

Uitwerking principeverzoek

Op 23 maart 2020 is er een principeverzoek ingediend met de vraag of de gemeente wil meewerken aan een bestemmingsplanwijziging voor Leidseweg 17a te Oud Ade. Deze gronden staan kadastraal bekend als gemeente Alkemade, sectie F en nummers 1286, 1388, 1407 en 1459. Het verzoek betreft het opnieuw vormgeven en tegelijkertijd uitbreiden van de bedrijfsbestemming.

Huidige situatie

Het betreft een agrarisch aanverwant bedrijf werkzaam in met name de grond-, land-, weg- en waterbouw en gevestigd aan de Leidseweg in Oud Ade.



Gevraagde situatie

Het verzoek is driedelig:

1. Het oprichten van een loods binnen het bestaande bouwvlak voor het in pandig opslaan van voorzieningen t.b.v. de waterhuishouding (overeenkomst hoogheemraadschap).
2. Vormverandering + uitbreiding van bestaande oppervlakte bedrijfsbestemming t.b.v. buitenopslag en -stalling van goederen, materiaal en grondstoffen, uitbreiden van de werkruimte en het creëren van een praktijkruimte voor leerlingen. Deze uitbreiding wordt

3. Het opwekken van duurzame energie d.m.v. het plaatsen van (extra) zonnepanelen.



Buitengebied West (2013)



Op het perceel rust de bestemming Bedrijf met de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – aannemersbedrijf'. Het bouwvlak is gelijk aan het bestemmingsvlak (12.365 m²) en het maximum bebouwd oppervlak is 8.650 m². Opslag van goederen is buiten het bouwvlak toegestaan met een totale stapelhoogte van maximaal 4 m. Echter, in de huidige situatie vindt er al opslag/stalling plaats buiten het bestemmings-/bouwvlak op de ten oosten van het

bedrijfsperceel gelegen gronden met de bestemming Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden. Voor onderdelen (1) en (3) van dit verzoek is geen bestemmingsplanwijziging noodzakelijk. Deze passen binnen de regels van het bestemmingsplan en kunnen dan ook, indien nodig met een reguliere procedure aanvraag omgevingsvergunning, uitgevoerd worden. Om medewerking te kunnen verlenen aan de uitbreiding van het bedrijfsperceel, dient een bestemmingsplanwijziging plaats te vinden.

Provinciaal beleid

Het gehele perceel aan de Leidseweg valt in een gebied dat door de provincie is aangemerkt als 'groene buffer' (beschermingscategorie 2). Met de uitbreiding van de bedrijfsbestemming wordt tevens 'belangrijk weidevogelgebied' (ook beschermingscategorie 2) geraakt.

Ruimtelijke ontwikkelingen in deze gebieden zijn mogelijk, maar met inachtneming van het in stand houden van de specifieke waarden. In dit geval gaat het dan om het behoud van de kwaliteit van het open (veen)weidelandschap en bescherming tegen stedelijke ontwikkeling. De ruimtelijke kwaliteit moet per saldo minimaal gelijk blijven, maar bij voorkeur verbeteren. Het bouwvlak wordt smaller, waardoor doorzichten beter gewaarborgd zijn. Bovendien vindt de uitbreiding van het bedrijfsperceel plaats aan de achterkant/in aansluiting op het bestaande bedrijfsvlak en zal hier geen bouwvlak ingetekend worden, zodat er binnen de uitbreiding geen bebouwing opgericht kan worden. De impact op het landschap is dan ook beperkt.

Hoogheemraadschap van Rijnland

In de beoogde situatie zal er een aanzienlijke toename aan verhard oppervlak plaatsvinden. Echter, in de ontwerpsschets is te zien dat de initiatiefnemer aan de eis van watercompensatie wil voldoen door het graven van een nieuwe watergang als afsluiting van het vergrote bedrijfsvlak. Op het voorste gedeelte van het perceel rust bovendien de dubbelbestemming Waterstaat – Waterkering, maar de beoogde ontwikkelingen zullen buiten deze beschermingszone plaatsvinden. Er worden vanuit dit beleid dan ook geen belemmeringen verwacht.

Maatschappelijk Ruimtelijke Structuurvisie (MRSV)

De planlocatie valt binnen het veenweidegebied, gekenmerkt door het open landschap vanwege de weilanden en grote hoeveelheid sloten. De natuurwaarde is groot, net als de cultuurhistorische waarde van de oude verkavelingspatronen. Het gebied ademt rust, ontspanning, natuur en groen. Het is belangrijk deze waarden zoveel mogelijk te behouden. Doordat de uitbreiding in aansluiting op het bestaande bedrijfsperceel zal zijn, blijft de impact op het veenweidegebied beperkt.

Conclusie

De uitbreiding van de bedrijfsbestemming aan de Leidseweg vindt plaats in een gebied dat door de provincie is aangemerkt als 'groene buffer' en uiteindelijk ook 'belangrijk weidevogelgebied' (beide beschermingscategorie 2) raakt. Ruimtelijke ontwikkelingen in deze gebieden zijn mogelijk, maar met inachtneming van het in stand houden van de specifieke waarden. Het bouwvlak wordt smaller, waardoor doorzichten beter gewaarborgd zijn. Bovendien vindt de uitbreiding van het bedrijfsperceel plaats aan de achterkant/in aansluiting op het bestaande bedrijfsvlak en zal hier geen bouwvlak ingetekend worden, zodat er binnen de uitbreiding geen bebouwing opgericht kan worden. De impact op het karakteristieke veenweidelandschap is dan ook beperkt.

Haalbaarheid

	Geen belemmering ☒ Kan een belemmering vormen ☒ Vormt een belemmering ☒	
Ruimtelijk		
Bestemmingsplan	Voor onderdelen (1) en (3) van dit verzoek is geen bestemmingsplanwijziging noodzakelijk. Om medewerking te kunnen verlenen aan de uitbreiding van het bedrijfsperceel (onderdeel 2), dient wel een bestemmingsplanwijziging plaats te vinden.	☒
Stedenbouw	Het bedrijfsperceel is behoorlijk diep en steekt daardoor relatief ver het land in. In de beoogde situatie zou dit dus nog eens uitgebreid worden met zo'n 80 meter. Overigens is ruim de helft van die beoogde uitbreiding feitelijk al in gebruik als buitenopslag/-stalling. Dit geeft een indicatie van de beperkte impact die het heeft op het landschap. Vanaf de weg is het achterste gedeelte van het perceel nauwelijks zichtbaar. Bovendien wordt het bouwvlak smaller, waardoor doorzichten beter gewaarborgd zijn en zullen er op het uit te breiden gedeelte geen mogelijkheden tot het oprichten van bebouwing zijn. Daarnaast wordt de nieuwe loods op dezelfde hoogte als de bestaande opstallen en binnen het bestaande bouwvlak gerealiseerd, waardoor er geen verdere aantasting van het landschap plaatsvindt. Ten slotte wordt ook het maximum bebouwd oppervlak (8.650 m ²) in het bestemmingsplan nog naar beneden bijgesteld – naar bijvoorbeeld 7.000 m ² – zodat ook de potentiële bouwmogelijkheden beperkt worden. Al met al kan geconcludeerd worden dat het initiatief ruimtelijk inpasbaar is.	☒
Functioneel		
Verkeersveiligheid en bereikbaarheid	De vergroting van het bedrijfsvlak zal geen invloed hebben op de verkeersveiligheid of bereikbaarheid. Op dit moment huurt de initiatiefnemer ergens anders in de gemeente nog ruimte t.b.v. opslag. Een vergroting van het bedrijfsvlak zal er voor zorgen dat dat niet langer nodig is, waardoor het aantal (onnodige) verkeersbewegingen zal worden gereduceerd.	☒
Parkeren	Er zullen voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn/blijven t.b.v. het bedrijf.	☒
Milieu etc.		
Duurzaamheid	De initiatiefnemer streeft naar het behoud van een duurzame locatie. Op dit moment is de locatie energieneutraal, maar vanwege de verwachte toename	☒

	in de energiebehoefte (elektrische voertuigen, etc.) wil de initiatiefnemer extra zonnepanelen plaatsen om ook energieneutraal te blijven. Daarnaast vindt er op dit moment al oriëntatie plaats naar het in de toekomst zelfvoorzienend kunnen zijn inzake de benodigde brandstoffen (denk aan opwekken waterstof). Het is bovendien wenselijk om een toekomstbestendige bestemming toe te kennen aan de percelen.	
Archeologie	Op een groot deel van het perceel rust de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 1. Binnen deze contour dient er pas een archeologisch onderzoek uitgevoerd te laten worden wanneer er werkzaamheden aan de grond plaatsvinden dieper dan 30 cm en met een grotere oppervlakte dan 2.500 m ² .	☒
Bedrijven en milieuzonering	Aangetoond moet worden dat het initiatief milieuhygiënisch inpasbaar is. Dat betekent dat er in de bestaande, omliggende woningen ook na de vergroting van het bedrijfsvlak sprake dient te blijven van een goed woon- en leefklimaat.	☒
Beleid		
Provinciaal beleid	De uitbreiding van de bedrijfsbestemming aan de Leidseweg vindt plaats in een gebied dat door de provincie is aangemerkt als 'groene buffer' en gedeeltelijk ook 'belangrijk weidevogelgebied' (beide beschermingscategorie 2). Ruimtelijke ontwikkelingen in deze gebieden zijn mogelijk, maar met inachtneming van het in stand houden van de specifieke waarden. Het bouwvlak wordt smaller, waardoor doorzichten beter gewaarborgd zijn. Bovendien vindt de uitbreiding van het bedrijfsp perceel plaats aan de achterkant/in aansluiting op het bestaande bedrijfsvlak en zal hier geen bouwvlak ingetekend worden, zodat er binnen de uitbreiding geen bebouwing opgericht kan worden. De impact op het landschap is dan ook beperkt.	☒
Beleid hoogheemraadschap	Er zal worden voldaan aan de eis van watercompensatie door het graven van een nieuwe watergang als afsluiting van het vergrote bedrijfsvlak. De beoogde ontwikkelingen zullen bovendien buiten de beschermingszone van de waterkering plaatsvinden.	☒
MRSV	Doordat de uitbreiding in aansluiting op het bestaande bedrijfsp perceel zal zijn, blijft de impact op het veenweidegebied beperkt.	☒

Conclusie

Het bedrijfsp perceel is behoorlijk diep en steekt daardoor relatief ver het land in. In de beoogde situatie zou dit dus nog eens uitgebreid worden met zo'n 80 meter. Overigens is ruim de helft van die beoogde uitbreiding feitelijk al in gebruik als buitenopslag/-stalling. Dit

geeft een indicatie van de beperkte impact die het heeft op het landschap. Vanaf de weg is het achterste gedeelte van het perceel nauwelijks zichtbaar. Bovendien wordt het bouwvlak smaller, waardoor doorzichten beter gewaarborgd zijn en zullen er op het uit te breiden gedeelte geen mogelijkheden tot het oprichten van bebouwing zijn. Daarnaast wordt de nieuwe loods op dezelfde hoogte als de bestaande opstallen en binnen het bestaande bouwvlak gerealiseerd, waardoor er geen verdere aantasting van het landschap plaatsvindt. Ten slotte wordt ook het maximum bebouwd oppervlak (8.650 m²) in het bestemmingsplan nog naar beneden bijgesteld – naar bijvoorbeeld 7.000 m² – zodat ook de potentiële bouw mogelijkheden beperkt worden. Al met al kan geconcludeerd worden dat het initiatief ruimtelijk inpasbaar is.