



Titel : Ruimtelijke onderbouwing
Betreft : Tijdelijke plaatsing Prefab Kantoor
locatie : Indaver, Papelaan-west 109, Voorschoten.

Datum: 16 mei 2023
Opgesteld door: Indaver Nederland B.V.
Auteur: [REDACTED] (ieukundige Indaver Nederland)
Status: V 1.0



1. Inleiding

Aanleiding
Plangebied
Vigerend bestemmingsplan
Leeswijzer

2. Geschiedenis

Ontstaansgeschiedenis projectgebied
Bestaande situatie
Gewenste situatie

3 Beleidskader

Rijksbeleid
Provinciaal beleid
Gemeentelijke beleid

4 Milieu- en omgevingsaspecten

Milieuaspecten
Water
Bodem
Flora en Fauna
Stikstof/ Aeries berekeningen
Cultuurhistorie en Archeologie
Beschermd stads-en dorpsgezicht
Geluid
Lucht
Externe veiligheid
Milieuzoneringen
Besluit milieueffectrapportage
Verkeer en Parkeren
Duurzaamheid

5 Uitvoerbaarheid

Financiële uitvoerbaarheid
Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6 Conclusie

Hoofstuk 1: Inleiding

Aanleiding:

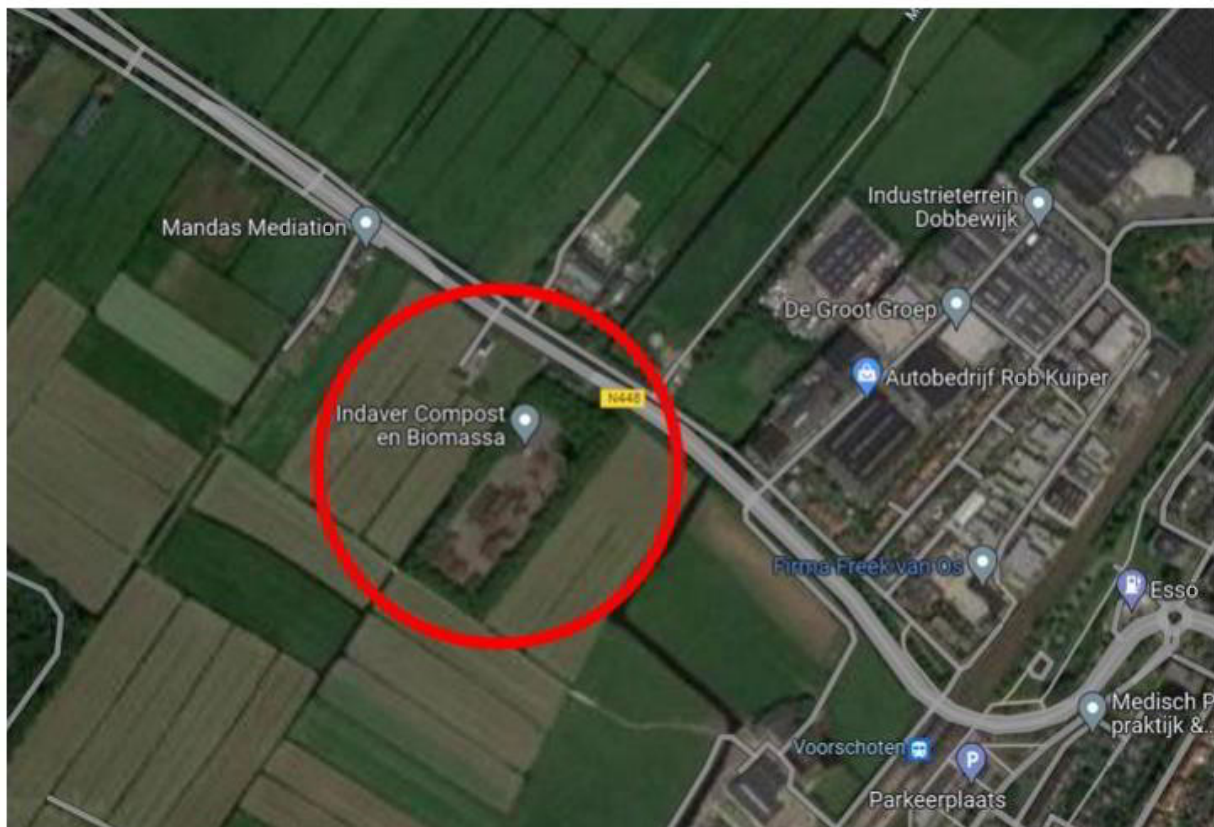
Op de locatie zijn de huidige kantoorunit en de weegbrug aan vervanging toe. Indaver is voornemens om deze vervanging te gebruiken om te komen tot een efficiëntere indeling van het voorterrein. De kantoorunit en weegbrug worden een aantal meters verplaatst, waarbij het kantoor buiten het bestaande bouwvlak komt te liggen.

Probleemstelling:

De nieuwe kantoorunit komt buiten het bouwvlak te staan. Om de nieuwbouw planologisch mogelijk te maken is het opstellen van een ruimtelijke onderbouwing bij een omgevingsvergunning noodzakelijk. Dit document vormt de ruimtelijke motivatie. Uitgangspunt om deze afwijking van het bestemmingplan als tijdelijke situatie aan te vragen (Wabo, Artikel 2.1, lid 1, onder a en c: Bouwen en het handelen in strijd met bestemmingsplan, afwijken kan met toepassing van Wabo, artikel 2.12, lid 1, onder a onder 2° juncto Bor, Bijlage II, Hoofdstuk IV, Artikel 4, lid 11).

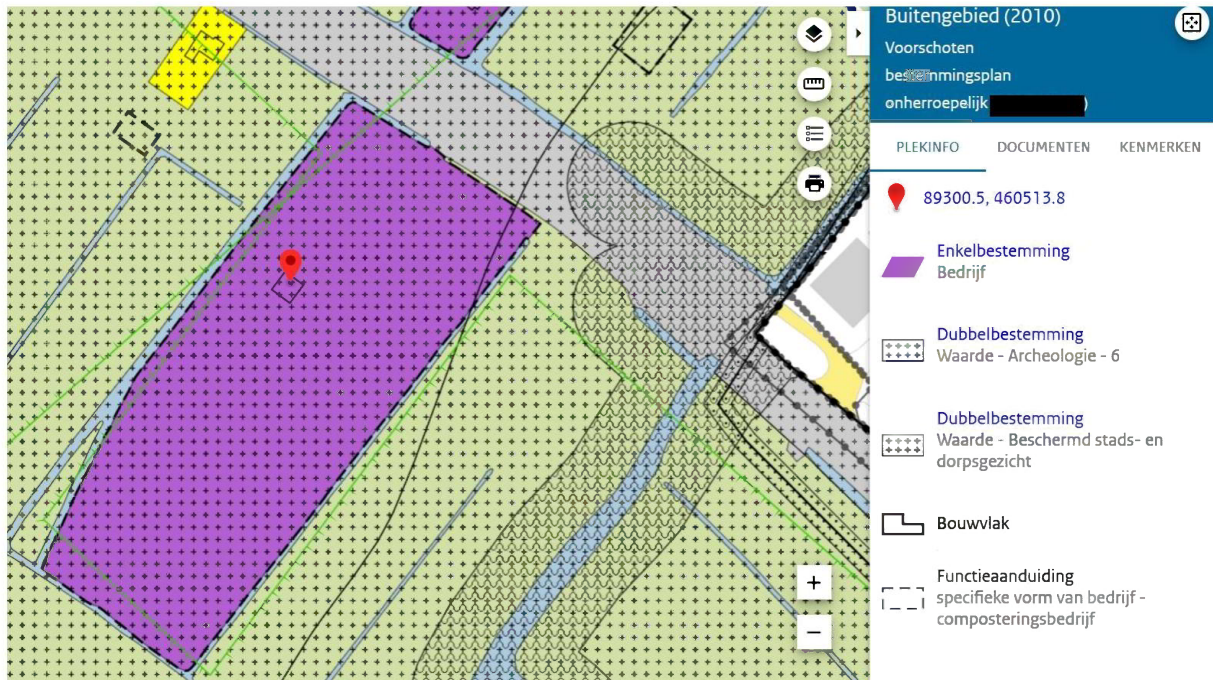
Plangebied:

De locatie is gelegen aan de Papelaan-West 109 met ontsluiting aan de N448 westelijk gelegen van de bebouwde kern van Voorschoten en oostelijk gelegen van landgoed de Horsten. De locatie is omringd door bomen (houtopstanden) en daarmee uit het zicht onttrokken. De aanpalende percelen betreft agrarische gronden. De dichtstbijzijnde aaneengesloten bebouwing betreft industrieterrein Dobbewijk op circa 200 meter afstand oostelijk gelegen aan de overzijde van de N448.



Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van de projectlocatie geldt het bestemmingsplan 'Voorschoten Oost', zoals dit op 30 juni 2011 is vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Voorschoten. Het projectgebied bevat de enkelbestemming 'Bedrijf' en de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologisch gebiedstype 6' en 'Waarde – Beschermd stads- en dorpsgezicht'. Op de grond is ook de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – composteringsbedrijf' opgenomen.



In de bouwregels behorend bij de bestemming is bepaald dat gebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak zijn toegestaan.

Conclusie:

De voorgenomen realisatie kan niet op basis van het vigerende planologische regime vergund worden. Het initiatief is in strijd met de bouwregels van het bestaande bestemmingsplan. In dit document zal verder ingegaan worden op welke wijze het wel vergund kan worden.

Leeswijzer:

Hoofdstuk 1 vormt de inleidende beschrijving van het project

Hoofdstuk 2 gaat kort in op de historie, heden en toekomst van de projectlocatie

Hoofdstuk 3 beschrijft het beleidskader

Hoofdstuk 4 beschrijft de milieuaspecten

Hoofdstuk 5 bevat de uitvoerbaarheid

Hoofdstuk 6 is de conclusie en de afsluiting

Hoofdstuk 2: Geschiedenis, heden en toekomst.

Ontstaansgeschiedenis projectgebied

Sinds oktober 1996 is er op de locatie een groencompostering gevestigd. Sinds 2006 is het bedrijf in eigendom van Indaver en rechtsvoorganger Delta Milieu. Hiervoor was het terrein eigendom van de Provincie Zuid-Holland en deed het dienst als opslag voor wegenbouwmaterialen en aanverwante zaken.

Bestaande situatie

De locatie is geheel omringd met groen (bomen, struiken) en daardoor aan het zicht onttrokken. Er is 1 toegangsweg aan de noordzijde met ontsluiting aan de N448. Op het achter terrein vindt het composteren plaats (rode cirkel). Op het voorterrein (blauwe vierkant) bevindt zich de weegbrug, het kantoor, het parkeren, de waterbassins en de opslag van gereed product. In de huidige situatie is het prefab kantoor gesitueerd in het bouwvlak.



Gewenste situatie: opzet van het totale plan.

In de gewenste situatie zal het voorterrein anders ingedeeld worden, waardoor het terrein efficiënter gebruikt kan worden. Het totale plan omvat:

- Verwijderen/sloop huidige kantoorunit
- Verwijderen huidige weegbrug;
- **Plaatsen nieuw prefab kantoorunit;**
- Plaatsen nieuwe weegbrug;
- Aanpassen bestaande grondwal met keerwand;
- Aanpassen keerwand/verplaatsen keerwand
- Uitbreiding verharding terrein met ca. 380 m² (incl. verwijderen van enkele bomen);
- Het in gebruik nemen van een aflevervoorziening en een bovengrondse opslag voor Adblue (IBC van 1.000 liter).

De aanvraag:

Van het hierboven beschreven totale plan gaat het in deze aanvraagprocedure enkel om het plaatsen van de nieuwe prefab kantoorunit welke buiten het bouwvlak komt te liggen.

De overige onderdelen van de aanvraag zijn passend in het bestemmingsplan en hiervoor zal in een separate reguliere WABO-procedure een permanente vergunning voor worden aangevraagd.

Plaatsen van nieuw prefab kantoorunit:

De prefab kantoorunit komt in de nieuwe situatie buiten het bouwvlak te liggen. Conform Wabo, Artikel 2.1, lid 1, onder a en c kan hier geen vergunning voor worden afgegeven aangezien het bestemmingplan dit niet toestaat.

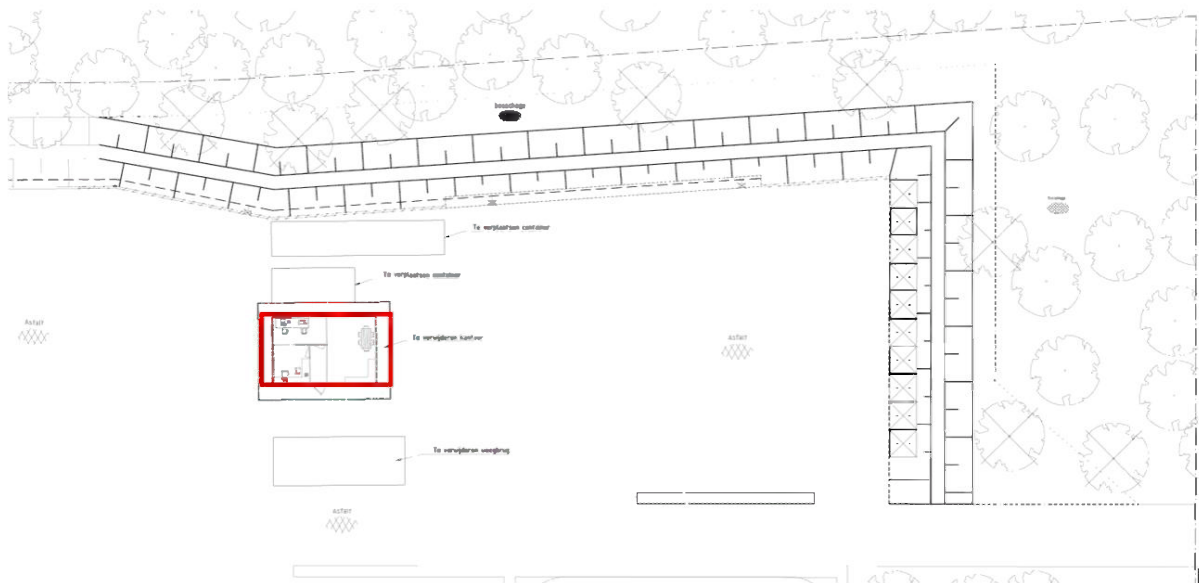
Om vergunning mogelijk te maken biedt het omgevingsrecht de mogelijkheid om tijdelijk af te mogen wijken van het bestemmingsplan: Wabo, artikel 2.12, lid 1, onder a onder 2° en vervolgens Bijlage II, artikel 4, lid 11, Bor. Het gaat dan om een periode van maximaal 10 jaar.

Het onderdeel 'plaatsen nieuw prefab kantoorunit' wordt derhalve op basis van bovengenoemde voor de tijdelijke periode van maximaal 10 jaar aangevraagd en mogelijke verlenging met 5 jaar.

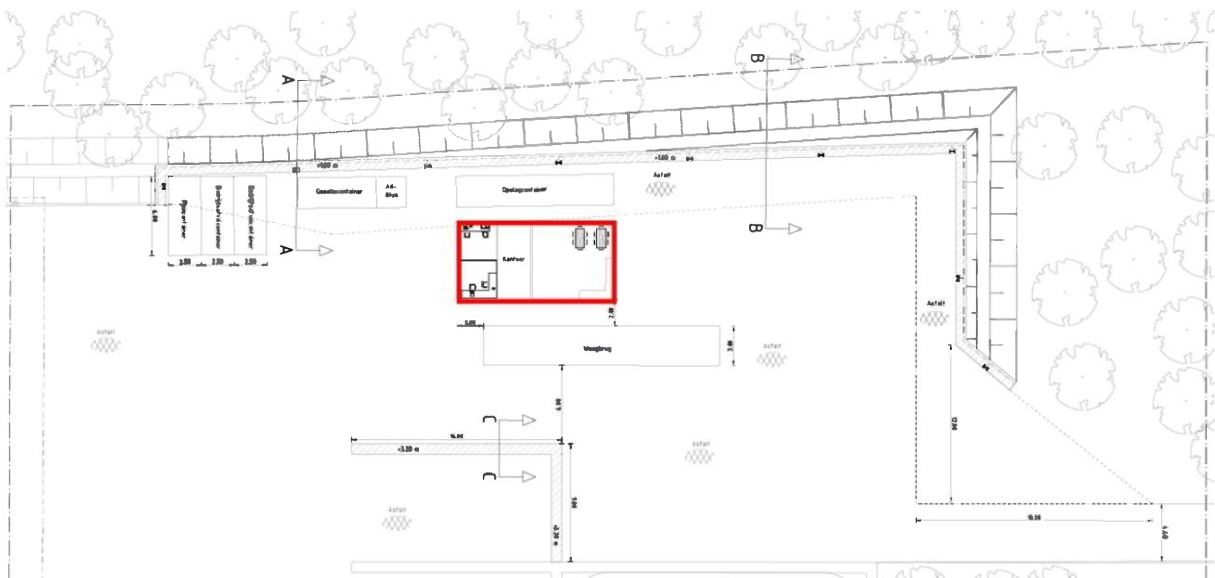
Omgevingswet en omgevingsplan:

Zoals het er nu naar uitziet zal per 1 januari 2024 de Omgevingswet in werking treden. In de komende overgangperiode ("bruidsschat") krijgen gemeenten de tijd om de huidige structuur van bestemmingsplannen en beheers verordeningen om te zetten naar een omgevingsplan zoals bedoeld in de nieuwe Omgevingswet. I.p.v. een procedure op te starten met het verzoek om het bestemmingsplan aan te passen, is in overleg met de beleidsadviseur bestemmingsplannen van de gemeente Voorschoten en de Omgevingsdienst gekozen om in eerste instantie tijdelijk af te wijken om de aanvraag realiseerbaar te maken. Om vervolgens in het transitietraject naar het Omgevingsplan te beoordelen of de afwijking overgenomen kan worden als zijnde passend binnen het Omgevingsplan.

Huidige situatie (rood vak = aanduiding kantoor):



Nieuwe situatie (rood vak = aanduiding kantoor):



Hoofdstuk 3: Beleidskader

Rijksbeleid

Nationale omgevingsvisie 2020 en Nationaal Water Programma 2022-2027

Deze omgevingsvisies hebben geen rechtstreekse invloed op de aan te vragen tijdelijke aanvraag.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Er zijn geen algemene regels ruimtelijke ordening vanuit het Rijk die een conflict hebben met de tijdelijke aanvraag.

Milieuwetgeving

De inrichting betreft een IPPC-installatie, type C vergunningsplichtig. De provincie Zuid-Holland is in deze het bevoegd gezag. De aangevraagde verandering zal namens de provincie door de Omgevingsdienst West-Holland getoetst worden op de vigerende Milieuwetgeving.

Provinciaal beleid

De Omgevingsvisie Zuid-Holland omvat de provinciale ruimtelijke structuurvisie, het milieubeleidsplan, het regionale waterplan, het verkeers- en vervoersplan en de natuurvisie als wettelijke verplichte plannen. In de omgevingsvisie wordt de ruimtelijke hoofdstructuur behandeld.

De regels in de Provinciale omgevingsverordening zijn bindend en werken door in gemeentelijke bestemmingsplannen en bij herzieningen, dan wel omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan.

De aanvraag welke in de onderbouwing centraal staat, betreft het plaatsen van een prefab kantoorunit buiten het bouwvlak, ter vervanging van het huidige kantoorunit welke in het bouwvlak is gesitueerd. Door de soortgelijke unit tijdelijk te verplaatsen buiten het bouwvlak, blijft het passen in de bestaande structuur en tast het omgevingsbeeld niet aan. Hiermee blijft het in lijn met het provinciaal beleid.

Gemeentelijk beleid

Structuurvisie “Groen, veilig en Betrokken” 2025

In deze structuurvisie wordt een integrale ruimtelijke visie op hoofdlijnen geschetst voor Voorschoten in 2025. De voorgenomen wijziging is niet in conflict met deze structuurvisie.

Cultuurhistorie 2013- 2023

Voorschoten heeft voor het gehele grondgebied een cultuurhistorische Hoofdstructuur opgesteld, welke een kader biedt aan de aanwezige cultuurhistorische waarden. De voorgenomen wijziging is niet in conflict deze hoofdstructuur

Welstandsnota

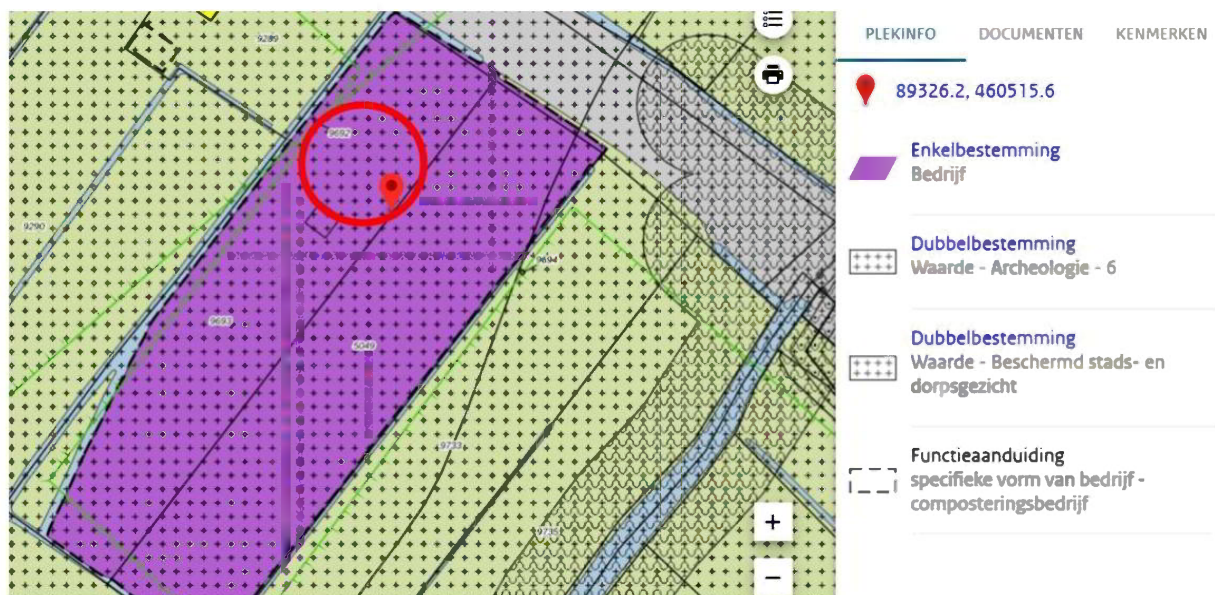
De aanvraag betreft een tijdelijke aanvraag voor een maximale periode van 10 jaar. De afwijking kan worden verleend met toepassing van een tijdelijke afwijking van het bestemmingsplan zoals bedoeld in Bor, Bijlage II, Hoofdstuk IV, artikel 4, lid 11. Op grond van artikel 2.10, eerste lid onder d van de Wabo zijn tijdelijke bouwwerken uitgezonderd van een welstandstoets.

Bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Voorschoten 2010, schrijft voor dat op dit gedeelte van de plankaart aangewezen grond bestemd is voor 'enkelbestemming bedrijf'.

Binnen het bestemmingsplan is de locatie Papelaan-West 109 aangewezen met de functieaanduiding 'specifieke vorm van het bedrijf – composteringsbedrijf'.

De rode cirkel op onderstaande kaart geeft de locatie weer waar het prefab kantoor gerealiseerd wordt binnen de inrichting.



Voor de locatie gelden 2 Dubbelbestemmingen:

- Waarde - Archeologie 6
- Waarde - Beschermd stads-en dorpsgezicht

Er is met deze aanvraag geen conflict met de dubbelbestemmingen, dit wordt verder beschreven in hoofdstuk 4 onder 'Cultuurhistorie en Archeologie' en 'Beschermd stads-en dorpsgezicht'.

Bouwregels

Het nieuwe prefab kantoor voldoet niet aan artikel 5.2 Bouwregels, paragraaf 5.2.1, sub a: de gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;

Aan de overige bouwregels voldoet het bouwwerk wel, zoals bepaald in:

- Enkelbestemming bedrijf, Artikel 5.2: Bouwregels
- Dubbelbestemming Archeologie 6, Artikel 29.2: Bouwregels
- Dubbelbestemming Beschermd stads-en dorpsgezicht, Artikel, Artikel 32.2: Bouwregels
- Hoofdstuk 3 Algemene regels, Artikel 35: Algemene bouwregels

Hoofdstuk 4: Milieu- en omgevingsaspecten

Met het plaatsen van het prefab kantoor buiten het bouwvlak, verandert er niets aan de hoofdactiviteiten van de inrichting. De productiecapaciteit en huidige bedrijfsactiviteiten blijven ongewijzigd. De gevraagde wijziging heeft geen nadelige invloeden op de milieuaspecten. Dit is voor deze het totale project verder onderbouwd in het document “technische impactanalyse”. Dit document maakt ook onderdeel uit van de separate aanvraag van de overige onderdelen. Onderstaande milieu-en natuuraspecten worden in dit document nader toegelicht:

Milieu: Geluid: Er is akoestisch onderzoek gedaan of de verandering een negatief effect gaat hebben op de omgeving. Dit is niet gebleken.

Milieu: Water, bodem, lucht en geur: De voorschriften hieromtrent zijn opgenomen in de vigerende milieuvergunning en hier wordt door de inrichting aan voldaan. Dit wordt middels een jaarlijkse controle door het bevoegd gezag, de Omgevingsdienst West-Holland, getoetst. De verplaatsing van het prefab kantoor naar buiten het bouwvlak heeft geen negatieve invloed op de milieuaspecten. De activiteit composteren, welke wel invloed heeft op deze milieuaspecten, blijft immers ongewijzigd.

Natuur: Flora/Fauna: Naar aanleiding van de uitgevoerde quickscan is gebleken dat het plangebied geen potentieel leefgebied vormt voor beschermde soorten. Daarom is het uitvoeren van nader ecologisch onderzoek niet noodzakelijk. De in het rapport benoemde mitigerende maatregelen zullen door Indaver worden opgevolgd.

Natuur: Stikstof: Er is geen toename van transportbewegingen of draaiuren, er is daardoor geen negatieve verandering van emissie van stikstof. Voor het uitvoeren van de bouwwerkzaamheden is een AERIUS-calculatie bij de aanvraag toegevoegd ter toetsing van de uitstoot van stikstof tijdens de realisatie. De conclusie van de AERIUS-berekening is dat de beoogde activiteiten geen stikstofdepositie groter dan 0,00 mol/ha/jaar veroorzaken op daarvoor gevoelige Natura 2000-gebieden en dat negatieve effecten daarmee zijn uitgesloten.

Cultuurhistorie en Archeologie

Door het bepaalde in het vigerende bestemmingsplan geldt ter plaatse van het projectgebied een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologisch gebiedstype 6'. Deze aangewezen gronden zijn bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende te verwachten archeologische waarden.

In Artikel 29 'Waarde - Archeologie 6' is bepaald dat er mag worden gebouwd indien het bouwplan betrekking heeft op:

- Een bouwwerk met een oppervlakte kleiner dan 1000 m²;
- Een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 100 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

Voor het plaatsen van het prefab kantoor vinden geen graafwerkzaamheden plaats. De huidige vloer van de compostering dient als fundament voor de units. Het totale oppervlak van de unit bedraagt ca. 80 m²-100 m². Het bouwwerk is daarmee kleiner dan de bovengenoemde 1000m² en daarmee voldoet het prefab kantoor aan de gestelde eis. Er is geen nader Archeologisch onderzoek nodig.

Beschermd stads-en dorpsgezicht

De locatie is omringd door bomen (houtopstanden) en daarmee is de activiteit voor de omgeving uit het zicht onttrokken. Het verplaatsen van het prefab kantoor verandert deze situatie niet. Deze tijdelijke aanvraag heeft daarom geen gevolgen voor het beschermde stads- en dorpsgezicht.

Externe veiligheid

De inrichting gelegen aan de Papelaan-West 109 betreft een groencompostering. Het is daarmee geen risicovolle inrichting zoals bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).

Onder de locatie of in de directe omgeving ervan zijn geen buisleidingen aanwezig voor transport van gevaarlijke stoffen (toets: RWS atlasleefomgeving.nl).

Er zal geen toename te verwachten zijn in de bezetting van het kantoor. Er zijn in de huidige situatie ca. 4 medewerkers per dag in het kantoor aanwezig. Daarvan zijn 1.5 fte volledig werkzaam op kantoor, de overige voor het nuttigen van de pauze en voeren van werkoverleg. Na verplaatsing van het kantoor blijft dit ongewijzigd. De verplaatsing van het kantoor heeft geen effect op een verandering van een mogelijk groepsrisico. Er zijn geen risicovolle bronnen in de directe omgeving bekend waardoor er voor dit project geen sprake is van een definieerbaar groepsrisico (getoetst: RWS atlasleefomgeving.nl).

De voorgenomen wijziging is dusdanig minimaal dat het geen risicobron vormt en geen impact heeft op externe risicobronnen.

Milieuzonerings

De inrichting is als groencompostering een milieubelastende activiteit. Het betreft een type C, IPPC-inrichting en is als dusdanig vergund, waarbij de provincie het aangewezen bevoegd gezag is. De beoogde aanpassing heeft geen negatief effect op de milieubelastende activiteit. Een toetsing van deze milieuneutrale wijziging door de Omgevingsdienst maakt onderdeel uit van de aanvraag.

Besluit milieueffectrapportage

Het oprichten, wijzigen of uitbreiden van een installatie voor andere handelingen met gevaarlijke of niet-gevaarlijke afvalstoffen dan storten, in de diepe ondergrond brengen, verbranden of chemisch behandelen valt onder categorie D18.1 volgens Besluit m.e.r.

De gevraagde wijziging (het verplaatsen/bouwen van een prefab kantoor) staat los van de verwerkingsinstallatie zelf en/of van het te verwerken tonnage met gevolgen voor milieu. Om deze reden is er geen sprake van het wijzigen of uitbreiden van een installatie als bedoeld in het Besluit m.e.r.

De activiteit bouwen staat centraal in deze ruimtelijke onderbouwing. Een dergelijk project (van een dergelijke kleine schaal) wordt niet benoemd in bijlage C of D van het Besluit m.e.r. Het opstellen van een m.e.r.-beoordeling of plan M.E.R. is daarom niet noodzakelijk.

Verkeer en Parkeren

De voorgenomen wijziging heeft geen invloed op het aantal verkeersbewegingen. Het aantal medewerkers en bezoekers blijft ongewijzigd, derhalve blijft het aantal parkeervoorzieningen gehandhaafd op eigen terrein. Het voorterrein wordt aangepast, de verharding wordt uitgebreid met ca. 380 m² waarop de parkeervoorzieningen voorzien zijn. Deze aanvraag loopt in de eerdergenoemde separate procedure.

Duurzaamheid

In de Structuurvisie Voorschoten 2025 wordt een integrale ruimtelijke visie op hoofdlijnen geschetst voor Voorschoten in 2025. Het onderwerp duurzaamheid komt hierin aan bod in hoofdstuk 5 (Transities) en hoofdstuk 6 (Sectoren).

Duurzaam voor omgeving:

Op de locatie Voorschoten verwerkt Indaver groenafval, afkomstig uit de regio, tot hoogwaardige compost. Met een goede kwaliteit compost worden natuurlijke voedingsstoffen teruggegeven aan de bodem. Hiermee heeft Indaver een rol binnen een circulaire en duurzame economie. Dit met een minimale impact voor de omgeving. Het proces is dusdanig aangepast dat er de afgelopen jaren geen overlast door de omgeving meer wordt ervaren van de composteringsactiviteit.

Alternatieven:

Er waren een aantal alternatieven voor het plan, Indaver heeft uiteindelijk gekozen voor de versie waarbij de minste bomen gerooid hoeven te worden en minste verhard oppervlak aangelegd hoeft te worden. Het hemelwater wat opgevangen wordt op het verharde oppervlak wordt opgevangen in een bassin en vervolgens als proceswater hergebruikt in het composteerproces.

Prefab kantoorgebouw:

Prefab bouwen is al bewezen als duurzaam. Er worden geen bouwmaterialen verspild, de bouw van de units vindt plaats in de fabriek onder geconditioneerde omstandigheden en bespaart significant op verkeersbewegingen van en naar de bouwplaats. Hout/staal skelet is het uitgangspunt en daarmee wordt minimaal /geen beton in de constructie gebruikt (betonproductie is zeer milieubelastend). Door de lichte opbouw zijn er ook geen heipalen nodig en rusten de units op de bestaande asfaltbetonvloer van de locatie (gelijk aan de huidige situatie). De units voldoen aan de laatst gestelde eisen en beschikbare technieken o.a. m.b.t. isolatie en energieverbruik. Het gebruik van energiezuinige ledverlichting en zonnepanelen is in het plan opgenomen. De units zijn, indien gewenst, in het geheel te verplaatsen en her te gebruiken op een andere locatie.

Hoofdstuk 5: Uitvoerbaarheid

De te maken kosten komen voor rekening van Indaver. Hiermee kan het aantonen van de economische uitvoerbaarheid van deze ruimtelijke procedure achterwege worden gelaten. De ontwikkeling van het project geschiedt dus op basis van 'zelfrealisatie'.

Hoofdstuk 6: Conclusie

Het project betreft een bouwplan dat inpasbaar is op de beschreven locatie. Door de zorgvuldige inpassing is er geen sprake van impact op het ruimtelijk beleid van gemeente en provincie. Door het aanvragen van een tijdelijke vergunning voor het realiseren van de prefab kantoorunit buiten het bouwvlak, biedt de mogelijkheid om gebruik, dat in strijd is met een bestemmingsplan, te vergunnen.