2 Watertoets

Het gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van het bedrijfspand zal niet direct invloed hebben op het watersysteem, Het plan is niet ter beoordeling toegestuurd naar de waterbeheerder omdat de waterhuishouding niet verandert.

5.3 Ecologie

Met het gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van het bedrijfspand wordt de situering van de bebouwing niet gewijzigd. Omdat qua bebouwing niets wijzigt, zijn er geen consequenties voor de ecologische situatie.

5.4 Verkeer en parkeren

De ontsluiting van het bedrijf vindt plaats via de Simon van Capelweg.

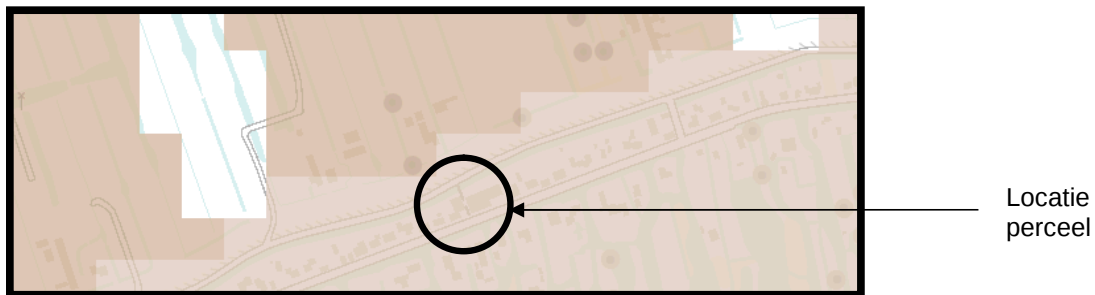
Door deze ontwikkeling zal naar verwachting geen sprake zijn van een toename van het aantal verkeersbewegingen. Door de ontwikkeling zullen een aantal parkeerplaatsen intensiever gebruikt worden, met name buiten de openingstijden van het bedrijf. De ontwikkeling zal verder geen invloed hebben op het aantal benodigde parkeerplaatsen van het bedrijf.

6. Milieu aspecten

De gemeente Nieuwkoop heeft de Omgevingsdienst West-Holland gevraagd de aanvraag met ruimtelijke onderbouwing voor het realiseren van de woning in het bedrijfspand te beoordelen. De aanvraag is beoordeeld op de aspecten archeologie, bodem, geluid, bedrijven en milieuzonering, Besluit milieueffectrapportage, Luchtkwaliteit en Externe Veiligheid. Op basis van de verstrekte gegevens wordt geconcludeerd dat er met betrekking tot deze aspecten op voorhand geen belemmeringen zijn voor gedeeltelijk omzetten van het gebruik van het bedrijfspand naar wonen.

6.1 Archeologie

Op basis van de archeologische waardenkaart van de provincie Zuid-Holland blijkt dat binnen de grenzen van het plangebied een kleine kans is op het vinden van archeologische sporen. Door het feit dat er geen werkzaamheden in de bodem plaats zullen vinden is een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. (Door de kleine trefkans zou er ook geen archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn)



Kaart: Archeologische waarden: Kleine trefkans

6.2 Bodem

Op basis van de digitale kaart van Mijn leefomgeving, van de Omgevingsdienst West-Holland blijkt dat er ter plaatse mogelijk sprake is van ernstige verontreiniging. Voor het realiseren van de aanvraag vinden geen bodemwerkzaamheden plaats waar de bodem(samenstelling) ter plaatse door kan veranderen. De woning wordt op de eerste etage gerealiseerd, waardoor de woning niet op de mogelijk verontreinigde grond komt te staan. Bodemonderzoek is voor de beoogde ontwikkeling niet nodig.



Kaart: Mijn leefomgeving

6.3 Geluid

Omgevingsdienst West-Holland heeft aangegeven dat in de huidige situatie geen sprake is van een geluidsgevoelig object (kantoor). Door de bestemmingswijzing is in de nieuwe situatie wel sprake van een geluidsgevoelig object (woning). Het bouwplan ligt, direct aan de Simon van Capelweg en daarmee binnen de geluidzone van de Simon van Capelweg. Nabij het bouwplan geldt een maximum snelheid van 50 km/uur. Dit betekent dat een akoestisch onderzoek noodzakelijk is voor het wegverkeerslawaaai. Voor het bepalen van de geluiduitstraling van het bedrijfspand naar de nieuwe woning is ook akoestisch onderzoek noodzakelijk.

6.3.1 Wegverkeerslawaaai

Uit het akoestische onderzoek, uitgevoerd door het adviesbureau BK (d.d. 18 januari 2013, kenmerk ANRE/126606/JUBO) naar het aspect wegverkeerslawaaai blijkt dat de voorkeurswaarde van 48 dB als gevolg van de Simon van Capelweg op de gevel van de nieuwe woning wordt overschreden. Voor dit bouwplan dient een hogere waarde te worden vastgesteld van 54 dB (inclusief aftrek artikel 110g Wgh). De ontwerpbeschikking tot vaststelling van deze hogere waarde, zal gelijktijdig met dit (ontwerp) besluit ter visie liggen. Omgevingsdienst West Holland adviseert een gesloten borstwering op het dakterras aan te brengen om het verkeersgeluid op de buitenruimte te beperken.

6.3.2 Industrielawaai

Het adviesbureau BK heeft ook akoestisch onderzoek uitgevoerd naar het aspect Industrielawaai ten gevolge van het aanpandig bedrijf. Uit de rapportage van het onderzoek (d.d. 18 januari 2013, kenmerk 126603) blijkt dat de berekende langtijdgemiddelde beoordelingsniveau in de dagperiode in de woning niet boven de 35 dB(A) zal uitkomen. Ook het maximale geluidsniveau in de woning komt niet boven de 55 dB(A) uit. Het geluidsniveau in de woning voldoet hierdoor aan de eisen uit het Activiteitenbesluit.

6.4 Bedrijven en Milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door middel van milieuzonering. Onder milieuzonering wordt verstaan het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;

- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Op basis van de Wet Milieubeheer het “Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer”, ook wel genoemd “Activiteitenbesluit” is het bedrijf, Breedijk tegels, waar de woning in het bedrijfspand is beoogd, meldingsplichtig.

Uit het bedrijfsinformatiesysteem van de Omgevingsdienst blijkt dat op het adres Simon van Capelweg 33 een (kleinschalig) mechanisatiebedrijf voor bos- en tuinbouw is gevestigd. Op basis van de VNG publicatie Bedrijven en milieuzonering dient een dergelijk bedrijf te worden ingedeeld in milieucategorie 3.1., met een minimaal gewenste afstand van 50 meter in een rustige woonomgeving en 25 meter in een gemengd gebied. In deze situatie is het realistisch uit te gaan van een gemengd gebied. De woning is gevestigd boven een winkel met aanpandig een opslagruimte. Daarnaast ligt de woning op korte afstand van de Simon van Capelweg. De werkelijke afstand tussen de woning en het mechanisatiebedrijf bedraagt 25 meter. Deze afstand is voldoende groot.

6.5 Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.)

In het Besluit m.e.r. is bepaald dat een milieueffectbeoordeling ook uitgevoerd moet worden als een projectactiviteit nadelige gevolgen heeft voor het milieu. Dergelijke projectactiviteiten zijn genoemd in bijlage D van het Besluit m.e.r.. De beschreven activiteit, het wijzigen van een bedrijfspand in een woning wordt wel genoemd in de D-lijst (categorie D 11.2). Gelet op de omvang van het plan verwachten wij geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Het milieubelang wordt in onderstaand advies voldoende afgewogen. Een nadere beoordeling in een m.e.r. beoordeling is niet nodig.

6.6 Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer zijn kwaliteitseisen voor de buitenlucht opgenomen. Titel 5.2 Wm ‘Luchtkwaliteitseisen’ wordt kortweg aangeduid als de Wet luchtkwaliteit. Het doel van de wet is om mens en milieu bescherming te bieden tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging. Voor de gezondheid van de mens is een goede luchtkwaliteit van groot belang. In de wet is, door middel van criteria, een onderscheid gemaakt tussen grote en kleine ruimtelijke projecten. Een project is klein als het niet in betekenende mate leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. De grens ligt bij 3 % van de grenswaarde (= 1,2 µg/m³) voor stikstofdioxide en fijn stof.

Per ontsluitingsweg worden minder dan 1500 woningen en/of minder dan 100.000 m² bvo kantoor gerealiseerd. Het betreft de omzetting van een bedrijfspand naar een woning. Volgens bijlage 3B van de Regeling draagt het plan hierdoor “niet in betekenende mate” bij. Er hoeft daarom niet getoetst te worden aan de grenswaarden.

Om inzicht te geven in de mate van blootstelling aan luchtverontreiniging als gevolg van het plan kunnen de concentraties uit de digitale monitoringstool, die behoort bij het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) worden gebruikt. Uit de monitoringstool blijkt dat de concentraties stikstofdioxide en fijn stof in de gemeente Nieuwkoop nergens hoger zijn dan 35 µg/m³ (2011). Het de verwachting dat door het schoner worden van de autotechniek de concentratie van met name stikstofdioxide in de toekomst nog lager is. Verder komt de woning niet langs een drukke weg te liggen (> 10.000 mvt per etmaal). Hiermee wordt voldaan aan de extra ambities voor luchtkwaliteit uit het RBDS. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de gevraagde wijziging van het bestemmingsplan.

6.7 Externe veiligheid

Voor het milieuaspect externe veiligheid zijn een aantal bronnen van belang, namelijk het vervoer van gevaarlijke stoffen via de weg, het spoor of het water, het transport door ondergrondse leidingen en de opslag van gevaarlijke stoffen. De normen voor het externe veiligheidsbeleid hebben een wettelijke status. Burgers hebben een minimum beschermingsniveau met betrekking tot gevaarlijke stoffen in hun woonomgeving gekregen. Deze normen zijn een wettelijke verplichte toetsingsgrond bij besluiten op grond van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de Woningwet.

Uit de provinciale risicokaart blijkt dat er in de (directe) omgeving van het het plan geen risicobronnen aanwezig zijn. Dit betekent dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de gevraagde omzetting.

6.7 Duurzaam bouwen

De gemeente Nieuwkoop hanteert als uitgangspunt bij bouwprojecten de Regionale DuBoPlus Richtlijn 2008 als duurzaam bouwen-maatlat. Over de nagestreefde kwaliteit en duurzaamheid van het project kunnen op vrijwillige basis afspraken gemaakt worden tussen de gemeente en de ontwikkelaar. Voor kleine bouwprojecten als het onderhavige informeert de gemeente initiatiefnemers over duurzaam bouwen via het Infoblad Milieuvriendelijk bouwen en verbouwen. Dit infoblad staat op de website van de Omgevingsdienst: <http://www.odwh.nl/particulieren/bouwen-verbouwen/duurzaam-bouwen/>

7. Afweging en conclusie

Het is niet onwenselijk een gedeelte van het bedrijfspand te bestemmen als wonen en daarmee het wonen in het bedrijfspand Simon van Capelweg 31i mogelijk te maken. De betreffende realisatie past binnen de geldende kaders van regelgeving en beleid en wordt niet belemmerd door milieuaspecten of andere randvoorwaarden. Gelet op het vorenstaande is het nemen van een Afwijking ex artikel 3.10 Wabo dan ook gerechtvaardigd.