



BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

Schippersvaartweg 55-57

projectnummer: P.000.852

Onderwerp: Ruimtelijke onderbouwing Schippersvaartweg 55-57

Datum: 25-11-2021

1. Aanleiding

Op het perceel Schippersvaartweg 55-57 bevindt zich een bedrijfswoning en een burgerwoning. De burgerwoning maakt op dit moment juridisch-planologisch geen onderdeel uit van het agrarisch bedrijf gelegen op hetzelfde adres.



Ligging bedrijfsperceel met de bedrijfswoning (nummer 57) en burgerwoning (nummer 55)

BügelHajema, Adviseurs voor leefomgeving en omgevingsrecht BNSP

Utrechtseweg 7, 3811 NA Amersfoort T 033 465 65 45

E info@bugelhajema.nl W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen, Leeuwarden en Amersfoort



De woning is echter sinds oprichting in eigendom en in gebruik als bedrijfswoning behorend bij hetzelfde bedrijf. Het feit dat de woning echter – onbedoeld - bestemd is als burgerwoning, brengt beperkingen met zich mee voor de agrarische bedrijfsvoering. De initiatiefnemer heeft aangegeven de burgerwoning om te willen zetten in een bedrijfswoning, conform de feitelijke en destijds vergunde situatie en de woning als zodanig te blijven gebruiken. Om de burgerwoning om te kunnen zetten in een bedrijfswoning is echter wel aanpassing van het bestemmingsplan noodzakelijk.

De gemeente Noordwijk is in beginsel bereid om de woning te herbestemmen als bedrijfsbewoning.

In onderstaande paragrafen wordt onderzocht of het mogelijk is om de woning te bestemmen voor bedrijfsbewoning. Daartoe wordt eerst de situatie ter plaatse nader toegelicht.

2. Huidige situatie

Op dit moment is er sprake van twee woningen (nummer 55 en 57) die aaneengebouwd zijn, bestaande uit één bouwlaag met kap. De woningen zijn bouwkundig gescheiden van elkaar. De in het buitengebied gebruikelijke inhoudsmaat per woning (zowel burgerwoning als bedrijfswoning) van 750 m³ en de oppervlakte van 50 m² voor bijbehorende bouwwerken per woning wordt niet overschreden.



Streetview 2019

3. Geldend bestemmingsplan en beleidskader

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied 2015', zoals vastgesteld op 30 juni 2016. De gronden in het plangebied zijn bestemd als Bedrijf – Handels- en exportbedrijf. Ter plaatse zijn de gronden bestemd voor de uitoefening van agrarisch handels- en exportbedrijven. Op het per-



ceel is het bestaande aantal bedrijfswoningen toegestaan. In dit geval is er één bedrijfswoning toegestaan en betreft in dit geval nummer 57.

De woning met nummer 55 is voorzien van een bestemming Wonen en Tuin. Ter plaatse is één woning toegestaan met een maximale inhoudsmaat van 750 m³ en er geldt een maximum goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4 en 8 meter.

Tot slot zijn de gronden aangewezen als 'Waarde - Archeologie 2' en geldt er de gebiedsaanduiding 'overige zone - Hogeveensepolder'. Onderstaande afbeelding geeft door middel van blauwe lijnen het plangebied op een uitsnede en detailuitsnede (met huisnummering) van de verbeelding van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2015' weer.



Geldend bestemmingsplan met ligging bedrijfsperceel met de bedrijfswoning (nummer 57) en burgerwoning (nummer 55).



Geldend bestemmingsplan met ligging bedrijfsperceel met de bedrijfswoning (nummer 57) en burgerwoning (nummer 55).

Omzetting in bedrijfswoning en gemeentelijk beleid

In het geldende bestemmingsplan is er geen mogelijkheid opgenomen om een burgerwoning om te zetten in een bedrijfswoning. In het geldende bestemmingsplan is er wel de mogelijkheid opgenomen om een agrarisch bouwvlak om te kunnen zetten ten behoeve van burgerbewoning en kan er een plattelandswoning worden toegekend.

Gelet op de specifieke bedrijfsbelangen en het feitelijk en destijds vergunde gebruik is het herbestemmen van de woning met nummer 55 tot bedrijfswoning, niet in strijd met enig gemeentelijk beleid. Er ontstaan geen nieuwe bouw mogelijkheden en van onevenredige hinder op de omgeving is geen sprake.



Overig beleid

Het voorgaande betekent dat het omzetten van de planologische status van de woning beleidsmatig tot de mogelijkheden kan behoren. Voor het overige zijn de ontwikkelingen niet in strijd met de Verordening Ruimte (2014) van de provincie en de intergemeentelijke structuurvisie Greenport.

4. Ruimtelijke aanvaardbaarheid

Deze paragraaf behandelt de ruimtelijke en milieuhygiënische aspecten die relevant kunnen zijn voor het omzetten van de planologische status van de woning.

4.1 Agrarisch advies

Gelet op het vergunde en altijd als bedrijfswoning in gebruik zijnde woning kan (agrarisch) advies in dit geval achterwege blijven.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient in ruimtelijke plannen rekening te worden gehouden met afstemming tussen gevoelige functies en milieuhinderlijke functies. Uitgangspunt daarbij is dat nieuwe en bestaande bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt en dat ter plaatse van woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voor de afstemming tussen functies kan gebruik worden gemaakt van de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering. Deze afstemming beperkt zich tot de volgende milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof.

Plangebied

In de VNG-publicatie wordt onderscheid gemaakt tussen verschillende omgevingstypen. De VNG-publicatie gebruikt het omgevingstype gemengd gebied om gebieden te typeren waar sprake is van meerdere functies die zorgen voor een bepaalde levendigheid, maar ook voor een bepaalde milieubelasting. In een dergelijk gemengd gebied wordt de vestiging van milieubelastende activiteiten op een kortere afstand dan in woongebieden, mogelijk geacht. Voor het plangebied en omgeving is sprake van het omgevingstype 'gemengd gebied'. Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Noordwijk, aan de rand van de kern Noordwijkerhout. In het plangebied is sprake van functiemenging. De omliggende gronden zijn in gebruik ten behoeve van bollenteelt en wonen. Daarnaast is het plangebied gelegen langs de ontsluitingsweg Schippersvaartweg.

Voor agrarische bedrijfsgebouwen geldt een richtafstand van 30 m voor een rustige woonwijk en 10 m voor gemengd gebied. In dit geval is sprake van een gemengd gebied. Wanneer in een gemengd



gebied minimaal 10 m wordt aangehouden tussen woningen en bedrijfsgebouwen, kan worden geconcludeerd dat ter plaatse van de woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

In de directe omgeving komen geen hinderveroorzakende activiteiten voor. Hiermee wordt voldaan aan de richtafstanden. Daarom kan worden geconcludeerd dat ter plaatse van de beoogde woning sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en een woonbestemming ter plaatse aanvaardbaar kan worden geacht.

Conclusie

Het aspect 'bedrijven en milieuzonering' vormt geen belemmering voor deze ontwikkeling en een woonbestemming ter plaatse kan aanvaardbaar worden geacht.

4.3 Bodem

Onderzocht moet worden of de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het project. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen, als is aangetoond dat de bodem geschikt (of geschikt te maken) is voor de nieuwe of aangepaste bestemming.

Voorliggend plan maakt de omzetting van een woonbestemming naar een bedrijfswoning mogelijk. Omdat de bestemming niet gevoeliger wordt, kan bodemonderzoek achterwege blijven.

Conclusie

Een verkennend bodemonderzoek is niet noodzakelijk.

4.4 Overige aspecten

Aspect	Beoordeling
Natuur	Soortenbescherming Bij uitvoering van het plan worden geen werkzaamheden uitgevoerd aan de buiten- of binnenzijde van de bebouwing of aan opgaande beplanting, zodat geen beschermde soorten, zoals nesten van vogels met jaarrond beschermde nesten zoals huismus, of vleermuisverblijfplaatsen, verloren gaan. Een natuurinventarisatie kan op dit moment achterwege blijven. Gebiedsbescherming Beschermde gebieden, te weten Natura 2000-gebied, Natuurnetwerk Nederland, waaronder ecologische verbindingzones liggen niet binnen een afstand van 300 meter ten opzichte van de woning. Verdere toetsing is daarom niet aan de orde, aangezien er geen externe werking geldt op dergelijke weidevogelgebieden. Gezien de terreinomstandigheden, de tussenliggende afstand en de aard van de ontwikkeling, zijn met



Aspect	Beoordeling
	betrekking tot het voorgenomen project geen negatieve effecten op Natura 2000-gebieden of het NNN te verwachten. Deze inventarisatie geeft daarom geen aanleiding voor een voortoets in het kader van de Wnb en is niet in strijd met het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid.
Landschap en cultuurhistorie	Het omzetten van de planologische status van de woning heeft geen negatieve invloed op de landschappelijke kwaliteiten van het gebied.
Archeologie	Er zijn geen bouw- en graafwerkzaamheden voorzien. Archeologisch onderzoek kan achterwege blijven.
Water	In het plangebied vindt geen wijziging plaats van de waterhuishoudkundige situatie. Het is daarom op basis van de Keur niet noodzakelijk om een watervergunning aan te vragen. Er is ook geen compensatie nodig in de vorm van oppervlaktewater.
Externe veiligheid	In en nabij het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen gelegen. Ook vindt in de directe omgeving van het plangebied geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over de weg, het spoor, het water of door buisleidingen. Het aspect 'externe veiligheid' vormt geen belemmering.
Luchtkwaliteit	Het project draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Het project kan worden beschouwd als een nibm-project. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven. Voorts geldt dat er geen personen worden blootgesteld aan onacceptabele concentraties luchtvervuiling.
Geluid	In het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) bevinden zich langs alle wegen zones. In geval van het realiseren van geluidgevoelige bebouwing binnen deze zones dient een akoestisch onderzoek plaats te vinden. Op basis van art. 76 lid 3 Wgh hoeft de geluidsbelasting van een aanwezige weg (waar geen wijzigingen optreden) op bestaande woningen niet getoetst te worden aan de grenswaarden. Hieronder valt het omzetten van een agrarische bedrijfswoning naar een (burger)woning. Voorliggend plan maakt het omzetten van de bestaande burgerwoning naar een bedrijfswoning mogelijk. De bedrijfswoning wordt reeds bewoond. Het plan maakt geen nieuwe geluidsgevoelige functie mogelijk. Er is in het kader van wegverkeerslawaaï geen nader onderzoek nodig. Er hoeft in dit geval dan ook geen (nieuwe) hogere waarde te worden vastgesteld. Het aspect geluid vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5. Afweging en conclusie

De conclusie uit voorgaand onderzoek is dat de onderzochte omgevingsaspecten geen belemmering opleveren voor het wijzigen van het gebruik van burgerwoning in een bedrijfswoning.

Voor het plangebied en voorstel voor de bestemmingsregeling kan worden aangesloten bij de gebruikelijke wijze van bestemmen van de gemeente in het buitengebied, waarbij per woning een inhoudsmaat geldt van 750 m³, maar de bouwwijze aaneengebouwd (twee-onder-één-kap) moet zijn. Dit laatste wordt geborgd in de planregels. Navolgend is het voorstel voor de verbeelding opgenomen.

