
Project :

NIEUWBOUW BEDRIJFSRUIMTE

Amstelkade

3652 MD Woerdense Verlaat

Projectnummer :

14.06

Opdrachtgever :

Pieter Ligchaam bestratingen b.v.

Noordse Dorpsweg 12b

2431 AT Noorden

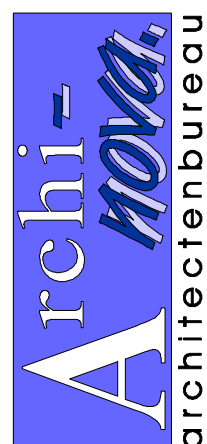
06-23685728 / 0172-407117 / info@ligchaambestratingen.com

Onderdeel :

Ruimtelijke onderbouwing

Datum :

31-03-2015



Middenweg 1
3641 RB Mijdrecht
tel. 0297-521673
fax. 0297-521674

Onderdeel :

Ruimtelijke onderbouwing nieuwbouw bedrijfsruimte

Amstelkade

3652 MD Woerdense Verlaat

1. Inleiding:

De aanvrager Pieter Ligchaam bestratingen b.v. heeft een vergunningsaanvraag ingediend voor de realisatie van een stalling/opslagruimte voor zijn bedrijf gecombineerd met 2 verhuurbare bedrijfsruimte/opslagruimte.

De aangevraagde bebouwing voldoet niet aan het huidige vigerende bestemmingsplan. Voor de afwijkingen van de bestemmingsplanregels is deze ruimtelijke onderbouwing. In de navolgende paragrafen worden de ruimtelijke aspecten beschreven.

2. Omschrijving Project:

Langs de Amstelkade is een zone bedoeld voor industrieterrein. In deze zone is onlangs het eerste industriegebouw gerealiseerd op Amstelkade 6 voor Verburg. Dit reeds gerealiseerde en vergunde bedrijfsgebouw is voor de aanvraag van P. Ligchaam als voorbeeld genomen. Afwijkingen op de bestemmingsplanregels zijn gelijk aan Amstelkade 6.

Locatie Amstelkade:



3. Vigerend bestemmingsplan

Bestemmingsplan Noorden, Woerdense Verlaat

en Vrouwenakker van de Gemeente Nieuwkoop vastgesteld op 30-05-2013.

Het bestemmingsplan betreft een samenvoeging van een aantal bestemmingsplannen met een verouderde systematiek. Het heeft een conserverend karakter, de bestaande kwaliteiten en functies zijn bewaard gebleven.

Op het bedrijventerrein in Woerdense Verlaat, dat geïsoleerder ligt van de omliggende woningen dan de bedrijven in de kernen, is een hogere bedrijfs categorie mogelijk, maximaal categorie 3.2 van de Lijst van Bedrijven.

Op de verbeelding wordt met aanduidingen aangegeven welke categorieën van bedrijvigheid waar op het terrein mogen worden gerealiseerd. De toegestane categorieën in een dusdanige zoning (door het aanhouden van de risicoafstand op grond van de bedrijvenlijst) zijn zo opgenomen dat er in verband met de nabij gelegen woningen een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden.

Binnen de bestemming bedrijventerrein kunnen ook kantoren worden gerealiseerd met een maximum van 50% van het bedrijfsvloeroppervlak, met een maximum van 2.000 m² per bedrijf.

Om te voorkomen dat de bedrijvenlijst al te star gaat werken, is in de regels een afwijking van het bestemmingsplan opgenomen voor bedrijven uit naast hogere categorieën dan die direct zijn toegelaten. Voorwaarde is dat de bedrijven wat milieu-uitstraling betreft zijn gelijk te stellen met de direct toegelaten bedrijven.

Verbeelding:



De bouwlocatie heeft de bestemming art 5. Bedrijventerrein, zone-2 en vrijwaringzone molenbiotoop, dubbelbestemming Artikel 22 Waarde - Archeologie – 2.

Bouwhoogte max. 7m. Maximaal bebouwingpercentage 70%.

Bestemmingsplanregels waarbij een strijdigheid met het bestemmingsplan aanwezig is:

5.2.1. art 5. Bedrijventerrein

- c. de maximum bouwhoogte bedraagt ter plaatse van de bouwaanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' niet meer dan is weergegeven op de verbeelding; = 7m

5.2.3. specifieke bouwaanduiding - zone 2

- b. de voorgevels van het hoofdvolume dienen in een rooilijn op 9 m afstand van de voorste erfgrans gesitueerd te worden;
- c. in de zone tussen 3 m en 9 m van de voorste erfgrans zijn representatieve voorbouwen toegestaan met een maximale breedte van 2/3 van de gevel van het hoofdvolume;
- i. de afstand van de bebouwing tot de zijdelingse perceelsgrens dient minimaal 5 m te bedragen;

De bestemming valt in de het gebied Artikel 22 Waarde - Archeologie – 2. Nadere uitleg wordt gegeven in paragraaf 7 Archeologie.

De bouwlocatie valt in vrijwaringszone molenbiotoop. De beoogde hoogte van de bebouwing overschrijdt de maximale toelaatbare hoogte, volgens de formule uit artikel 27.2.1, niet.

4. Toekomstig beleid:

In de structuurvisie Nieuwkoop 2040 wordt een strategie gebruikt voor zonerings. Het doel is een groter contrast te maken tussen stad en land, de karakteristieke identiteit van de ruimte te versterken en verrommeling tegen te gaan.

De kern Woerdense Verlaat valt in de zone Nieuwkoop's Plassengebied. Voor bedrijven is de omschrijving dat het accent ligt op bedrijven die passen bij het groene en recreatieve karakter. Er wordt waar mogelijk gestreefd naar hoogwaardige bedrijventerreinen met kernwoorden: duurzaam, arbeidsintensief, innovatief, verkeersex tensief, ruimtelijke kwaliteit. Grootschalige bedrijventerreinen en milieuhinderlijke bedrijven passen niet bij het karakter van Nieuwkoop.

Kleinschalige bedrijvigheid is gewenst waarbij de lokale ondernemingen de voorkeur genieten. De aanvrager zijn bedrijf is nu gevestigd op de Noordse Dorpsweg 12b dit bevindt zich in het dorpslint van de Noordse Dorp. Hier is het bestaande bedrijf minder gewenst dan op een bedrijfsterrein. De situatie op de Noordse Dorpsweg zal expliciet verbeteren.

Verplaatsing naar het bedrijfsterrein aan de Amstelkade is gewenst.

De aanvraag betreft kleinschalige bedrijf- en opslagruimte.

5. Afwijking van het bestemmingsplan:

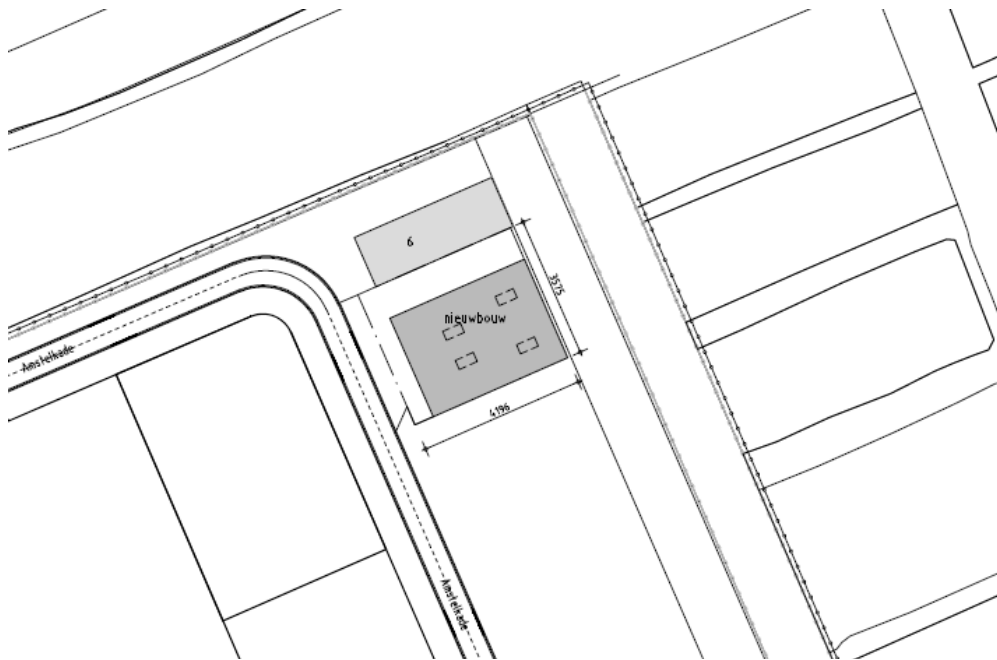
De afwijking van het bouwplan betreft:

De bouwhoogte is hoger dan het bestemmingsplan aangeeft. Volgens bestemmingsplan is de bouwhoogte max. 7m. Aangevraagde bouwhoogte = 7,64m.

Afstand tot de zijdelingse perceelsgrens volgens bestemmingsplan minimaal 5m. Aangevraagde afstand tot de perceelsgrens aan de linkerzijde 8,70m en aan de rechterzijde tot tegen de erfgrans.

Volgende het bestemmingsplan moet de voorgevel van het hoofdvolume op 9m vanaf de voorste erfgrans staan. De zone tussen 3 en 9m vanaf de voorste erfgrans voor representatieve

voorgebouwen over maximaal breedte van $\frac{2}{3}$ van het hoofdvolume. De aangevraagde bedrijfsruimte bestaat uit één volume. De bedrijfsruimte in de zone tussen 3 en 9m is even breed als het hoofdvolume en staat op 5m van de voorste erfgrans.



Bestaande bebouwing Amstelkade 6 en de daarnaast aangevraagde nieuwbouw.

6. Ruimtelijke onderbouwing

De strook bedrijventerrein is bestemd voor bedrijfsgebouwen. In de regels van het bestemmingsplan is omschreven waaraan nieuwbouw dient te voldoen.

De bestaande bedrijfsruimte op Amstelkade 6 is gebouwd tot tegen de erfgrans van het perceel van de aanvrager.

Door het gebouw net als Amstelkade 6 aan de rechterzijde tot tegen de erfgrans te bouwen is de tussenruimte tussen de bedrijfsgebouwen niet versnipperd in 2 smalle stroken aan weerszijde van de nieuwbouw maar juist breder en doorzichtelijker gemaakt door één bredere ruimte tussen de 2 gebouwen. De minimale afstand tussen gebouwen dient 1m te zijn. Hieraan wordt voldaan.

De voorzijde van de aangevraagde nieuwbouw staat op dezelfde lijn als de gebouwde bedrijfsruimte op Amstelkade 6. Door op dezelfde lijn te bouwen zal de situering van de bedrijfsgebouwen rustig blijven. Bij verspringende bebouwing in de voorgevellijn zal een rommeliger straatbeeld ontstaan.

Door de hoogte gelijk te maken met de bestaande bedrijfsruimte Amstelkade 6 zal er ook in de hoogte een rustiger beeld ontstaan t.o.v. in hoogte verspringende bebouwing.

De uitstalling van de nieuwbouw in één volume geeft ook een rustiger beeld dan een opdeling in verschillende volumes of karakter van bebouwing aan de voorzijde. Dit komt tevens voort uit de bestemming van de nieuwbouw die zich niet leent voor nieuwbouw in twee gebouwdelen. Er is slechts zeer kleinschalig een kantoortje aanwezig in de bedrijf- opslagruimte. De bestemming van kantoor- of showroomruimte aan de voorzijde is niet de bedoeling bij dit bouwplan. Om dan toch verschillende volumes of karakters van te maken aan de voorzijde, met de bestemming opslagruimte, zal het juist storend of verwarrend tonen.

Het bouwen in een eenduidig volume komt eveneens overeen met de functie van het gebouw en komt tevens overeen met de opzet van de bestaande bebouwing op Amstelkade 6.

Parkeren.

De bestemming van de drie bedrijfsruimten is voor de rechter en achterste bedrijfsruimte opslagruimte en voor de voorste aan de linkerkant de industriefunctie.

Parkeernorm:

Industriefunctie parkeernorm 2,65 p.p. /100m²

Opslagruimte parkeernorm 0,85 p.p. /100m²

Parkeervoorzieningen:

Bedrijfsruimte A industriefunctie 2,65 p.p. * 263 = 7 p.p.

Bedrijfsruimte B opslagruimte 0,85 p.p. * 270 = 2,3 p.p.

Bedrijfsruimte C opslagruimte 0,85 p.p. * 408 = 3,5 p.p.

Totaal 13 parkeerplaatsen benodigd

Totaal aanwezig 14 parkeerplaatsen

De parkeervoorzieningen zijn voldoende.

7. Milieuaspecten

Bodem

In opdracht van Mourik Groot-Ammers BV heeft LexControl BV een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van de Amstelkade (ong) te Woerdense Verlaat.

Het onderzoek is uitgevoerd volgens NEN5725/NEN5740/NEN5744. De hypothese dat het oorspronkelijke maaiveld onder de categorie 1-toepassing in het noord-oosten verontreinigd kan zijn met voornamelijk lood, is aanvaard. Er is een matige loodverontreiniging aangetroffen ter hoogte van het oude maaiveld.

De hypothese dat de categorie 1-grond licht verontreinigd kan zijn, is aanvaard. De stoffen PAK, lood en kwik zijn licht verhoogd.

De hypothese dat de toplaag (aanvulzand) niet verontreinigd is, is eveneens aanvaard.

De aangetroffen bodemkwaliteit is geen belemmering voor het gebruik van het terrein in de functie landbouw/natuur, wonen en industrie. Indien bij ontwikkeling grond vrijkomt, dient rekening gehouden te worden met de kwaliteit van de toegepaste categorie 1-grond vanaf circa 0,5 meter diepte. Deze grond is generiek binnen het beheersgebied van Omgevingsdienst West Holland toepasbaar in de functie- en kwaliteitsklasse Wonen en Industrie. Buiten dit beheersgebied en in grootschalige bodemtoepassingen is een partijkeuring volgens protocol 1001 en AP04 noodzakelijk.

Archeologie

Het plan voor de nieuwbouw ligt in een gebied dat in het bestemmingsplan is aangegeven met de dubbelbestemming waarde-Archeologie -2.

De met Waarde-Archeologie-2 aangewezen gronden zijn mede bestemd voor behoud en de bescherming van archeologische waarden.

In dit gebied is het criterium voor dat voor werkzaamheden dieper dan 50 cm en over een (totale) oppervlakte groter dan 2.500 m² een omgevingsvergunning vereist is.

Het bouwplan heeft een oppervlakte van 1000m² en over het gehele midden van het gebouw moet de bodem worden opgehoogd om de vloer te kunnen maken. De verstoring is daardoor aanzienlijk kleiner dan vanuit archeologisch oogpunt noodzakelijk wordt geacht.

Melding toevalsvondst:

In geval archeologische resten worden aangetroffen dient dit op grond van artikel 53 van de Monumentenwet onmiddellijk te worden gemeld aan de Minister van OC&W. De vondst dient gedurende 6 maanden, te rekenen vanaf de datum van de melding, ter beschikking te worden gesteld of gehouden voor wetenschappelijk onderzoek. Voor het melden van vondsten kan gebruik worden gemaakt van het E-formulier Vondstmelding dat de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed heeft ontwikkeld, of via het Archis meldpunt (archismeldpunt@cultureelerfgoed.nl).

Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.)

In het Besluit milieueffectrapportage is bepaald dat een milieueffectbeoordeling uitgevoerd moet worden als een project belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu heeft. Het gaat dan om een project dat genoemd is in de bijlage onder D van het Besluit m.e.r. In dit geval wordt het plan wel genoemd in deze bijlage (categorie 11.3: de aanleg, wijziging of uitbereiding van een industrieterrein). Dit betekent dat het bevoegd gezag er zich van moet vergewissen of een m.e.r. beoordeling of plan M.E.R. nodig kan zijn. Vanwege de grootte, aard en ligging van het plan zijn wij van mening dat een m.e.r. beoordeling of plan M.E.R. dit niet nodig is. Belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu als gevolg van het plan zijn niet te verwachten.

Bedrijven en milieuzonering

De aanvrager heeft een bestratingsbedrijf. Op basis van de VNG publicatie Bedrijven en milieuzonering 2009 betreft dit een aannemersbedrijf. Uit de aangeleverde gegevens leiden wij af dat er sprake is van een bruto vloeroppervlakte van minder dan 1000 m². Dit betekent dat het bedrijf moet worden ingedeeld in milieucategorie 2.

Het vigerende bestemmingsplan laat op deze locatie maximaal milieucategorie 3.2. toe.

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de realisatie van dit plan.

Wet milieubeheer

Het betreft hier bedrijfsruimte waarop de Wet milieubeheer (Wm) van toepassing is.

Op basis van de beschikbare gegevens concluderen wij dat voor de wijziging/oprichting van deze inrichting moet een melding op grond van het Activiteitenbesluit worden gedaan.

De melding is ingevuld op de site 'aimonline.nl' waarbij de uitkomst is dat het een type A inrichting betreft. De bedrijven zijn niet vergunningsplichtig. Een melding is ingediend.

Geluid.

Het bedrijventerrein in Woerdense Verlaat, dat geïsoleerder ligt van de omliggende woningen, is een hogere bedrijfs categorie mogelijk, maximaal categorie 3.2 van de Lijst van Bedrijven.

De geluidsoverlast is door middel van de bedrijfs categorie al vastgesteld. Met de milieuhandhaving voor bedrijven zal de geluidshinder kunnen worden gehandhaafd.

Het aangevraagde bouwplan betreft opslagruimte en inpandige bedrijfsruimte. Deze bedrijven vallen binnen een lagere bedrijfs categorie dan maximaal is toegestaan. De verwachte geluidsbelasting met de aangevraagde bestemming is nihil.

Luchtkwaliteit

Op de locatie is, conform het vigerende bestemmingsplan vigerende bestemmingsplan Noorden, Woerdense Verlaat en Vrouwenakker (vastgesteld 11 december 2014), de vestiging van bedrijvigheid (tot maximaal milieucategorie 3.2) toe. Het aspect luchtkwaliteit was, ook ter plaatse van dit industrieterrein, geen belemmering voor de vaststelling van het huidige bestemmingsplan. Door de realisatie van dit bouwplan zal hier geen verandering in worden gebracht. Dit betekent dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor dit plan.

Externe veiligheid.

De aangevraagde bedrijfsruimte is onderdeel van het bedrijventerrein Woerdense Verlaat. De externe veiligheid is door middel van de bedrijfscategorie al vastgesteld in het bestemmingsplan (maximaal milieucategorie 3.1). Het aangevraagde bouwplan betreft opslagruimte en inpandige bedrijfsruimte. Deze bedrijven vallen binnen een lagere bedrijfscategorie dan maximaal is toegestaan. Dit betekent dat de externe veiligheid geen belemmering vormt voor de realisatie van dit plan

Natuurbeschermingswet.

De aangevraagde bedrijfsruimte is onderdeel van het bedrijventerrein Woerdense Verlaat en dit gebied grenst aan het Natura 2000 gebied Nieuwkoopse Plassen & de Haeck. Dat ligt zeer gevoelig voor de emissie van bijvoorbeeld ammoniak door bijvoorbeeld vee. De bedrijfsruimte zoals aangevraagd heeft geen uitstoot van schadelijke stoffen. Daardoor is het niet benodigd om een ontheffing aan te vragen op de natuurbeschermingswet.

Water.

De aangevraagde bedrijfsruimte is onderdeel van het bedrijventerrein Woerdense Verlaat. Er is in de directe nabijheid van het perceel geen waterbestemming aanwezig. De aangegeven afstanden tot de bestemming water zijn voor dit perceel niet van toepassing. De oppervlakte van aangevraagde bebouwing bedraagt 1000m². Hemelwater van het dak doormiddel van gescheiden systeem aan te sluiten en af te voeren naar het hwa regenwatersysteem van het bedrijventerrein. Het dak en het hemelwaterafvoersysteem uit te voeren in niet uitlogende materialen.

Verkeer

De aangevraagde bedrijfsruimte komt geheel op eigen terrein te staan. Tussen het perceel en de rijbaan van de Amstelkade is een berm van 5,24m aanwezig. De voorzijde van het gebouw staat op 10,24 vanaf de rijbaan. Er is voldoende overzicht bij het de op- en afritten van het perceel. Parkeren wordt voorzien op eigen terrein. De op en afrit van het terrein wordt voorzien van een klinkerbestrating waardoor een duidelijk onderscheid is met de geasfalteerde rijbaan van de Amstelkade.

Flora en Fauna

De aangevraagde bedrijfsruimte komt te staan op een stuk braakliggend industrieterrein. Het terrein is niet gelegen in het Natura 2000 gebied. Er is geen beplanting aanwezig. De bodem is bij het ontwikkelen van het bedrijventerrein opgehoogd met zand. Doordat er geen bebouwing en geen beplanting aanwezig is, is een flora en fauna onderzoek niet benodigd.

8. Belemmeringen:

Kabels en leidingen.

In de strook tussen de kavel en de weg liggen de kabels en leidingen. Voor het starten van de werkzaamheden zal een Click melding worden gedaan naar de aanwezigheid van kabels en leidingen.

Privaatrecht:

De nieuwbouw wordt op eigen terrein gebouwd. De eigenaar van Amstelkade 6 is geïnformeerd over de bouwplannen. Het terrein aan de rechterzijde staat te koop als perceel grond met de bestemming bedrijventerrein. Eigenaar en verkoper van het terrein is Van Mourik. Ze zijn op de hoogte van de bouwplannen en hebben hiertegen geen bezwaren.

9. Motivatie vrijstelling en conclusie

De onderdelen zoals in deze ruimtelijke onderbouwing zijn beschreven vormen geen belemmering voor het afwijken van de bestemmingsplanregels omdat;

- De afwijking van de bebouwingsregels zijn voor dit bouwplan dezelfde aanpassingen en afwijkingen t.o.v. het bestemmingsplan zoals deze al vergund en gebouwd zijn op Amstelkade 6.
- De toetsing op de aspecten bodem, archeologie, geluid, externe veiligheid, natuur, water, verkeer en uitvoerbaarheid zijn alle positief.
- Het gebruik van het terrein is niet anders dan zonder afwijking aan het bestemmingsplan.
- De grond is eigendom van de aanvrager. Uitvoering is economisch haalbaar.
- Er hoeft geen beroep gedaan te worden op algemene middelen om het plan te realiseren.

Er zijn geen belemmering geconstateerd om de aangevraagde omgevingsvergunning voor de realisatie van deze bedrijfsruimte te kunnen realiseren.

10. Economische uitvoerbaarheid.

De kosten voor de realisatie van het bouwplan komen voor rekening van de aanvrager.

Waardevermindering van de belendende percelen wordt niet verwacht. Voordat de vrijstelling wordt verleend is de aanvrager bereid om een planschadeovereenkomst te sluiten met de gemeente om de financiële risico's voor de gemeente Nieuwkoop uit te sluiten.