Omgevingsdienst West-Holland

Datum:
11 mei 2026

Ons kenmerk:
4473133

Zaaknummer:
1531377

Advies ruimtelijke ontwikkeling

Gegevens project

Project	Korteraarseweg 104-106 in Ter Aar
Gemeente	Nieuwkoop
Datum vraag	28 april 2026
Soort procedure	Bestemmingsplan (Wro)

Algemeen

De gemeente Nieuwkoop heeft de Omgevingsdienst West-Holland (hierna: Omgevingsdienst) gevraagd om advies over het plan op de locatie Korteraarseweg 104-106 in Nieuwkoop.

Vóór 1 januari 2024 heeft de gemeente Nieuwkoop het ontwerpbestemmingsplan Korteraarseweg 104-106 ter inzage gelegd. Dit bestemmingsplan maakt de bouw van een nieuwe vrijstaande woning mogelijk. Nabij het perceel waarop de nieuwe woning moet komen is een slagerij gevestigd. De eigenaar van deze slagerij heeft in een eerder stadium een zienswijze ingediend. Daarop is er overleg tussen beide partijen en de gemeente geweest. De ontwikkelingslocatie is weergegeven in onderstaande figuur 1.



Figuur 1. Ontwikkelingslocatie

In de adviesvraag heeft de gemeente de volgende punten aangegeven:
Eerder is de raad voorgesteld het bestemmingsplan voor de locatie Korteraarseweg 104-106 gewijzigd vast te stellen. Concreet gaat het om de volgende aanpassingen:

Vondellaan 55
2332 AA Leiden

Postbus 159
2300 AD Leiden

071-408 3100
info@odwh.nl

- In de planregels wordt geborgd dat de oostgevel van de woning uitgevoerd moet zijn als dove gevel;
- In de planregels wordt geborgd dat op de erfgrens een kokowall-geluidsscherm aanwezig moet zijn;
- In de planregels wordt een lagere bouw- en goothoogte opgenomen van 8 meter, respectievelijk 4 meter (was: 10 meter, respectievelijk 6 meter).

Verder is voorgesteld om de volgende passage in de toelichting te vervangen: 'In overleg met de Omgevingsdienst is bepaald dat aanvullende maatregelen aan de schoorsteen van de rookkast getroffen worden. Initiatiefnemer zal in samenspraak met de slagerij zorgdragen voor de gewenste aanpassingen aan de schoorsteen, waarbij deze tot 2 m wordt verhoogd boven de definitieve bouwhoogte van de te bouwen woning.'

In de eerdere advisering door de Omgevingsdienst is steeds uitgegaan van het incidenteel roken van vlees. Daar is bij de voorgestelde aanpassing van het bestemmingsplan rekening mee gehouden.

Inmiddels worden nieuwe gesprekken gevoerd tussen de initiatiefnemer, indiener van de zienswijze en de gemeente om te kijken naar andere oplossingen. Daarbij zijn nieuwe inzichten gegeven in de rookactiviteiten van de slagerij.

Concreet: gemiddeld wordt er 3 à 4 keer per week gerookt, en dit gebeurt 's nachts. Een sessie duurt ongeveer 6-8 uur waarbij er nauwelijks verschil is in de seizoenen. Mogelijk is het roken van vlees minder incidenteel dan waar eerder vanuit werd gegaan.

De gemeente stelt concreet de vraag in hoeverre dit gevolgen heeft ten aanzien van eerdere conclusies uit de advisering door de Omgevingsdienst? En wat zijn concreet de effecten op het toevoegen van een woning, nu nieuwe inzichten zijn gegeven over de bedrijfsvoering?

De Omgevingsdienst heeft eerder over het plan geadviseerd, namelijk op:
- Advies bestemmingsplan, 1 juni 2023, kenmerk D2023-046093 (zaaknummer 2023-005223)
- Advies bestemmingsplan, 3 oktober 2023, kenmerk D2023-111594 (zaaknummer 2023-010657)
- Advies zienswijze, 9 februari 2024, kenmerk D2024-016097 (zaaknummer 2024-000344)
- Advies zienswijze, 2 april 2024, kenmerk D2024-041905 (zaaknummer 2024-004345)
- Advies Korteraarseweg 104-106, 16 december 2024, kenmerk D2024-155503 (zaaknummer 2024-016043)
- Advies Korteraarseweg 104-106, 15 januari 2025, kenmerk D2025-003133 (zaaknummer 2024-017525)
- Advies zienswijze en stikstof, 15 juli 2025, kenmerk 2570062 (zaaknummer 656444)
- Akkoord per mail over verlaging bouwhoogte en instandhouding pijp, 29 juli 2025 (zaaknummer 656444)

Conclusie en advies

De Omgevingsdienst heeft de aanvullende informatie beoordeeld en concludeert het volgende:
- In eerdere adviezen van de Omgevingsdienst is niet uitgegaan van het incidenteel roken.
- De aanvullende informatie leidt niet tot aanpassing van eerdere adviezen.

- Het roken valt onder de milieucategorie die is toegestaan, zodat er niets gelegaliseerd hoeft te worden.
- Het incidenteel slachten kan ook onder milieucategorie 1, behorend bij SBI-code 4722 gerekend worden, waardoor ook deze activiteit al is toegestaan op de locatie Korteraarseweg 102.
- De Omgevingsdienst verwacht niet dat de activiteiten van de slagerij een belemmering vormen voor een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woning.

Hieronder is per aspect een nadere toelichting gegeven.

Uitwerking activiteiten en milieuzonering

Beoordeling

In eerdere adviezen van de Omgevingsdienst is niet uitgegaan van het incidenteel roken maar van roken als een onderdeel van de bedrijfsvoering. Waar gesproken is over 'incidenteel' betrof dit de slachtactiviteiten. Met betrekking tot het roken is niet aangegeven dat het incidenteel plaatsvindt.

Roken van vlees

De slagerij aan de Korteraarseweg 102 staat in het bedrijvenadministratiesysteem van de Omgevingsdienst met SBI-code 4722 (Detailhandel vlees, wild, gevogelte, met roken, koken, bakken) en milieucategorie 1. Dit is opgenomen in het advies van de Omgevingsdienst van 16 december 2024. Roken van vlees valt ook onder deze milieucategorie.

In het advies van 15 januari 2025 is geconcludeerd dat met het verhogen van de pijp door initiatiefnemer in samenspraak met de slagerij tot ten minste twee meter boven de hoogste daklijn van omliggende woningen binnen 25 meter van de installatie, wordt voldaan aan de voorwaarde in het omgevingsplan gemeente Nieuwkoop voor het voorkomen van geurhinder bij niet-industriële voedselbereiding. Deze voorwaarde was voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet opgenomen in de Activiteitenregeling.
Geur is in het omgevingsplan echter niet uitputtend geregeld. Dit betekent dat er maatwerkvoorschriften kunnen worden opgelegd mocht blijken dat de geurhinder niet aanvaardbaar is.

Incidenteel slachten

Uit de aangeleverde stukken blijkt niet dat er sprake is van incidenteel slachten. Wel heeft de slagerij vragen gesteld over de mogelijkheid tot slachten. Begin 2024 heeft de slagerij aangegeven dat het dan zou gaan om kleinschalig slachten, namelijk 1 rund eens in de 2 à 3 weken. Hierop heeft de Omgevingsdienst in het advies van 2 april 2024 aangegeven dat de kans klein is dat er onaanvaardbare geurhinder optreedt als de algemene hygiëneregels goed worden opgevolgd.

Vooralsnog is de Omgevingsdienst er dus niet vanuit gegaan dat er sprake is van incidenteel slachten. Indien toch sprake is van incidenteel slachten, valt het bedrijf nog steeds onder milieucategorie 1. SBI-code 4722 (Detailhandel vlees, wild, gevogelte, met roken, koken, bakken) biedt de mogelijkheid om incidenteel slachten hier ook onder te rekenen. Eerder heeft de Omgevingsdienst aangegeven dat de slagerij onder milieucategorie 3.1 zou kunnen vallen door de activiteit slachten. Uit de publicatie 'SBI 2008 versie 2018 Update 2022; Toelichting op de posten' van het CBS blijkt dat onder SBI-code 4722 ook het 'in beperkte mate slachten van

levend ingekocht slachtvee' kan vallen. Dan zouden alle activiteiten van het bedrijf onder milieucategorie 1 vallen.

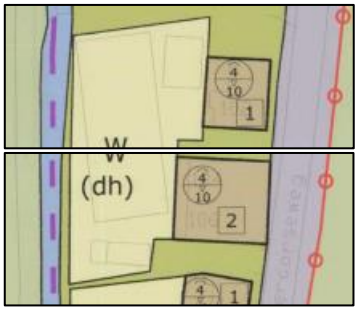
Op basis van het geldende bestemmingsplan Korteraar 2008 kan de Omgevingsdienst niet zeggen welke milieucategorie op de locatie Korteraarseweg 102 is toegestaan. Op basis van het geldende bestemmingsplan Korteraar 2008 valt de nieuwe locatie van de woning onder de bestemming wonen - detailhandel. Ook de schuur van de loods (opslag/magazijn) met de rookkast en afvoerpijp heeft deze bestemming.
Volgens de definitie detailhandel die wordt gegeven in de bijlage bij de regels van bestemmingsplan Korteraar 2008 past een slagerij met rookkast wellicht niet hieronder:

Artikel 2.3 Detailhandel, lid 1, bestemmingsomschrijving
De op de plankaart voor detailhandel aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. *het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen verhuren en/of leveren van goederen aan personen die de goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;*

alsmede voor:

2. *de bedrijfsmatige opslag van vuurwerk, ter plaatse van de aanduiding (vu).*



Figuur 2. Uitsnede bestemmingsplan

Op basis van de definitie is de slagerij mogelijk nooit passend geweest binnen het bestemmingsplan. In de toelichting bij het bestemmingsplan staat echter het volgende (pagina 14-15):

<u>Overige bedrijvigheid</u>
(…)
***Daarnaast zijn er enkele wat kleinere bedrijven die min of meer aan huis zijn gevestigd zoals detailhandel (antiekwinkel, slagerij)** of dienstverlenende bedrijven (pedicure, verzekeringskantoor, ontwerpbureau e.d.).*

De Omgevingsdienst is daarom van mening dat er niets hoeft te worden gelegaliseerd op de locatie.

Gezien de activiteiten van de slagerij en het feit dat er sinds 2001 geen sprake meer is van slachten (volgens de website van de slagerij, https://www.slagerijvanharten.nl/over-ons), vormt de slagerij geen belemmering voor een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woning. Ook als de slagerij in de toekomst wel weer op kleine schaal gaat slachten,

verwacht de Omgevingsdienst niet dat dit een belemmering vormt voor de woning. Wel moet deze activiteit dan door de slagerij worden gemeld via het Omgevingsloket.

Conclusie en advies

- In eerdere adviezen van de Omgevingsdienst is niet uitgegaan van het incidenteel roken, maar van roken als onderdeel van de bedrijfsvoering.
- De aanvullende informatie leidt niet tot aanpassing van eerdere adviezen.
- Het roken valt onder de milieucategorie die is toegestaan, zodat er niets gelegaliseerd hoeft te worden.
- Het incidenteel slachten kan ook onder milieucategorie 1, behorend bij SBI-code 4722 gerekend worden, waardoor ook deze activiteit al is toegestaan op de locatie Korteraarseweg 102.
- De Omgevingsdienst verwacht niet dat de activiteiten van de slagerij een belemmering vormen voor een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woning.