

Wijzigingsplan Harkema – Quakkenburg III

TOELICHTING

TOELICHTING

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Begrenzing en ligging plangebied	3
1.3 Geldende bestemmingsplan / moederplan	3
1.4 Bestaande en toekomstige situatie	4
2. Beleidskader	4
2.1 Provinciaal beleid	4
2.2 Gemeentelijk beleid	4
3. Overige omgevingsaspecten	5
4. Juridische toelichting	6
5. Uitvoerbaarheid	6
5.1 Zienswijzen	6

Bijlagen:

TOELICHTING

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Op bedrijventerrein Harkema-Quakkenburg heeft de gemeente een aantal bouwkavels op voorraad. Deze kavels zijn bestemd voor lokaal gebonden bedrijven conform provinciaal beleid. Om dit te kunnen toetsen is voor de realisatie van de bedrijfskavels in het bestemmingsplan 'Harkema bedrijventerrein Quakkenburg' een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

Inmiddels zijn er diverse gegadigden voor de verschillende kavels waarvoor nu in zijn geheel een wijzigingsplan wordt opgesteld. In paragraaf 1.4 worden de te vestigen bedrijven beschreven en hoe deze passend zijn binnen de vestigingsvoorwaarden.

1.2 Begrenzing en ligging plangebied

Het bedrijventerrein Quakkenburg is gelegen ten westen van de kern Harkema en direct ontsloten op de Betonwei (N 369). Het terrein is van grote betekenis voor de lokale werkgelegenheid in Harkema en biedt ruimte voor de lokale bedrijvigheid.

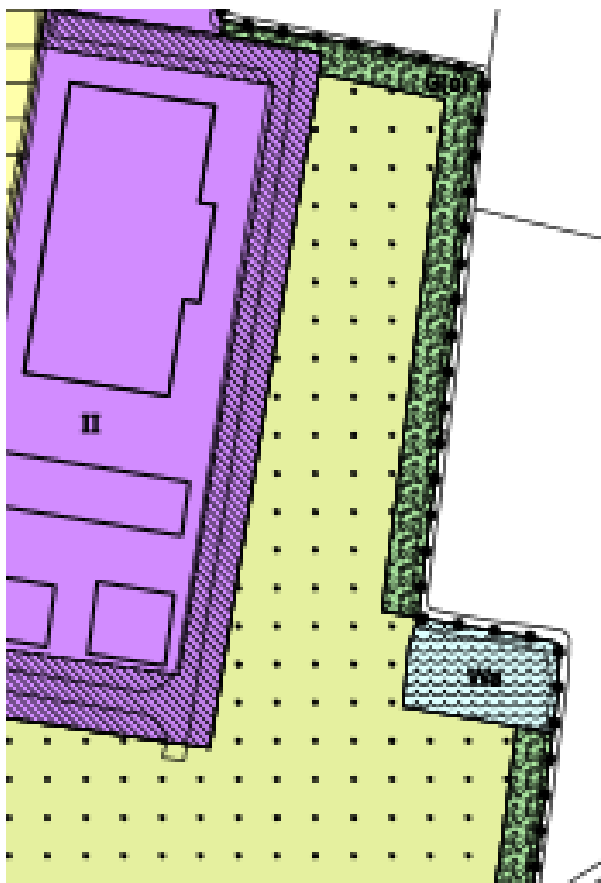


Figuur 1 kavelplan

1.3 Geldend bestemmingsplan / moederplan

Voor de braakliggende bedrijfskavels is het bestemmingsplan 'Harkema bedrijventerrein Quakkenburg' van toepassing met de daarin opgenomen wijzigingsbevoegheid.

Voor het overige deel van het bedrijventerrein geldt de beheersverordening 'Dorpen Achtkarspelen'.



Figuur 2 Uitsnede geldende bestemmingsplan

1.4 Bestaande en toekomstige situatie

Het bedrijventerrein Quakkenburg kenmerkt zich door wat kleinere bedrijfskavels met een gemêleerde vestiging van branches. Naast de bouwnijverheid zijn de autogerelateerde bedrijven sterk vertegenwoordigd en is er een groot aantal handelsondernemingen. Binnen de bestaande bedrijfsterreinen zijn momenteel geen kavels beschikbaar voor de vestiging van bedrijven.

De beoogde bedrijfskavels zijn gelegen aan de Bolster aan de oostzijde van het bedrijventerrein Quakkenburg. Alle kavels zijn kleiner dan de maximaal toegestane maatvoering van 2500 m².

De percelen vormen de grens van het bedrijventerrein naar het omliggende agrarisch gebied. De aanwezige groenstructuur blijft gehandhaafd en wordt verder versterkt om zo het bedrijventerrein landschappelijk in te passen.

De volgende bedrijven zijn in beeld voor vestiging op deze kavels. De nummers verwijzen naar het kavelplan opgenomen in figuur 1.

1. Van Dekken natuursteen

De heer Van Dekken heeft een bestaand bedrijf in het bewerken van natuursteen. Momenteel is dit bedrijf gevestigd in een bestaand pand waarvan een deel gehuurd wordt. De wens is het bedrijf verder uit te breiden op een locatie in eigen eigendom. Het bedrijf is reeds in Harkema gevestigd.

2. Gemeenteopslag

Het team Beheer heeft behoefte aan een opslag locatie in Harkema om zodoende de zuid-westzijde van de gemeente efficiënter te kunnen bedienen met materialen voor het onderhoud aan infrastructuur en groen. Voordat doel worden er op het terrein materialen opgeslagen, er zal gene bebouwing worden toegevoegd.

3. Spinder Lijmwerken

Spinder Lijmwerken is verbonden met de lokale bouwindustrie en gespecialiseerd in het lijmen van betonelementen in de bouw. Momenteel wordt gewerkt vanuit een andere locatie. Door groei in omvang en personeel, is er behoefte aan een groter pand. De mogelijkheid doet zich nu voor om op een eigen kavel te voorzien in een werkruimte en stallings/opslagruimte voor het eigen bedrijf.

4. De Boer Dental

De Boer Dental is een in Harkema gevestigd bedrijf. Het levert tandartsbenodigdheden toe aan diverse tandartspraktijken in de omgeving. De huidige locatie is door een snelle groei inmiddels te klein. Op deze kavel kan voorzien worden in voldoende opslagcapaciteit om de bestaande groei van het bedrijf op te vangen.

5. Struiksma auto en campers

Struiksma is eveneens een bestaand bedrijf binnen Harkema die de stap naar een eigen pand wil zetten. Het betreft hier een auto- en camperhandel met een onderhoudstak.

6. De Haan veetransporten

De Haan veetransporten is gevestigd op de naastliggende kavel. Voor uitbreiding van de activiteiten is extra stallingsruimte voor vrachtwagens noodzakelijk. Deze ruimte is gevonden op de naast het bedrijf liggende nieuwe kavel. Door de toevoeging van de deze kavel aan de eigen bedrijfskavel wordt de maximale kavelmaat van 2500 m² niet overschreden.

2. Beleidskader

2.1 Provinciaal beleid

In een kern als Harkema mogen lokaal gebonden bedrijven zich vestigen met een maximale kavelmaat van 2500 m². Deze eis is verwerkt in de wijzigingsregels van het bestemmingsplan 'Harkema bedrijventerrein Quakkenburg'.

De voorgenomen bedrijfsvestigingen voldoen aan deze regels. Alle bedrijven zijn reeds bestaande lokale bedrijven die aan Harkema gebonden zijn, door willen groeien én een kleinere kavelomvang hebben dan 2500 m².

2.2 Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan

Zoals hierboven al is aangegeven bevat het bestemmingsplan de mogelijkheid om de agrarische bestemming te wijzigen in een bedrijfsbestemming. Voor 2 percelen is deze wijziging reeds eerder doorlopen.

3. Overige omgevingsaspecten

Bodem:

Voor de locatie is een verkennend onderzoek uitgevoerd (143196/JvA, WMR 2014). Geconcludeerd wordt dat ondanks de aanwezigheid van wat puinrestanten en verhoogde concentraties van metalen in het grondwater, de locatie geschikt is als gebruik voor bedrijfsdoeleinden.

Archeologie:

Door Oranjewoud is in 2009 onderzoek verricht naar de mogelijke aanwezigheid van archeologische resten in de bodem. Tijdens het inventariserend onderzoek zijn 67 boringen gezet. Vastgesteld is dat de bodem geroerd is en dat er voor gedeelten sprake is van het opbrengen van grond. In het noordoostelijk deel van het plangebied –waar deze wijziging voor wordt opgesteld- zijn veel plantenresten te vinden in de boringen. Mogelijk dat dit wijst op de demping van de veenplas de Wijde Pet. Voor het gehele plangebied zijn geen tijdens het onderzoek geen archeologische resten aangetroffen. Een vervolgonderzoek is niet noodzakelijk.

Uit het onderzoek blijkt dat er geen resten te verwachten zijn, hiermee zijn er geen belemmeringen voor de bouwplannen. Indien tijdens de bouw onverhoopt toch archeologische resten bij bodemwerkzaamheden worden aangetroffen, dan dient men dit direct te melden bij het bevoegd gezag.

Flora en fauna:

Uit onderzoek blijkt dat de locatie geschikt is als broedlocatie voor vogels. Met name weidevogels en broeders in ruig grasland worden genoemd. Daarnaast wordt de aangelegde waterpoel gebruikt door vleermuizen als foerageergebied. De vleermuizen verplaatsen zich via de elzensingels aan de rand van het gebied richting deze foerageplek.

Ten tijde van de natuurtoets was er sprake van weideland, vervolgens zijn de gronden in gebruik als akkerland waardoor het aantreffen van broedende vogels zeer onwaarschijnlijk is. Uiteraard geldt er een zorgplicht tijdens bouwwerkzaamheden om rekening te houden met broedende vogels. Zowel de waterpoel als de elzensingels blijven gehandhaafd.

Watercompensatie:

Watercompensatie is gevonden in het vergroten van de waterpartij ten oosten van de kavels in het verlengde van de Farwijk. De vijverpartij wordt in zuidelijke richting uitgebreid. Hierbij zal aandacht besteed worden aan de inpassing van de oevers met beplanting en aansluiting op de bestaande elzensingel.

De watergang aan de westzijde van het plangebied blijft intact. Daarnaast is er een nieuwe watergang ter afbakening van het projectgebied aangelegd ten zuiden van de kavels. Hierover heeft reeds overleg plaatsgevonden met het Wetterskip.

4. Juridische toelichting

Het bestemmingsplan 'Harkema bedrijventerrein Quakkenburg' is vastgesteld in 2006. Met de systematiek wordt aangesloten op het bestemmingsplan 'Harkema bedrijventerrein Quakkenburg'. Voor meer informatie wordt hierna verwezen.

5. Uitvoerbaarheid

De gemeente verkoopt bouwrijpe kavels. Alle daaraan verbonden kosten zijn gedekt. Er is geen noodzaak tot het afsluiten van een exploitatieovereenkomst of een planschade overeenkomst.

5.1 Zienswijzen

Op de voorbereiding van een wijzigingsplan is afdeling 3.4 Awb van toepassing. Tot en met 24 juni 2020 heeft het ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.