

# Ruimtelijke onderbouwing

t.b.v. aanvraag omgevingsvergunning vernieuwen en vergroten kantoor Versluys B.V. aan de Dammekant 89-91.

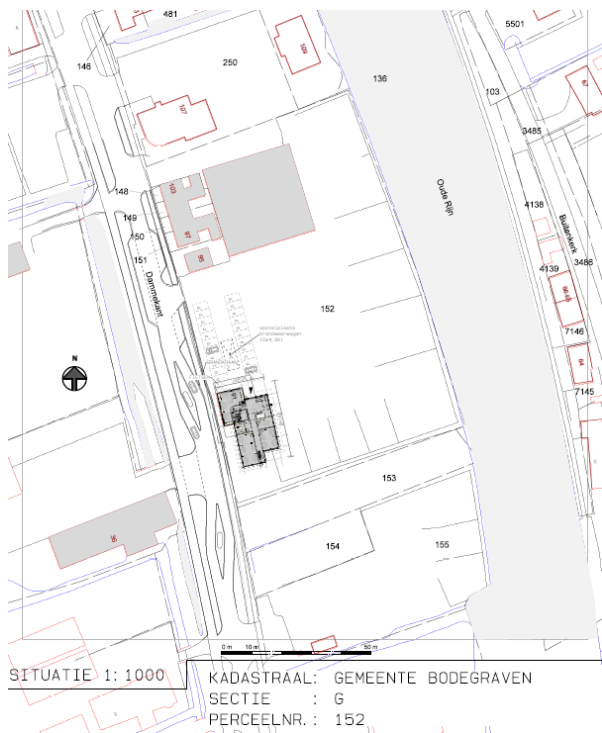
Datum: 14 juli 2014.

## Inleiding

Versluys heeft zijn activiteiten al sinds lange tijd aan de Dammekant 89-91 te Bodegraven gehuisvest. Door groei van de bedrijfsactiviteiten is in 2007 een tijdelijke vergunning verkregen voor het bijplaatsen van een tijdelijke kantoorunit om de kantoormedewerkers te kunnen huisvesten. De termijn van 5 jaar is inmiddels ruim overschreden en de bedrijfsactiviteiten zijn inmiddels verder gegroeid.

De gemeente Bodegraven-Reeuwijk heeft aangegeven de tijdelijke situatie met een tijdelijke kantoorunit niet langer te tolereren. Hiertoe heeft men in 2012 een voornemen tot het opleggen van een last onder dwangsom aangegeven. Versluys heeft hierop gereageerd graag een definitieve situatie te creëren, middels nieuwbouw van een kantoorruimte. De gemeente Bodegraven-Reeuwijk heeft hier mee ingestemd en Versluys heeft de planvorming ter hand genomen. Op 3 maart 2014 heeft Versluys de omgevingsvergunning ingediend.

Onderstaande tekening geeft aan de ligging van het nieuw te bouwen kantoor. Het huidige kantoor wordt gesloopt en op dezelfde locatie wordt het nieuwe grotere kantoorgebouw gerealiseerd.



## Verzoek

Door Versluys is een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend voor de bouw van een nieuw kantoorgebouw op het perceel Dammekant 89-91 te Bodegraven. Het huidige kantoorgebouw wordt gesloopt en de tijdelijke kantoorunits op het perceel worden verwijderd. Het verzoek past niet geheel in het bestemmingsplan. Versluys heeft de gemeente Bodegraven-Reeuwijk verzocht hieraan medewerking te verlenen.

## **Goede ruimtelijke ordening**

Als voorwaarde geldt dat er sprake moet zijn van een goede ruimtelijke ordening. Dat hiervan sprake is dient te worden aangetoond door middel van een goede ruimtelijke onderbouwing van het plan.

## **Ruimtelijke onderbouwing**

### Beschrijving van het bouwwerk en de activiteiten:

Versluys heeft op dit moment zijn kantoorpersoneel gehuisvest in twee voormalige woningen en aangebouwde units. Deze aangebouwde units zijn destijds geplaatst om de huisvesting van medewerkers mogelijk te maken. Dit is echter geen blijvende toekomstbestendige situatie. De voormalige woonhuizen zijn veelvuldig verbouwd voor zijn huidige kantoorfunctie en hierin is geen extra ruimte meer in te creëren.

Om een toekomstbestendige huisvesting voor het personeel te realiseren en het bouwwerk passend te maken in zijn omgeving, worden de huidige contouren van het oude gebouw visueel teruggebracht in de nieuwbouw. Het huidige gebouw zal teruggebracht worden als een massief gemetseld pand, waarbij de uitbreiding van de te realiseren kantoor als een transparant geheel wordt weergegeven. Hiermee wordt oud met nieuw teruggebracht in twee verschillende bouwstijlen, die complementair aan elkaar zijn.

### *Stedebouw*

De locatie van de nieuwbouw wordt ingegeven door het huidige pand. Op de locatie van het huidige pand wordt het nieuwe kantoor met metselwerk opgebouwd. De uitbreiding is transparant met glazen gevels. Hierdoor wordt de vergroting van het kantoor als uitbreiding van het bestaande kantoor gevisualiseerd. Daardoor blijft het karakter van de oorspronkelijke bebouwing gehandhaafd en is de uitbreiding transparant als een "aanbouw".

Het beeld van de Dammekant wordt niet wezenlijk veranderd. Door de transparantie van de "aanbouw" wordt het beeld vanaf de openbare weg voornamelijk bepaald door het gemetselde "oorspronkelijke" deel. Hierdoor blijft de beleving vanaf de openbare weg ingetogen.

### Beleidskader:

Provincie:

### *Verordening Ruimte*

In artikel 3 van de Verordening Ruimte zijn regels opgenomen voor het gebied buiten de bebouwingscontouren. Het plangebied valt buiten de bebouwingscontouren. Uitgangspunt van het provinciaal beleid is uitbreiding van stedelijke functies (zoals een kantoor) niet mogelijk wordt gemaakt. In afwijking van deze regeling biedt de verordening de mogelijkheid om in artikel 3 lid 3 onder a om niet-agrarische bedrijven in het buitengebied eenmalig uit te breiden. Er is in dit geval sprake van een bedrijfsgebonden kantoor voor een wegenbouwbedrijf met asfaltcentrale dat watergebonden is. Gelet hierop de sloop/nieuwbouw met geringe uitbreiding aanvaardbaar op deze locatie.

Gemeente:

### *Bestemmingsplan*

Het perceel ligt in het bestemmingsplan 'Buitengebied' van Bodegraven uit 2004 en de reparatieherziening uit 2009. In het bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming 'bedrijf' met de aanduiding 'bac' (= asfaltcentrale) en de bestemming 'primaire waterkering'. In de reparatieherziening is de grens tussen het gezoneerd industrieterrein en geluidszone voor de asfaltcentrale voor Versluys gecorrigeerd en is de bestemming 'primaire waterkering' verruimd. Volgens de bestemming 'bac' zijn algemene bedrijfsactiviteiten toegestaan behorend tot categorie 2 en tevens een asfaltcentrale. Het bestemmingsplan staat 1.230 m<sup>2</sup> aan bebouwing toe en voor

gebouwen geldt een maximale hoogte van 10 m. Vanwege de bestemming 'primaire waterkering' kan alleen met gebruikmaking van een ontheffing medewerking worden verleend aan bouwplannen die geen relatie hebben met de waterkering.

De locatie ligt binnen een gezoneerd industrieterrein en er geldt een zone industrielawaai vanwege de asfaltcentrale. Dit is in dit geval niet relevant: binnen de zone industrielawaai zijn nieuwe woningen toegestaan en de ligging binnen een gezoneerd industrieterrein houdt volgend de Wet Geluidhinder in dat binnen deze zone geen geluidgevoelige functies mogelijk zijn. Een kantoor is geen geluidgevoelige functie.

Het verzoek past niet in het bestemmingsplan omdat:

- Het kantoorgebouw gedeeltelijk buiten het bouwvlak komt te liggen;
- Het aantal toegestane vierkante meters aan bebouwing wordt overschreden;
- De goothoogte wordt overschreden;

Tevens kan aan bebouwing, die geen relatie heeft met waterkeringsdoeleinden, zoals een kantoorgebouw ten behoeve van een wegenbouwbedrijf, alleen medewerking worden verleend via een ontheffing van het bestemmingsplan. Voordat de ontheffing wordt verleend dient het waterschap om advies te worden gevraagd.

#### *Beleid Oude Rijnzone*

Het perceel ligt aan de Oude Rijn en maakt onderdeel uit van de Oude Rijn Zone tussen Leiden en Woerden. Uitgangspunt van het beleid voor deze zone is dat uitbreiding niet wordt gestimuleerd van bedrijven met een industrieel karakter die geen relatie hebben met de Oude Rijn. Vanwege de huidige economische situatie en het feit dat het perceel Dammekant 89-91 binnen de geluidszone van de asfaltcentrale van Versluys B.V. ligt, is woningbouw, althans voorlopig, niet mogelijke op de locatie. Om een patstelling te voorkomen (een leegstand bedrijfspand) vinden wij het redelijk aan uw verzoek tegemoet te komen.

De doelstellingen vanuit het beleid voor de Oude Rijnzone zijn van belang op het moment dat het gehele perceel volledig wordt herontwikkeld met andere functies dan een asfaltcentrale. Dit beleid richt zich vooral op kleinschalige ontwikkelingen langs de Oude Rijn met voldoende doorzichten op de rivier (bijvoorbeeld met woningbouw of karakteristieke kleinschalige bedrijfsactiviteiten die een functionele relatie met de Oude Rijn hebben). De asfaltcentrale beschikt over een laad- en losplaats voor de aanvoer van zand- en grind. Er is sprake van watergebonden bedrijfsactiviteiten: het bedrijf heeft een functionele relatie met de Oude Rijn. Watergebonden bedrijvigheid past binnen de visie op de Oude Rijnzone

#### Milieuaspecten

##### *Waterhuishouding*

Het bestaande pand en dus ook de nieuwbouw zijn deels gelegen in het beschermingsgebied van het dijklichaam, welke de Dammekant is. De bouwkundige werkzaamheden van de fundering gaan echter niet door de praktische en theoretische lijn van de dijk, behoudens de paalfundering. Hierdoor vindt geen aantasting van de dijk plaats en zijn er geen aanvullende maatregelen noodzakelijk. Hiertoe heeft Hoogheemraadschap van Rijnland zijn vergunning afgegeven op 7 april 2014. Het terrein van Versluys is 100% verhard. Op de plaats waar nu asfalt ligt, wordt een deel van het nieuw te bouwen kantoor gerealiseerd. Watercompensatie en water voor water regelingen zijn niet van toepassing op dit bouwplan.

##### *Archeologie en cultuurhistorie*

De locatie van Versluys is archeologisch gezien gelegen in de zone AW2. Dit houdt in dat een vrijstellingsgrens voor archeologisch onderzoek is aangegeven voor bodemingrepen dieper dan 40 cm onder maaiveld en het plangebied groter is dan 100 m<sup>2</sup>.

Het Versluys terrein was in het verleden een betoncentrale. Uit onderzoek is gebleken dat de ondergrond ter plaatse van de nieuwbouw deels stortplaats is geweest van betonresten. Hierdoor is de ondergrond al behoorlijk geroerd. Tevens heeft Versluys in het verleden op het aanwezige maaiveld een betongranulaat verharding met asfalt aangebracht. Uit het verkennend bodemonderzoek is gebleken dat de asfaltlaag een dikte heeft van ca. 25 cm. dik en samen met de puinfundering een dikte heeft van ca. 1 meter.

De nieuwbouw zal geheel in deze bovenste laag van 1 meter dik plaatsvinden. Hierdoor worden er minimale grondwerkzaamheden uitgevoerd in de onderliggende lagen.

Volgens de richtlijnen bepaald de mate van verstoring de archeologische potentie van een gebied. Ter plaatse van de te realiseren nieuwbouw is de bovenste meter verstoort vanuit het huidige maaiveld en op sommige plaatsen is de verstoring wel dieper. Het oorspronkelijke maaiveld waar men vanuit gaat is vele malen verhoogd tot de huidige hoogte.

Gezien de geringe diepte van de onderzijde van de fundering en de verstoringen die reeds in het verleden hebben plaatsgevonden in de bodem, is archeologisch onderzoek voor deze nieuwbouw niet noodzakelijk.



#### *Bedrijven en milieuzonering*

De nieuwbouw van Versluys heeft enkel een kantoorfunctie. Conform de VNG publicatie Bedrijven en milieuzonering en de bijbehorende richtlijnen is deze nieuwbouw getoetst. De omliggende bedrijven zijn:

- Restaurant Rusteven, afstand ca. 95 meter
- Grondmechanisatiebedrijf De Bruijn, afstand ca. 150 meter
- Welex, afstand ca. 45 meter
- Zwammerdam Vastgoed B.V., afstand ca. 130 meter

Het kantoor is geen geluidsgevoelige functie en derhalve ook geen bron voor geluid voor omliggende bedrijven en bewoning conform de Wet Geluidhinder.

#### *Bodemkwaliteit*

Vanuit het oogpunt van bodemkwaliteit bestaat er geen bezwaar tegen onderhavige ontwikkeling. Door Geofox Lexmond is op 07 februari 2014 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Op basis van de resultaten van de veldwerkzaamheden en analytisch onderzoek bestaat er derhalve geen bezwaar voor de toekomstige nieuwbouw. De ondergrond is geschikt voor beoogd gebruik.

#### *Geluid:*

Er bestaan geen bezwaren, omdat een kantoor geen gevoelige functie is in de zin van de Wet geluidhinder. Door Kuiper Compagnons is een berekening van de geluidsbelasting uitgevoerd. Conclusie is dat de geluidsbelasting op de naar de weg gerichte gevel kan voldoen aan de gestelde eisen conform artikel 110g van de Wgh.

#### *Luchtkwaliteit*

Op basis van het onderzoek kan worden geconcludeerd dat de ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt niet stuiten op bezwaren vanuit de wet- en regelgeving op het gebied van de luchtkwaliteit.

#### *Mobiliteit*

- Ontsluiting: De ontsluiting van het kantoorgebouw wordt niet gewijzigd. De huidige ontsluiting blijft gehandhaafd;
- Parkeernorm / situering parkeerplaatsen: De door de gemeente Bodegraven-Reeuwijk vastgestelde beleid d.d. 16-07-2013 omtrent parkeerplaatsen wordt volledig aan voldaan. Alle parkeerplaatsen worden gerealiseerd op eigen terrein, te weten 23 stuks;
- Toename verkeersbewegingen: Er vindt geen toename van het aantal verkeersbewegingen plaats, daar het kantoor alleen gerealiseerd en gebruikt wordt voor Versluys zijn bedrijfsactiviteiten. Het kantoor faciliteert de huidige medewerkers. Slechts bij groei van het aantal medewerkers zullen de verkeersbewegingen in verhouding toenemen.

#### *Beschrijving van effecten op omgeving*

De ontstane situatie van de Dammekant is lintbebouwing met bedrijfs- en woonfuncties. Deze situatie is historisch gegroeid. De aanwezige bedrijven zijn in de loop van de tijd zich steeds meer gaan aanpassen aan de omgeving en aantrekkelijker gemaakt en beter passend in het landschap. De bedrijfsactiviteiten van Versluys zijn strak en netjes georganiseerd. De minder aantrekkelijke units wil men ook verwijderen om het bedrijf op een hoger niveau qua uitstraling te brengen.

Het nieuwe kantoorgebouw blijft gesitueerd in de lintbebouwing. Het afschermend effect van dit kantoorgebouw is groter dan de huidige situering.

#### *Economische uitvoerbaarheid*

Het kantoor wordt gerealiseerd door aanvrager die tevens eigenaar is van alle gronden. Kostenverhaal vindt plaats via de bouwleges. De sloop/ nieuwbouw en uitbreiding van het kantoor valt niet onder de limitatieve lijst van artikel 6.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening. Alleen voor dergelijk plannen is de gemeente verplicht een exploitatieplan op te stellen.

#### *Maatschappelijke uitvoerbaarheid*

Op grond van artikel 3.10 van de Wabo wordt de ontwerp omgevingsvergunning voor afwijking van het bestemmingsplan samen met deze ruimtelijke onderbouwing ter inzage gelegd, conform afdeling 3:4 van de Awb. Hiertoe kan een ieder zijn zienswijze indienen bij de gemeente

Bodegraven-Reeuwijk. Op grond van artikel 6.12 Bor (in het kader van het vooroverleg van nieuwe plannen) is het ontwerp omgevingsvergunning naar de provincie gestuurd. Het Hoogheemraadschap Rijland heeft een watervergunning verleend.

### **Procedure**

Het verzoek is in strijd met de ter plaatse geldende bestemming "Ingevolge artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) kan een omgevingsvergunning die in strijd is met het bestemmingsplan worden verleend indien:

- de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Ingevolge artikel 3.10 Wabo is de uitgebreide voorbereidingsprocedure (conform afd. 3:4 Awb) van toepassing, hetgeen inhoudt dat een ontwerpbesluit gedurende 6 weken ter visie moet worden gelegd en gedurende die periode kan een ieder zienswijze kenbaar maken. Er dient vooroverleg met betrokken instanties te worden gevoerd. Na die 6 weken worden eventuele zienswijzen behandeld en neemt het college van B&W een besluit.