

---

## notitie

|                  |                                                                                                  |                 |               |
|------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|---------------|
| <b>aan</b>       | OVER-gemeenten                                                                                   | <b>van</b>      | Niels Folkers |
| <b>t.a.v.</b>    | Jens de Jong<br><a href="mailto:jens.dejong@over-gemeenten.nl">jens.dejong@over-gemeenten.nl</a> | <b>telefoon</b> | 06-27592220   |
| <b>datum</b>     | 3 april 2020                                                                                     |                 |               |
| <b>onderwerp</b> | De Haal 70a Oostzaan, functiewijziging agrarische bedrijfswoning naar plattelandswoning          |                 |               |

---

OVER-gemeenten heeft Omgevingsdienst IJmond gevraagd om de ruimtelijke onderbouwing, behorende bij de omgevingsvergunning uitgebreide procedure, voor het plan De Haal 70a Oostzaan te beoordelen.

In deze notitie doen wij verslag van onze bevindingen.

### Samenvattende conclusie

De aspecten milieuzonering, luchtkwaliteit en geluid dienen in acht genomen te worden.

### Milieuzonering

Sterk bepalend voor de kwaliteit van de leefomgeving is een juiste afstemming tussen bedrijfsactiviteiten en gevoelige functies. Geur, geluid, gevaar en stof kunnen het wonen en recreëren negatief beïnvloeden. Met behulp van milieuzonering wordt een ruimtelijke scheiding aangehouden, waardoor de milieubelasting wordt beperkt.

De Vereniging van Nederlandse Gemeente doet in de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" een handreiking ten behoeve van de afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu op lokaal niveau. In deze publicatie wordt een indicatie gegeven van een afstand (zie tabel 1) die in acht moet worden genomen tussen bedrijfsmatige activiteiten en gevoelige bestemmingen. De afstanden in de VNG-publicatie gaan uit van de afstand tussen de perceelgrens van het bedrijf (niet de bebouwingsgrens) en de gevel, welke middels vergunningsvrij bouwen mogelijk is, van de gevoelige bestemming. Reden hiervoor is dat hinder niet alleen optreedt vanuit de bedrijfsbebouwing, maar ook door bedrijfsmatige activiteiten op de bijbehorende onbebouwde gronden.

Het is mogelijk om eventueel met aanvullende maatregelen overlast te beperken en daardoor af te wijken van de afstanden. In dat geval zal aangetoond moeten worden welke maatregelen worden genomen om de overlast te beperken. Aan de hand hiervan kan beoordeeld worden of het afwijken van de standaard toegestaan kan worden.

Tabel 1 Milieuzonering

| Milieucategorie | Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied | Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied |
|-----------------|------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| 1               | 10 m                                                                   | 0 m                                           |
| 2               | 30 m                                                                   | 10 m                                          |
| 3.1             | 50 m                                                                   | 30 m                                          |
| 3.2             | 100 m                                                                  | 50 m                                          |
| 4.1             | 200 m                                                                  | 100 m                                         |
| 4.2             | 300 m                                                                  | 200 m                                         |
| 5.1             | 500 m                                                                  | 300 m                                         |
| 5.2             | 700 m                                                                  | 500 m                                         |
| 5.3             | 1.000 m                                                                | 700 m                                         |
| 6               | 1.500 m                                                                | 1.000 m                                       |

#### Doorwerking plangebied

Het onderdeel 'Onderzoek bedrijven en milieuzoneringen' in de Ruimtelijke Onderbouwing gaat niet in op de status 'plattelandswoning' en het naastgelegen agrarische bedrijf.

Het plan betreft het herbestemmen van een voormalige agrarische bedrijfswoning naar een plattelandswoning. Voor een plattelandswoning geldt dat een lager beschermingsniveau wordt toegekend dan aan een burgerwoning. Zoals in ons eerdere advies van 15 oktober 2019 naar aanleiding van een principeverzoek is opgemerkt, is de functiewijziging naar burgerwoning niet mogelijk vanwege de afstand van circa 20 meter tot het naastgelegen agrarisch bedrijf. De omzetting naar plattelandswoning is wel mogelijk, mits voldaan wordt aan de eisen voor luchtkwaliteit. De ruimtelijke onderbouwing dient op dit punt aangepast te worden.

#### **Luchtkwaliteit**

Op basis van een uitspraak van de Raad van State (201306630/5/R3) gelden luchtkwaliteitseisen ook bij plattelandswoningen. Er dient getoetst te worden aan de regels van titel 5.2 Wet milieubeheer. Er is geen onderzoek aangeleverd naar de luchtkwaliteit ter plaatse. De ruimtelijke onderbouwing dient op dit punt aangevuld te worden.

#### **Geur**

Een plattelandswoning is geen geurgevoelig object in het kader van de Wet geurhinder en veehouderij en het Activiteitenbesluit. Geur vormt geen belemmering voor dit plan.

#### **Geluid**

In de ruimtelijke onderbouwing wordt aangegeven dat: *"Aangezien het gaat om een functieverandering van een bestaande bedrijfswoning naar plattelandswoning mag ervan*

*uitgegaan worden dat in de bestaande situatie reeds sprake was van een akoestisch aanvaardbaar geluidsniveau op de gevels van de bestaande woning.”*

Toen de woning werd gebouwd was de Wet geluidhinder nog niet in werking. Artikel 76a Wet geluidhinder kent daarnaast ook geen uitzondering voor bestaande situaties. Derhalve dient er getoetst te worden aan de Wet geluidhinder. Deze toetsing ontbreekt. De ruimtelijke onderbouwing dient op dit punt aangepast te worden.

### **Externe veiligheid**

Akkoord met de tekst uit de ruimtelijke onderbouwing.

### **Wet Natuurbescherming**

#### **Gebiedsbescherming**

Het plangebied ligt vlakbij een speciaal beschermingsgebied (Natura 2000 gebied Ilperveld, Varkensland, Oostzanerveld & Twiske). Bij het plan is geen sprake van herbouw, maar alleen een kleine functieverandering. De functieverandering van bedrijfswoning naar plattelandswoning heeft echter geen effecten voor wat betreft de stikstofdepositie. Op basis hiervan kunnen effecten op beschermde Natura 2000 gebied worden uitsloten.

#### **Soortenbescherming**

De bestaande bedrijfswoning is nu in gebruik als burgerwoning. Aangezien het slechts een geringe functieverandering betreft (omzetten naar plattelandswoning) en niet verbouwd wordt is het niet te verwachten het plan negatieve effecten heeft op eventueel aanwezige beschermde soorten.

### **Bodem**

Er is in op de locatie een verkennend bodemonderzoek (Asma, projectcode 11297, 6 januari 2020) uitgevoerd. Hieruit is gebleken dat de bodem maximaal licht verontreinigd is met de onderzochte componenten. Derhalve vormt de milieu-hygiënische bodemkwaliteit geen belemmering voor de wijziging van de bestemming van het perceel.