



Omgevingsdienst West-Holland

Advies Ruimtelijke Plannen Omgevingsdienst West-Holland.

Aan: Werkorganisatie HLT Samen

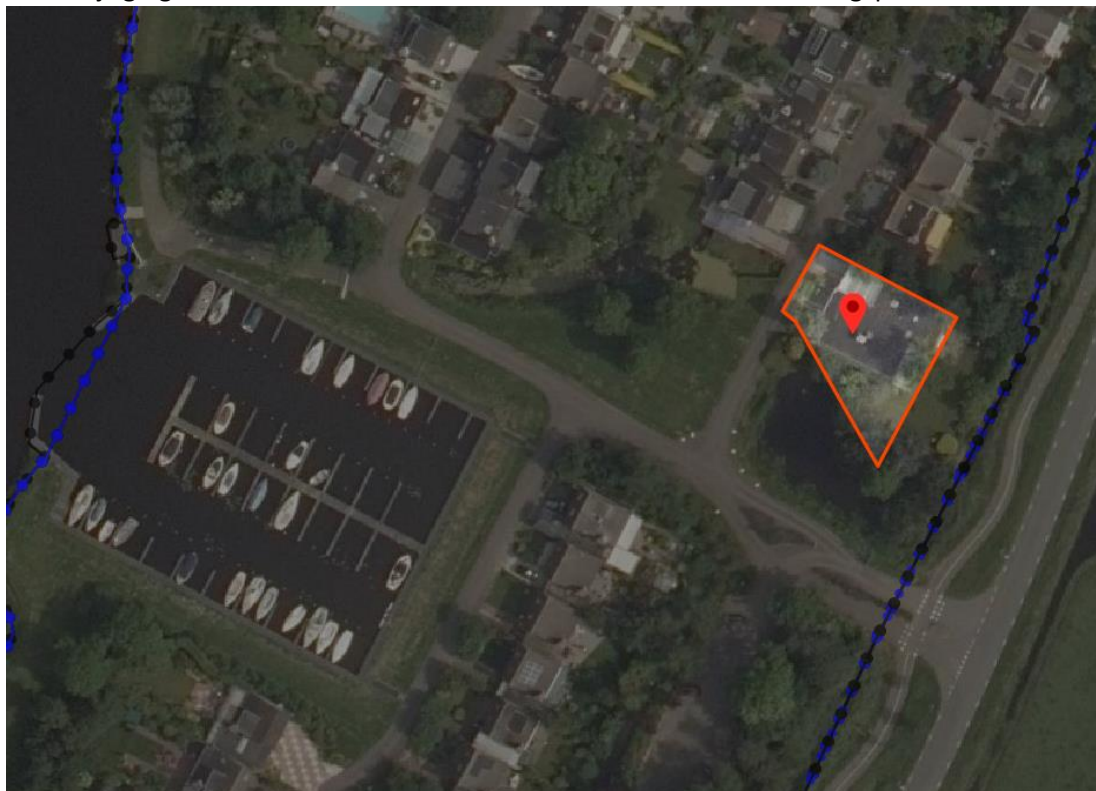
Datum advies: 25 januari 2021

Gegevens project

Locatie	Watertuin 2 in Warmond (gelegen binnen recreatiepark Watertuin)
Gemeente	Teylingen
Datum adviesverzoek	9 december 2020
Kenmerk advies Omgevingsdienst	D2021-009551
Zaaknummer Omgevingsdienst	2021-000767
Soort procedure	bestemmingsplan

Algemeen

De Omgevingsdienst West-Holland (hierna: Omgevingsdienst) is gevraagd om advies over het bestemmingsplan Watertuin. De bestemming van de woning Watertuin 2 zal worden gewijzigd in een woonbestemming. Deze wijziging wordt door middel van een herstelbesluit opgenomen in het Bestemmingsplan Recreatiepark Watertuin. Gevraagd is om de milieuaspecten te beoordelen voor deze wijziging en een tekstvoorstel aan te leveren voor het bestemmingsplan.



Figuur 1 Situatie perceel Watertuin 2

Beoordeling

Hieronder volgt de beoordeling van de milieuaspecten voor het omzetten van de dienstwoning naar burgerwoning op het perceel Watertuin 2 in Warmond. Hierbij is op verzoek van de gemeente dezelfde opzet gebruikt als bij het Bestemmingsplan Recreatiepark Watertuin (Hoofdstuk 4 Onderzoek).

aspect	kader	beoordelingsaspect	toelichting noodzaak/aandachtspunten
bodemkwaliteit	Besluit bodemkwaliteit Wet ruimtelijke ordening Wet algemene bepalingen omgevingsrecht Wet bodembescherming	Bodemkwaliteit dient voldoende te zijn voor beoogde functie.	De dienstwoning wordt omgezet naar burgerwoning. Er is geen sprake van gevoeliger gebruik. Nader onderzoek naar de bodemkwaliteit in het kader van dit bestemmingsplan is niet noodzakelijk. Op grond van historie en gebruik is de bodem van de Watertuin onverdacht voor het voorkomen van bodemverontreiniging, met uitsluiting van het voormalig gebruik van huisbrandolie. Volgens het bodeminformatiesysteem van de Omgevingsdienst West-Holland is op het perceel Watertuin nr. 2 een ondergrondse tank aanwezig geweest. Bij de aanvraag omgevingsvergunning voor verbouwingen is het wenselijk/noodzakelijk dat bepaald wordt of dit mogelijk bodemverontreiniging heeft veroorzaakt. Verder zijn er geen bodemonderzoeksgegevens bekend.
archeologie	archeologische beleidskaart	De ontwikkeling mag niet leiden tot aantasting van archeologische waarden.	Het plangebied ligt binnen categorie 8 van de archeologische beleidskaart met een lage archeologische verwachtingswaarde. Bij werkzaamheden dieper dan 30 cm onder maaiveld en groter dan 1.000 m² is archeologisch onderzoek nodig. In dit geval vinden geen ingrepen plaats. Er is een dubbelbestemming opgenomen om bij eventuele toekomstige werkzaamheden van deze omvang archeologisch onderzoek verplicht te stellen.
water	watertoets	Heeft de ontwikkeling effect op de waterhuishouding?	De dienstwoning is reeds aanwezig. De wijziging in het bestemmingsplan leidt niet tot negatieve effecten in de waterhuishouding.
relatie met omliggende (bedrijfs) functies	Bedrijfs-/milieuzonering (VNG-Handreiking Bedrijven en milieuzonering en Activiteitenbesluit milieubeheer)	Zijn er bedrijfsfuncties in de omgeving aanwezig/mogelijk? Worden bedrijven in de omgeving in hun bedrijfsvoering belemmerd? Zijn in de nabijheid	<u>Veehouderijen</u> In de omgeving van het plangebied ligt het melkrundveebedrijf Leidseweg 7a Oud Ade (gem. Kaag en Braassem). Het bedrijf heeft melkrundvee en schapen (30 stuks). Voor het melkrundvee geldt een afstandsnorm van 100 meter. De werkelijke afstand is ca. 100 meter. Er wordt voldaan

		gevoelige bestemmingen gelegen? Is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de om te zetten dienstwoning?	aan de afstand. Voor schapen geldt een geuremissienorm van 2 ou/m³. Deze waarde wordt bij de woning niet overschreden. De veehouderij Langebrug 1 ligt op een afstand van 350 meter en heeft geen invloed op de omzetting van de dienstwoning naar een burgerwoning. Dit bedrijf voldoet ruim aan de afstandsnormen uit het Activiteitenbesluit. <u>Jachthaven</u> De jachthaven, behorende bij het recreatiepark, wordt gebruikt als privé aanlegplaats van boten voor de eigenaren van de recreatiewoningen. Er zijn geen voorzieningen aanwezig. Voor een jachthaven met voorzieningen geldt op grond van de VNG handreiking Bedrijven en milieuzonering een richtafstand van 50 meter. De werkelijke afstand tot de om te zetten woning is 57 meter. Gelet op de omvang, het gebruik van de jachthaven (zonder voorzieningen) en de afstand tot de woning is er geen belemmering voor het plan. <u>Recreatiepark</u> Ook het recreatiepark zelf is geen belemmering voor het plan. Er zijn geen voorzieningen aanwezig. Het parkeerterrein ligt op 30 meter afstand. Hiervoor geldt ook een richtafstand van 30 meter. De inrit ligt op ca. 10 meter. Ook dit levert geen belemmering op gelet op de omvang en het gebruik van het park. <u>Conclusie</u> De omliggende bedrijven worden niet belemmerd door het plan. Ter plaatse van de om te zetten dienstwoning is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.
geluid wegverkeer	Wet geluidhinder Wet ruimtelijke ordening Activiteitenbesluit	Is geluidsbelasting bij nieuwe geluidgevoelige functies minder dan 48 dB? Is sprake van een goede ruimtelijke ordening? Worden omliggende bedrijven belemmerd door het plan?	<u>Wet geluidhinder</u> Op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) is de dienstwoning een geluidgevoelige bestemming. Dit wijzigt niet door omzetting naar burgerwoning. Er hoeft niet getoetst te worden aan de Wet geluidhinder. Het gebied is alleen binnen de geluidzone van de Leidseweg gesitueerd. In de omgeving zijn geen geluidgezoneerde industrieterreinen aanwezig.

			<u>Geluidbelasting vanuit een goede ruimtelijke ordening</u> Vanuit een goede ruimtelijke ordening is wel beoordeeld of de geluidbelasting aanvaardbaar is ter plaatse van de om te zetten dienstwoning. Uit de geluidberekening¹ blijkt dat de maximale geluidbelasting 48 dB bedraagt ten gevolge van wegverkeer over de Leidseweg. Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de om te zetten woning. <u>Activiteitenbesluit</u> Het omzetten van de dienstwoning naar burgerwoning heeft geen gevolgen voor omliggende bedrijven. De woning is al een woning van derden. Hier verandert niets aan. Bovendien liggen er al woningen (Leidseweg 5 en 7) dichterbij het bedrijf Leidseweg 7a waar het bedrijf moet voldoen aan de normen uit het Activiteitenbesluit. <u>Conclusie</u> Het aspect geluid is geen belemmering voor de omzetting van de dienstwoning naar burgerwoning.
verkeer	CROW	De ontwikkeling mag niet leiden tot ontwrichting van het verkeerssysteem.	Het omzetten van de dienstwoning naar burgerwoning heeft geen gevolgen voor het aantal verkeersbewegingen.
parkeren	CROW/ gemeentelijke normen	Er moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid.	Het omzetten van de dienstwoning heeft geen gevolgen voor parkeren. Er is geen sprake van een ontwikkeling die tot een toename van verkeer zorgt.
externe veiligheid	Besluit externe veiligheid inrichtingen Besluit externe veiligheid transportroutes Besluit externe veiligheid buisleidingen	Wordt voldaan aan normen plaatsgebonden risico? Is het groepsrisico verantwoord?	Het gebruik van de woning wijzigt niet. Vanuit externe veiligheid is er geen belemmering voor het omzetten van de dienstwoning naar burgerwoning. In de nabije omgeving van de ontwikkeling zijn geen buisleidingen voor transport van gevaarlijke stoffen of BEVI-inrichtingen aanwezig. De locatie ligt in het effectgebied (1% letaliteitsafstand) van de A4; vanwege het transport van toxische vloeistoffen van categorie LT3 heeft de A4 een effectgebied van meer dan 4 kilometer. Omdat de locatie op ruime afstand, namelijk meer dan 2

¹ Akoestisch onderzoek Recreatiepark Watertuin gemeente Teylingen, Omgevingsdienst West-Holland, 29 augustus 2017, kenmerk 2017096572

			kilometer van de A4 ligt, en er geen wijziging is in het aantal personen is een groepsrisicoberekening niet nodig. Het plan heeft geen effect op de hoogte van het groepsrisico. Op andere externe veiligheidsaspecten zoals bereikbaarheid, capaciteit hulpverleningsdiensten of zelfredzaamheid heeft dit plan ook geen invloed. Als, na een incident met toxische stoffen op de A4 een giftige gaswolk de locatie bereikt, dan is het sluiten van ramen, deuren en ventilatieroosters, en zoveel mogelijk uitschakelen van ventilatiesystemen voldoende om de aanwezige personen veiligheid te bieden. Externe veiligheid is geen belemmering voor het omzetten van de dienstwoning.
lucht-kwaliteit	Wet Luchtkwaliteit (titel 2 Hoofdstuk 5 Wet milieubeheer)	Wordt voldaan aan de genoemde grenswaarden in de Wet luchtkwaliteit? Is sprake van een goede ruimtelijke ordening?	Het omzetten van de dienstwoning naar burgerwoning heeft geen effect op de luchtkwaliteit. Het aantal verkeersbewegingen wijzigt niet door het plan. Het plan draagt niet in betekende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Er is geen nader onderzoek noodzakelijk. Uit de monitoringstool blijkt dat de concentraties stikstofdioxide en fijn stof in de directe omgeving nergens hoger zijn dan respectievelijk 19,5 en 21,3 µg/m³ (2015). De PM2,5 concentraties zijn nergens hoger dan 13,5 µg/m³ (2015). Op basis van deze concentraties kan worden gezegd dat er geen belemmeringen zijn in het kader van een goede ruimtelijke ordening.
ecologie	Wet natuurbescherming Omgevingsverordening Zuid-Holland	Is er sprake van significant negatieve effecten? Is sprake van aantasting van wezenlijke waarden en kenmerken van het NNN of andere beschermde gebieden? Is er sprake van aantasting, verontrusten of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfsplaatsen?	<u>Gebiedsbescherming</u> Het plan betreft het omzetten van de dienstwoning naar burgerwoning. Het plan veroorzaakt geen extra verkeersbewegingen. Er vinden geen werkzaamheden plaats. Het plan heeft geen negatieve effecten op Natura 2000-gebieden. Het plan heeft ook geen effect op het Natuurnetwerk Nederland. Het plangebied is niet gelegen in de strategische reservering natuur en belangrijke weidevogelgebieden. Ook liggen geen karakteristieke landschapselementen in het plangebied. De genoemde beschermde gebieden veroorzaken geen planologische belemmeringen voor het initiatief. <u>Soortenbescherming</u> Ook op het gebied van soortenbescherming is, gelet op het feit dat er sprake is van

			bestaande gebruik geen sprake van aantasting. Aangezien de bouwmogelijkheden op perceelsniveau in het bestemmingsplan zijn beperkt, en de aanwezige soorten naar alle verwachting geen onoverkomelijke belemmeringen opleveren, wordt een onderzoek naar soorten voor omzetten van de dienstwoning naar burgerwoning niet nodig geacht.
kabels en leidingen	Telecommunicatiewet	Zijn er planologisch relevante leidingen en hoogspanningslijnen in de directe omgeving aanwezig?	In de directe omgeving van het projectgebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig.
Milieueffect-rapportage	Besluit m.e.r.	Heeft het plan belangrijke negatieve effecten tot gevolg waarvoor een m.e.r.-beoordeling of planMER noodzakelijk is?	Het plan omzetten van de dienstwoning naar burgerwoning is geen activiteit zoals bedoeld in het Besluit m.e.r. Er is geen m.e.r.-beoordeling nodig. Ook uit de beoordeling van de diverse milieuaspecten blijkt dat het plan geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu heeft.