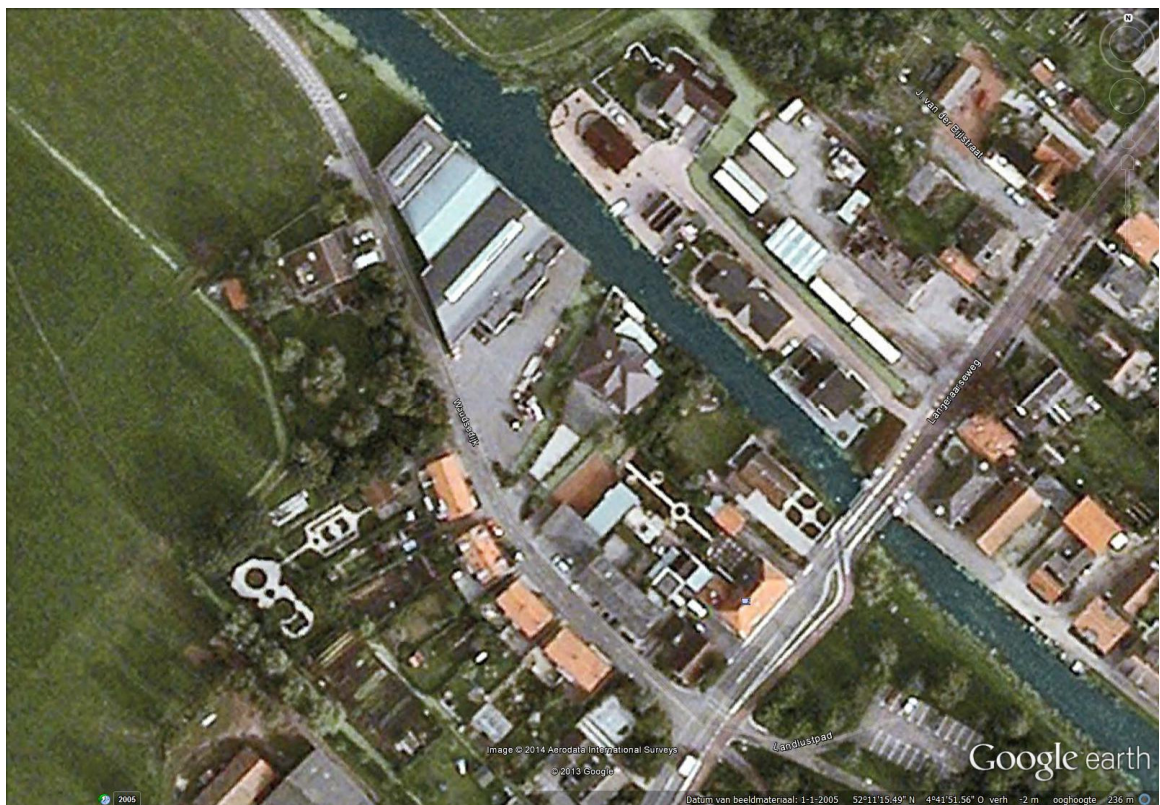


Wijziging gebruik Woudsedijk 11 te Langeraar

Ruimtelijke onderbouwing

5 februari 2014



1. Inleiding

De bedrijfsruimte aan de Woudsedijk 11 te Langeraar bood ruimte aan een bouwbedrijf. Thans wil zich hier een constructiebedrijf voor kleine boten vestigen. Dit bedrijf is een constructiewerkplaats waar aluminiumjachten in elkaar worden gezet uit elders vervaardigde componenten. Aan de oostzijde, richting de bebouwde kom van Langeraar, zijn de kantoorruimte van dit bedrijf gesitueerd. De werkplaats bevindt zich aan de westzijde. Het constructiebedrijf voor boten wenst de noordoostelijke kantoorruimten op de eerste verdieping in gebruik te nemen als bedrijfswoning. De eigenaar van grond en opstal heeft het voornemen de wensen van het constructiebedrijf, dat gronden en opstal gaat huren, te realiseren.

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing geeft een nadere beschrijving van de bestaande situatie en de gewenste ontwikkeling (zie hoofdstuk 2). Vervolgens wordt het huidige en toekomstig beleid van de overheden benoemd (zie hoofdstukken 3 en 4). Aansluitend worden de ruimtelijke en planologische consequenties beschreven (zie hoofdstuk 5), evenals de milieuaspecten die gemoeid gaan met de functiewijziging (zie hoofdstuk 6). Tenslotte komen eventuele belemmeringen, motivatie vrijstelling en economische uitvoerbaarheid aan de orde (hoofdstukken 7, 8 en 9).



Streetview Woudsedijk 11: Bedrijfswoning in huidige kantoorruimte op de eerste verdieping, rechts van de entree tot het bedrijf.

2. Omschrijving gebied

a. Historisch situatie

De locatie maakt onderdeel uit van het bebouwingslint van Langeraar. Het ligt in het meest zuidelijk deel van het dorp, ten zuiden van de Leidsche Vaart. Het perceel ligt tussen de zijweg van de Langeraarweg, de Woudsedijk en de Leidsche Vaart aan de westrand van het bebouwingslint. De Langeraarweg is een oorspronkelijk ontginningslint waarlangs de woningen staan. Op de achtererf van de woningen zijn veelal de bedrijfsgebouwen gevestigd, meestal met grotere afmetingen dan de woningen. Ook het bedrijf aan de Woudsedijk 11 kan beschouwd worden als (bedrijfs)bebouwing op het achtererf aan de Langeraarweg. De bedrijfsruimte is de afgelopen decennia uitgegroeid tot een bedrijfshal waar voorheen een bouwbedrijf (Hartol B.V.) zich had gevestigd. Na verhuizing van dit bedrijf wenst een constructiebedrijf voor kleine aluminium boten (Aluyard) zich hier te vestigen. Aan de oostzijde is een ruime villa gelegen. Tussen de villa en het bedrijfsgebouw ligt een oorspronkelijke kleine botenwerf met een hellingbaan voor boten. Aan de westzijde van het bedrijfsgebouw strekken zich de weilanden uit. Ten zuiden bevindt zich een villa met een tuin die ruim beplant is met bomen. Aan de noordzijde stroomt de Leidsche Vaart met aan de overzijde een korte zone met vrijstaande woningen.

b. Ruimtelijk en functionele situatie

Het bedrijfsgebouw staat met de werkplaats gericht op het open agrarische gebied en met de kantoorruimten (voorgevel) georiënteerd op de woningen langs de Langeraarweg. Aan deze voorzijde is een ruime parkeer- en opslagplaats. De noordgevel staat aan de oever van de Leidse Vaart. Aan de zuidzijde ligt de Woudsedijk, die een bocht maakt om de bedrijfsgebouwen heen, om verder in het landelijk gebied direct langs de Vaart te liggen. Het bebouwingslint bestaat uit afwisselende typen woningen met langs de Langeraarweg kleine korrelgrootte en op de achtererven een afwisseling tussen kleine en relatief grote korrelgrootte. Het bedrijfsgebouw bestaat uit grijze golfplaten van ca 4m hoog, voorgevel.

c. Initiatiefnemer

De initiatiefnemer wenst zowel de vestiging van het aluminiumbotenbedrijf als de realisatie van een bedrijfswoning daarvoor aan de voorzijde van het bedrijfsgebouw, dat oriëntatie heeft op de oostelijk gelegen grote villa en op de Leidsche Vaart. Aan de gevels zullen geen veranderingen plaatsvinden. Intern zal één van de kantoorruimten gewijzigd worden en worden opgedeeld in een woon- en een slaapkamer. In de hal komt op de verdieping, ter plaatse van de huidige serviceruimte, de badkamer. De kantine zal dubbelgebruik krijgen: zowel kantine als keuken. De nieuwe bedrijfswoning zal bewoond worden door de eigenaar van het constructiebedrijf voor boten.

Naast de wijziging van het gebruik van het bedrijfsgebouw wordt de waterkering gedeeltelijk verplaatst. In het kader van de verbetering van de waterkerende voorzieningen zou de Woudsedijk verhoogd moeten worden. Verhoging hiervan leidt evenwel tot technische ingewikkelde aansluitingen op de bebouwing en andere bestemmingen grenzend aan de Woudsedijk. In dit verband is er in overleg tussen het Waterschap Rijnland, de bewoners en de gemeente Nieuwkoop besloten dat de waterkering verplaatst wordt naar de noordzijde van Woudsedijk 11 (de oever van de Leidsche Vaart), de zuidzijde van de woning op Woudsedijk 7 en de noordzijde van de kavel aan Langeraarweg 250. De nieuwe waterkering wordt middels stalen damwanden op de juiste plaats met de juiste hoogte tot stand gebracht. Voor de bereikbaarheid van de gebouwen worden op de bedrijfs- en privéterrein voorzieningen getroffen.

3. Huidig Beleid

In dit hoofdstuk komt het relevante beleid voor de ontwikkelingen in het plangebied aan de orde. Vanuit het rijksbeleid zijn op het gebied van de ruimtelijke ordening de uitgangspunten vrij algemeen en geconcretiseerd op provinciaal en gemeentelijk niveau. Daar waar het sectoraal rijksbeleid (zoals op het gebied van ecologie, milieu en archeologie) relevant is wordt dit beschreven in de haalbaarheidsonderzoeken.

a. Provinciaal beleid

De Provinciale Staten van Zuid-Holland heeft de Provinciale Structuurvisie ‘Visie op Zuid-Holland’ vastgesteld op 2 juli 2010 en de actualisatie hiervan op 29 februari 2012. De provincie Zuid-Holland heeft ervoor gekozen één integrale ruimtelijke structuurvisie voor haar hele grondgebied op te stellen. De aanleiding voor aanpassing van haar ruimtelijk beleid was de invoering van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) op 1 juli 2008. De kern van de visie is: Het versterken van samenhang, herkenbaarheid en diversiteit binnen Zuid-Holland, met het doel om bij te dragen aan een goede kwaliteit van leven en een sterke economische concurrentiepositie, waarbij duurzame ontwikkeling en klimaatbestendigheid belangrijke pijlers zijn. De provincie wil dit bereiken door middel van realisering van een samenhangend stedelijk en landschappelijk netwerk, waarbij goede bereikbaarheid, een divers aanbod van woon- en werkmilieus in een aantrekkelijk landschap met ruimte voor water, landbouw en natuur kenmerkende kwaliteiten zijn. In de structuurvisie zijn rode contouren opgenomen die aangeven welke gebieden als stedelijk gebied worden bestempeld. Het provinciale beleid is binnen deze rode contouren gericht op het zorgvuldig omgaan met de schaarse ruimte. Inbreiding en functiemenging vormen hiervan onderdelen.

b. Regionaal beleid

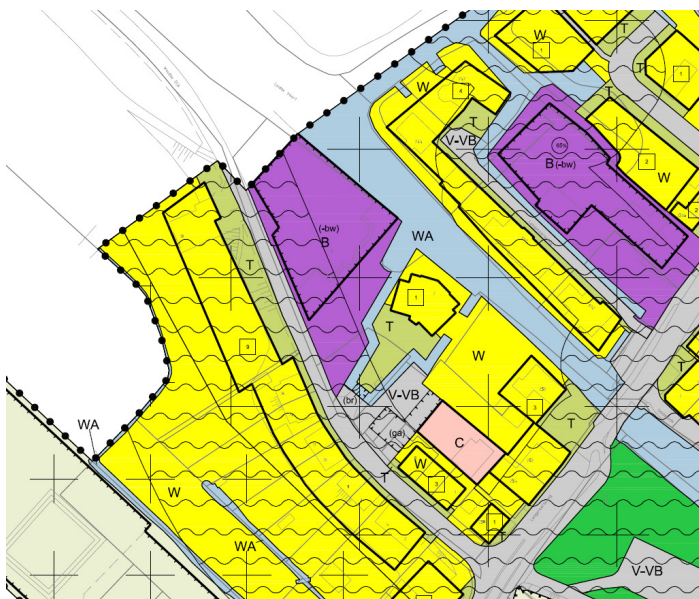
Voor het veenweide- en plassengebied stelt de Holland Rijnland (organisatie van samenwerkende gemeenten) in juni 2009 in de Regionale structuurvisie 2020 Holland Rijnland vast dat er meer aandacht moet komen voor wonen. Inwoners van het gebied waarderen de openheid en historie. Dit is ook aantrekkelijk voor ‘nieuwe inwoners’ en juist zij kunnen een stimulans vormen voor de leefbaarheid van de kleinere kernen. Maar ook voor het gebied als geheel, voor bijvoorbeeld het voorzieningenniveau en de bereikbaarheid. Om dit te bereiken zet Holland Rijnland in op woningbouw binnen de bestaande bebouwde gebieden, op een kleinschalig niveau en variërend in woonmilieus, prijzen en woningtypes. Nieuwe ontwikkelingen moeten worden afgestemd op de bestaande kernkwaliteiten.

c. Gemeentelijk beleid

Het Raadsprogramma 2010-2014 van de gemeente Nieuwkoop richt zich op 11 thema's. Het zesde thema geeft aan dat de gemeente gericht is op goed ondernemerschap en een impuls voor toerisme en recreatie. Toerisme en recreatie is immers een belangrijke economische pijler van de gemeente. Het collegeprogramma onderstreept dit thema en geeft aan dat de Recreatienota een goede basis is om recreatie en toerisme, als economische factor, een prominente plaats binnen de gemeente te geven.

De vestiging van het bedrijf AluYart past binnen deze pijler van beleid. Het is een aluminium constructiebedrijf voor aluminium botenbouw. Het bedrijf last de elders geprefabriceerde aluminium onderdelen (als het ware het bouwpakket) tot een recreatieboot/yacht. Het bedrijf vormt daarmee een onderdeel van de economische pijler van Langerak dat producten maakt voor de recreatie en toerisme in de regio.

Het bestemmingsplan Langeraar en Papenveer (juni 2013) geeft voor Woudsedijk 11 de bestemming Bedrijf weer, waarbij op het terrein een bouwvlak voor bedrijfsbebouwing met ca 1600m² gesitueerd is en bedrijfswoning uitgesloten is. De aangrenzende terreinen hebben de bestemming Water (Leidsche Vaart) en Verkeer (Woudsedijk). (Zie onderstaande kaartuitsnede.) De Woudsedijk en aangrenzende gronden hebben als dubbelbestemming Waterstaat-Waterkering.



Afbeelding: kaartuitsnede van bestemmingsplan Langeraar en Papenveer. De in het midden gelegen paarse vlek is het plangebied. Het heeft de bestemming Bedrijf met de dubbelbestemming Waterstaat-Waterkering aan de zuidwestzijde.

Afwijking bestemmingsplan

De gewenste bedrijfswoning is strijdig met de in het bestemmingsplan aangegeven aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten'. Voor het functioneren van het aluminiumbedrijf is het gewenst hier de bedrijfswoning toe te voegen. Mede door verplaatsing van de waterkering naar de noordzijde van het perceel zullen zowel de bedrijfsbebouwing als de gewenste bedrijfswoning een veilige situering ten opzichte van 'hoog water' hebben.

De functie Bouwbedrijf (b.o. > 2000m²) wordt gewijzigd in Constructiewerkplaats met gesloten bebouwing. Ten aanzien van de werkplaats gelden, in verband met geurhinder en gevaar, de in acht te nemen afstanden naar andere bestemmingen van 30m in plaats van 10m, zoals die gelden bij Bouwbedrijf. De categorie bedrijfsactiviteiten is in beide gevallen gelijk: 3.2.

De werkplaats is aan de westzijde gesitueerd. De gewenste woning ter vervanging van één kantoorruimte is gesitueerd aan de oostzijde van het bedrijfsgebouw en georiënteerd op het bebouwingslint van de Langeraarseweg. Bovendien is de gehele oostzijde van de bedrijfsgebouwen overigens bestemd voor kantoren, waardoor hier een buffer is in verband met eventuele hinder van de constructiewerkplaats richting de lintbebouwing.

4. Toekomstig beleid

Ten aanzien van ontwikkelingen in het beleid is het belangrijk dat de waterkering ter plaatse van Woudsedijk 11 verplaatst wordt van de Woudsedijk naar de noordzijde van dit perceel of te wel de zuidelijke oever van de Leidsche Vaart. Hierdoor wordt de veiligheid van de bedrijven en woningen aan de Woudsedijk en Langerarseweg gewaarborgd.

De gemeente is bereid medewerking te verlenen aan wijziging van de functie bouwbedrijf naar constructiewerkplaats, alsmede de realisering van een bedrijfswoning in één kantoorruimte, vanwege het behoud van de werkgelegenheid in de kleine kernen, hetgeen bovendien een stimulans betekent voor de ontwikkeling van recreatie en toerisme in de gemeente Nieuwkoop. Bovendien wordt leegstand van bebouwing voorkomen. Daarbij betekent de nieuwe situering van de waterkering vergroting van de veiligheid en verbetering van de toegankelijkheid van de percelen langs de Woudsedijk.

5. Ruimtelijke onderbouwing

a. Planologische onderbouwing

Wijziging van het gebruik leidt niet tot wijziging van de bestemming van de locatie. Wel wordt de aanduiding ‘bedrijfswoning uitgesloten’ vervangen door ‘bedrijfswoning’. De realisering van de waterkerende voorziening langs de Leidsche Vaart wordt op termijn in het bestemmingsplan gewijzigd.

b. Ruimtelijke consequenties van de wijziging ‘bedrijfswoning’

De wijziging van bestaande kantoorruimte op de constructiewerkplaats naar bedrijfswoning heeft, vanwege de geringe omvang van de wijziging, geen stedenbouwkundig, landschappelijke, cultuurhistorische en verkeerskundige consequenties. Parkeren vindt volledig plaats op eigen terrein.

6. Milieuaspecten

De nieuwe bedrijfsvoering is gericht op constructie van aluminiumboten, uit elders vervaardigde componenten daarvoor. Deze bedrijfsvoering zal plaatsvinden op het terrein van het verhuisde bouwbedrijf. Beide bedrijfsvoeringen behoren tot dezelfde bedrijfscategorieën. Milieutechnisch en verkeerskundig zijn de activiteiten vergelijkbaar en zal de toename van milieuhinder nihil zijn.

De constructiewerkzaamheden zullen volledig in de bedrijfsgebouwen plaatsvinden. Ten opzichte van het voormalige bouwbedrijf is de start van de werkzaamheden verschoven van ca 7.00 uur naar later dan 8.00 uur. Het aantal medewerkers wordt verkleind van ca 27 na 5 medewerkers. In de toekomst kan het aantal nog oplopen tot maximaal 10 medewerkers. De af- en aanvoer van producten en van medewerkers neemt sterk af ten opzichte van het bouwbedrijf.

De proefvaart van een vervaardigde aluminiumboot zal effect hebben op de omgeving, hoewel gering van omvang. Alle vervaardigde boten hebben evenwel ‘stille motoren’, die voldoen aan de hiervoor gestelde normen. De geluidshinder zal vanwege de ‘stille motoren’ nihil zijn. In het verleden is de bodem gesaneerd. Evenwel zijn de onderzoeksresultaten te gedateerd om een goede indruk van de huidige bodemkwaliteit te hebben. De nieuwe bedrijfsvoering zal volledig binnen het bedrijfsgebouw plaatsvinden, zodat bodembedreigende activiteiten niet zullen plaatsvinden. Ten behoeve van de proefvaart van de boten wordt een hefconstructie gerealiseerd aan de veilige zijden van de nieuwe waterkering (stalen damwand). De boten worden verticaal te water gelaten en weer uit het water gehaald.

Het bedrijfsterrein is in het verleden volledig geasfalteerd. Hierin zullen ten behoeve van de bedrijfsactiviteiten geen wijzigingen optreden. In verband met de watertoets zijn er dus geen wijzigingen te verwachten.

De milieuconsequenties van de nieuwe bedrijfsvoering (constructiewerkplaats binnen bedrijfsgebouw) en de vervanging van kantoorruimte voor één bedrijfswoning zijn als nihil te beschouwen wat betreft geluidhinder, ecologie, luchtkwaliteit, geurhinder, bodem, zonering, water, archeologie, externe veiligheid en duurzaamheid.

7. Belemmeringen

Op de bestemming zijn geen belemmeringen in verband met kabels en leidingen en privaatrechtelijke aspecten, zoals erfdiensbaarheden.

8. Motivatie vrijstelling

De wijziging van bedrijfsvoering en wijziging van een deel van de kantoorruimte voor bedrijfswoning is niet strijdig met het gemeentelijk beleid. Door de nieuw vestiging van de botenconstructiewerkplaats blijft de werkgelegenheid behouden en de leegstand van bedrijfsruimte wordt voorkomen. Bovendien betekent de botenconstructiewerkplaats dat een bijdrage geleverd wordt de stimulering van recreatie en toerisme in de gemeente Nieuwkoop. De wijziging van de bedrijfsvoering en de realisering van de bedrijfswoning binnen de bestaande bedrijfsruimte past binnen de functiemenging van de lintbebouwing van Langeraar en draagt bij aan een goede leefbaarheid van de kern.

Verstoring van andere belangen door deze wijzigingen zal nihil zijn.

Met de wijziging van de bedrijfsvoering is zelfs constructief overleg tot stand gekomen met het Waterschap Rijnland, dat resulteerde in een passende en praktische verhoging en situering van de waterkering.

De gemeente is op grond van bovenstaande bereid mee te werken aan de vestiging van de constructiewerkplaats voor kleine boten ter vervanging van het voormalige bouwbedrijf, alsmede vervanging van de kantoorruimte voor een bedrijfswoning binnen het bestaande bedrijfsgebouw.

9. Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een (voor) ontwerp bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro onderzoek plaats te vinden naar de uitvoerbaarheid van het plan. Het project wordt op particulier initiatief gerealiseerd. De kosten in verband met de realisatie van de bedrijfsvoering en van de bedrijfswoning zijn dan ook voor rekening van de initiatiefnemer. De kosten voor het volgen van de bestemmingsplanprocedure zullen via de gemeentelijke legesverordening aan de initiatiefnemer worden doorberekend. Overige kosten, zoals planschaderisico, worden vastgelegd in een specifieke overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer.

Colofon

Samengesteld door:

A12 Architectuur bna,
Landjuweel 20
3905 PG Veenendaal
Postbus 1180
3900 BD Veenendaal
www.a12architectuur.nl
038-519008