

Project: Bouwplan bedrijfswoning in bestaande werkplaats a/d Nijverheidstraat 7 te Zuidland
Opdr.gever: [REDACTED]

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Primaire locatiegegevens

Op het onderhavige perceel Zuidland, Sectie A nr 2352, groot 692 m² is in 1989 de oorspronkelijke bebouwing afgebrand en in 1990 is, nadat de bovenlaag van de grond tot 1 m diepte is gesaneerd, daar het huidige pand, een timmerwerkplaats met aanhorigheden, opgebouwd. De opdrachtgever was destijds de architect/ aannemer [REDACTED] uit Rotterdam waar [REDACTED] als timmerman (later als bedrijfsleider) werkzaam was. In 1997 werd het gehele pand en onderliggende grond aan het, toen inmiddels (in 1990) opgerichte [REDACTED] aangekocht.

Milieuvergunning

Op 26 februari 1990 is voor deze locatie een milieuvergunning afgegeven, waarna in 1994 bij een milieucontrole geen zaken aangetroffen die in strijd waren met de afgegeven vergunning.

Op 22 mei 1997 werd evenwel door Mol Milieu Begeleiding BV in opdracht van [REDACTED] nog een geheel nieuw Verkennend Bodemonderzoek gemaakt.

(Zie hiervoor tevens onder het kopje "Bodem" van deze Ruimtelijke Onderbouwing)

In de navolgende periode tot heden hebben, zowel in-als uitpandig, op het gehele perceel geen milieuvervuilende activiteiten plaats gevonden waardoor het overbodig lijkt een nieuwe schoongrondverklaring te laten maken.

Het terrein was immers niet toegankelijk voor derden en [REDACTED] is als enige in de periode vanaf 1994 tot heden, die als ondernemer met zijn timmeractiviteiten op die plek actief geweest.

Voorgenomen (gedeeltelijke) bestemmingswijziging

Begin 2022 ontstond bij de eigenaar [REDACTED] het idee om, (gezien zijn leeftijd) en enigszins afnemende timmeractiviteiten, een deel van het bedrijfspand tot bedrijfswoning te verbouwen.

Een belangrijk aspect was dat bij zijn ontwerp voor deze bedrijfswoning dan rekening kon worden gehouden met de (mantel)hulpvraag van zijn gehandicapte inwonende dochter.

Deze was immers gehecht geraakt aan de locatie a/d Nijverheidstraat 7, gezien haar vader toch al een stukje van het pand voor haar hobbyachtige activiteiten op literatuurgebied, een ruimte voor haar had vrijgemaakt. Dit betreft dus hetzelfde platte deel van het gebouw waar zich ook het magazijngedeelte van de timmerwerkplaats zich bevindt.

Deze hobbyactiviteiten blijven in het huidige plan ongewijzigd.

Een ander punt van belang was dat de te creëren bedrijfswoning op de begane grond levensloopbestendig zou worden.

Alle basisfuncties voor het echtpaar [REDACTED] waren namelijk aanwezig op de begane grond.

In het door de heer [REDACTED] gemaakte ontwerp hebben zowel de bedrijfswoning als de unit voor zijn dochter ook hun eigen voordeur, terwijl er inpandig ook een verbindingsdeur is.

In het hedendaags woordgebruik zou je het een kangeroe-woning kunnen noemen.

Resumé:

Het totale huidige bedrijfspand bestaat uit in totaal 6 stramienen van 5 m.

Na de bestemmingsplanwijziging, bestaat de te creëren woning en de overblijvende werkplaats elk uit 3 stramienen. (Ergo: 50% reductie van het bedrijfsmatige vloeroppervlak en het aantal m³)

Maatschappelijke aspecten

kent als geen ander de in-en outs van deze locatie en ziet in dat een simpele verkoop van zijn huidige bedrijf in de huidige situatie voor de particuliere bewoners aan de Nijverheidstraat onoverkomelijk problemen zouden geven.

Bijna alle nieuwe ondernemers zullen toch te maken krijgen met de aanvoer van (half) producten en de afvoer van eindproducten. Zeer grote eindproducten zullen het bedrijfspand (zoals nu ook het geval is) aan de zijde van de Stationsweg verlaten, maar alle overige producten, materialen en bezoekers, zullen toch gebruik van de voorzijde van het bedrijfspand willen maken, hetgeen voor een onvoorspelbaar aantal extra verkeerswegingen op de Nijverheidstraat tot gevolg zou hebben.

Vooroverleg en toestemming reeds gevestigde bedrijven en particuliere bewoners

Op advies van de Gemeente Nissewaard heeft de bovengenoemde belanghebbenden benaderd om de realisering van de bedrijfswoningen te bespreken.

Alle benaderden zagen ogenblikkelijk de voordelen van het verminderen van de bedrijfsactiviteiten en de verschuiving van bedrijfsactiviteiten naar een woonfunctie.

Niet alleen de directe positieve gevolgen zag men duidelijk voor ogen, maar het voorkomen van toekomstige problemen wanneer het huidige bedrijfspand door een andere ondernemer zou worden aangekocht gaf de doorslag om vrijwel direct met de voorgelegde voornemens in te stemmen. Het hoeft geen betoog dat het voor de Gemeente Nissewaard ook een prettige gedachte is dat het door derden indienen van (dikwijls willekeurige en door onkunde ongefundeerde, maar wel tijdrovende) bezwaarschriften door deze aanpak vrijwel geheel zal worden voorkomen.

De benaderde belanghebbenden van de Nijverheidstraat 7 waren:

-
-
- Ook de firma heeft ook geen bezwaren tegen de transitie

Note:

Vooraf de particuliere omwonende juichen het zelfs toe dat er een woning bijkomt en de kans dat er in de toekomst mogelijk een overlastgevend bedrijf in het pand Nijverheidstraat 7 komt, aanzienlijk afneemt.

Esthetische aspecten

Het huidige gebouw heeft een industriële look en valt onder Beschermd Dorpsgezicht en heeft daarmee als ontwerper op de volgende manieren rekening gehouden:

1. Noklijn en de goothoogte van de te creëren woning hetzelfde gehouden
2. De bestaande kozijnen zoveel mogelijk hetzelfde gehouden
3. I.p.v. dakkapellen te plaatsen de lichttoetreding te realiseren met dakvensters
4. Niet of nauwelijks wijziging in de toepassing van materiaal en kleuren

De voorgevel zal in het nieuwe plan een wat vriendelijker aanzien krijgen.

Dit wordt bereikt door enerzijds de kozijnen wat aan te passen en een over de gehele breedte een door houten kolommen ondersteunde korte schuine overkapping met dakpannen aan te brengen.

Functioneel gezien dient deze ingreep tevens als luifel boven de 2 voordeuren, waardoor enige bescherming tegen regen bij het betreden van de wooneenheden wordt verkregen.

Nieuwe terreinindeling + parkeren

Na de realisatie van de bedrijfswoning zal het betreden van het terrein door onbevoegden aanzienlijk afnemen en zullen alle stalen spijlenhekken worden verwijderd.

Ten behoeve van de woning zal een oppervlak een tuinachtige bestemming krijgen.

Als terreinafscheiding is ook lage (max 1 m hoge) natuurlijke terreinafscheiding (beukenhaag?) denkbaar.

Op het terrein zullen minstens 3 parkeerplaatsen overblijven.

Hiervan 2 aan de voorzijde (Nijverheidstraat) en 1 a/d. achterzijde (Stationsweg).

Het achterterrein wat grenst aan de timmerwerkplaats heeft een rechtstreekse ontsluiting op de Stationsweg en dat blijft ongewijzigd.

Energiebesparing

De woning zal, waar mogelijk naar de huidige normen worden geïsoleerd.

Teneinde het energiegebruik van de nieuwe woning en het overblijvende deel van de werkplaats gunstig te beïnvloeden, zullen op zuid/westelijke deel van het dakvlak van de woning een relatief groot pakket aan zonnepanelen worden aangebracht.

Deze ingreep dient tevens om het energielabel op een acceptabel niveau terug brengen.

Verkeerslawaaai

Op de bovengenoemde locatie is het verkeerslawaaai van de Stationsweg, op de plek waar de bedrijfswoning wordt gerealiseerd, laag te noemen.

Ondanks dat de lawaaibelasting bij bedrijfswoningen normaliter wat hoger zouden mogen zijn blijven de lawaaibelasting onder de norm hetgeen ook blijkt uit een recent akoestisch onderzoek inzake het pand aan de aangrenzende Achterweg 2 waar de geluidsbelasting niet hoger dan 45 dB werd vastgesteld. Ook de overige 30 km wegen bleken geen geluidsbelasting te veroorzaken.

Industrielawaai

Industrielawaai is hier niet aan de orde aangezien de planlocatie buiten de geluidzone van een industrieterrein ligt.

Bodem

Voor het bodemonderzoek heeft [REDACTED] een door hem op 22 mei 1997 gemaakt Verkennend Bodemonderzoek, Nijverheidstraat 7 te Zuidland, beschikbaar.

Dit onderzoek is gedaan door Mol Milieu Begeleiding BV, Projectnummer: 97.1796.

Dit onderzoek is compleet met de bijlagen:

- Ligging en onderzoekslocatie
- Overzicht boorlocaties
- Analyseresultaten
- Toetsingstabel
- Boorstaten

Aangezien vanaf die datum de door [REDACTED] gedane timmerwerkzaamheden uitsluitend in de werkplaats werden verricht en het terrein voor derden afgesloten is geweest, kan dit onderzoek nog als steeds geldend worden beschouwd.

Lucht

Het jaargemiddelde aan concentraties stikstofdioxide en fijnstof liggen (bron: DCMR) momenteel ver onder de wettelijke grenswaarde. Het creëren van een bedrijfswoning op deze locatie zal geen toename veroorzaken.

Bedrijven en milieu zonering

Uit het akoestisch onderzoek (Zie ook onder het kopje Verkeerslawaaai in deze Ruimtelijke Onderbouwing) voor de locatie Achterweg 2 bleek dat de al bestaande woning Achterweg 1 voor deze bedrijfsbestemming maatgevend is.

Ook voor de te creëren bedrijfswoning aan de Nijverheidstraat 7 zal dit dan ook geen problemen geven.

Het bedrijf [REDACTED] ligt op een zodanige afstand van de te creëren bedrijfswoning a/d Nijverheidstraat 7 dat visa versa geen enkel probleem is te verwachten.

Stedenbouw

Strikt genomen zou, stedenbouwkundig gezien, het creëren van een bedrijfswoning a/d Nijverheidstraat 7 slechts voordelen geven, te weten:

- Een fraaiere voorgevel t.o.v. de bestaande situatie
- Het volledig verdwijnen van de stalen spijlenhekken

- Het verminderen van het bestraatte oppervlak
- Het aanleggen van groen

Deze wijzigingen passen ook meer in de status van deze locatie welke in de officiële stukken wordt benoemd als “beschermd dorps/stadsgezicht in de kern van Zuidland”.

Archeologie

Bij dit bouwproject wordt het bebouwde oppervlak niet vergroot waardoor er uitpandig geen funderings- en/of graafwerkzaamheden zullen worden verricht.

BOUWKUNDIG BUREAU BREESTRAAT
ONTWERPEN - ADVISEREN - TEKENEN

OUDE SINGEL 23 - 3211 BA GEERVLIEET
TEL: 0181-661538 j.breestraat@chello.nl