

Wijzigingsplan

Miedenweg 3 Buren Ameland

Wijzigingsplan Miedenweg 3 Buren

Wijzigingsplan

Miedenweg 3 Buren Ameland

Inhoud

Toelichting op wijzigingsplan

1. Beschrijving van het plan
 2. Beleidskader
 3. Omgevingsaspecten
 4. Toelichting op regels
 5. Wijzigingsprocedure
 6. Uitvoerbaarheidsaspecten
- Bijlagen bij de Toelichting

Regels

Verbeelding

Wijzigingsplan Miedenweg 3 Buren

Toelichting op wijzigingsplan

In deze toelichting wordt een nadere motivatie op het wijzigingsplan verdeeld in:

1. Beschrijving van het plan
 2. Beleidskader
 3. Omgevingsaspecten
 4. Toelichting op regels
 5. Wijzigingsprocedure
 6. Uitvoerbaarheidsaspecten
- Bijlagen bij de Toelichting

1. Beschrijving van het plan

Aanleiding

Op het perceel Miedenweg 3 in Buren is een aannemings- en verhuurbedrijf gevestigd. De activiteiten van het bedrijf bestaan onder andere uit loonwerk, grond- weg- en waterbouw, tuinaanleg en onderhoud. Om bedrijfseconomische redenen is ruimte nodig om het bedrijf fysiek uit te breiden. De uitbreiding zal worden gebruikt om materiaal en materieel op te slaan en ten behoeve van de algehele bedrijfsvoering. Door middel van een uitbreiding van het huidige bedrijfsterrein kan materieel, materialen en machines direct bij het bedrijf en de werkplaats worden opgeslagen en gestald, en dit is voor een efficiënte bedrijfsvoering van groot belang. Samen met het wijzigen van de bestemming wordt een bouwvlak mogelijk gemaakt voor de bouw van een bedrijfsgebouw. Het bedrijf is sinds lange tijd op deze locatie gevestigd. Voor de verdere professionalisering, grootschalige groei van het bedrijf is niet aan de orde, is enige uitbreiding van het bedrijfsperceel noodzakelijk. De mogelijkheid om deze uitbreiding te realiseren is aanwezig op hetzelfde kadastrale perceel als waar het bedrijf is gevestigd. De initiatiefnemers hebben in de onderzoeksfase gekeken naar alternatieve locaties voor een eventuele bedrijfsverplaatsing. Uit onderzoek is gebleken dat er geen andere locatie binnen de gemeente voorhanden is die planologisch/logistiek geschikt is en ook de gewenste uitbreiding mogelijk maakt. De ontsluiting op de Miedenweg kan op de bestaande wijze gehandhaafd blijven. Om de uitbreiding zorgvuldig in te passen wordt om het terrein een groensingel met ligusterhaag en lepen aangelegd.



Huidige situatie en omgeving

Het plan voor de wijziging van de bestemming en het toevoegen van een bouwvlak wordt gesitueerd op een perceel aan de zuidkant van het dorp Buren, aan de Miedenweg. De locatie ligt nabij de grens tussen het dorp Buren en het agrarische gebied, op de hoek Miedenweg en Zuidhoeksweg. De omgeving van de locatie kenmerkt zich door woningen, verblijfsrecreatie/kampeerboerderijen en agrarisch gebied. De locatie aan de Miedenweg 3 Buren is kadastraal bekend gemeente Nes, sectie F, nummer 211. De oppervlakte van de uitbreiding is circa 1.600 m². De geometrische plaatsbepaling is X-182408/Y-606546.

Planologische regeling

Van toepassing is het bestemmingsplan 'Buren, vastgesteld door de gemeenteraad op 29 juni 2015. Onderhavig plan heeft betrekking op het perceel kadastraal bekend gemeente Nes, sectie F, nummer 211 (deels). Het deel van het perceel waarop onderhavige wijziging van toepassing is heeft de bestemming 'Agrarisch-Cultuurgrond' (artikel 4), met de mogelijkheid dat burgemeester en wethouders de bestemming kunnen wijzigen in de bestemming Bedrijf, waarbij bouwvlakken worden gewijzigd dan wel toegevoegd, en de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf – aannemersbedrijf" wordt toegevoegd (ex artikel 3.6.1a Wro). Deze wijzigingsmogelijkheid is neergelegd in artikel 4.5.1 van het bestemmingsplan Buren.

Ruimtelijk stedenbouwkundige inpassing

De wijzigingsbevoegdheid mag uitsluitend worden toegepast, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de woonsituatie;
- c. de milieusituatie;
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de sociale veiligheid; en
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Bij het opstellen c.q. uitwerken van het bestemmingsplan Buren is m.b.t. het betreffende perceel en de gebruiksmogelijkheden specifiek gekeken naar de landschappelijke inpassing en de bovengenoemde punten. Ofwel gekeken is of de ter plaatse aanwezige ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd blijft. Bekeken zijn de aspecten als gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde van de omgeving. Op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan was nog niet geheel duidelijk hoe de plannen ingevuld zouden gaan worden. Dit is nu wel verder uitgewerkt en kan er nu specifieker ingegaan worden op de ruimtelijke kwaliteit. Het betreft een bedrijfslocatie die van oudsher is gevestigd op deze plek aan de rand van het dorp Buren en ook als zodanig met de bestemming "Bedrijf" is bestemd. Het bedrijf speelde vroeger specifiek in op de behoefte voor dat gedeelte van het eiland zijnde agrarisch (loonbedrijf) en aannemersactiviteiten maar is heden ten dage ook eiland breed operationeel. Gezien de opzet is het noodzakelijk om aan de kwaliteitseisen en normen te blijven voldoen. Het is daarom, en bedrijfsmatig, nodig dat een kwaliteitsverbetering in de vorm van uitbreiding noodzakelijk is.

Bij invulling geven aan de wijzigingsbevoegdheid van het terrein dienen de aanwezige landschappelijke kenmerken niet noemenswaardig verstoord te worden en de volgende voorwaarden zijn van toepassing:

- de verkaveling en situering van gebouwen zodanig is dat een goede aansluiting ontstaat op de open structuur van de omgeving;
- er sprake is van een goede landschappelijke, ruimtelijke en stedenbouwkundige inpassing;
- er mag geen onevenredig afbreuk wordt gedaan aan de straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeerssituatie, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Het is ook daarom dat het terrein omzoomd wordt door een groenstrook met gebiedseigen beplanting passend bij een agrarisch perceel en omgeving. De aanvrager heeft hiervoor een voorstel ingediend voor een ligusterhaag van 1 m breed, met daarin elke 6 m een iep als vrijstaande en opgaande boom geplant (zie bijlage 2). In de regels is een bepaling opgenomen waarmee de landschappelijke inpassing gewaarborgd wordt, met dien verstande dat een tussenliggende afstand van 10 meter tussen de bomen (lepen) wordt aangehouden vanwege boomkruimontwikkeling en de daarvoor benodigde ruimte in de toekomst. Tevens dient de verschijningsvorm van de bebouwing dusdanig te zijn dat er sprake is van een agrarisch overkomende bebouwing. Aangegeven kan worden, meenemend hierbij de welstandsadvies van het vooroverleg, dat er verantwoord wordt omgegaan met deze genoemde

waarden en voorwaarden. De ontsluiting van het terrein is op een weg direct aansluitend op het poldergebied. Deze weg is geen entree- of verbindingsweg van het dorp. Op het gebied van de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden veranderd er weinig. Voor de lange termijn zal de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd zijn.

2. *Beleidskader*

Met betrekking tot het gemeentelijk beleid wordt verwezen naar het bestemmingsplan 'Buren'. Het gemeentelijke beleid sluit in grote lijnen aan bij het rijks- en provinciaal beleid.

Provincie

In het Streekplan Fryslân, de provinciale structuurvisie, staat onder het hoofdstuk Werken voor de Waddeneilanden het volgende. De Waddeneilanden kennen enkel "overige kernen". Vanwege de specifieke eilander situatie, is bij enkele van deze kernen op de eilanden naar aard en schaal passende voorraadvorming van bedrijventerrein mogelijk, op basis van een concrete lokale behoefte. De terreinen sluiten zo veel mogelijk aan bij de kern of bij bestaande bedrijventerreinen. Een goede landschappelijke inpassing is hier van groot belang. Wij verzoeken de eilandgemeenten een visie voor de ontwikkeling van bedrijvigheid op te stellen, gelet op de bijzondere eilandersituatie. Voor kantoren, detailhandel en voorzieningen zijn binnen de kernen naar aard en schaal passende ontwikkelingen mogelijk. De juridisch bindende elementen ter uitvoering van de structuurvisie staan in de Verordening Romte Fryslan 2014. In deze verordening staat dat een ruimtelijk plan een nieuw bedrijfsterrein of uitbreiding van een bestaand bedrijfsterrein bevatten, indien dit wat betreft oppervlakte en invulling van bedrijfstypen in overeenstemming is met een bedrijventerreinenplan, dat de schriftelijke instemming van Gedeputeerde Staten heeft. In afwijking daarvan kan een ruimtelijk plan een nieuw bedrijfsterrein of uitbreiding van een bestaand bedrijfsterrein bevatten voor een of enkele bedrijven, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. er is sprake van een directe, concrete behoefte van bedrijven die naar aard en schaal passen bij aard en schaal van de overige kern, de bedrijfsconcentratiekern, het regionaal centrum of het stedelijk centrum;
- b. aangetoond is dat de behoefte waarin wordt voorzien niet inpasbaar is op een bestaand bedrijfsterrein of een in ontwikkeling zijnde bedrijfsterrein in de regio;
- c. het totale ruimtebeslag van deze bedrijven staat in een redelijke verhouding tot de schaal van de kern;
- d. gewaarborgd is dat de bedrijven goed worden ingepast wat betreft milieu, ontsluiting en landschap.

Het moet gaan om lokale bedrijven die passen zijn in de aard en schaal van het dorp

Op grond van artikel 4.2.3 Verordening Romte 2014 is in een kern als Buren alleen bedrijvigheid met een kavelgrootte tot 2.500 m² tot en met categorie 2 toegestaan. Hiervan kan op grond van artikel 4.2.4 Verordening Romte 2014 ten behoeve van een incidenteel bedrijf worden afgeweken, mits is onderbouwd dat het bedrijf passend is bij de aard en schaal van de kern.

Op de kavel is een lokale ondernemer gevestigd die alle bedrijfsactiviteiten wil concentreren op één locatie. De uitbreiding van het bedrijf is nodig om materiaal en materieel op de kunnen slaan ten behoeve van de algehele bedrijfsvoering. Hiermee wordt verspreiding (en verrommeling) van de bedrijfsactiviteiten en onnodige transportbewegingen voorkomen. Door deze uitbreiding kan het materieel, de materialen en de machines direct bij het bedrijf en de werkplaats worden opgeslagen en gestald. Hierdoor kan een efficiëntere bedrijfsvoering worden gerealiseerd. Daarnaast is voor verdere professionalisering enige uitbreiding van het bedrijfsperceel noodzakelijk. Op het perceel waar het bedrijf is gevestigd bestaat de mogelijkheid om de uitbreiding te realiseren.

In het voortraject hebben de initiatiefnemers gekeken naar mogelijke alternatieve locaties

voor eventuele bedrijfsverplaatsing. Uit onderzoek is gebleken dat binnen de gemeente geen andere locaties voorhanden is die geschikt is voor het bedrijf en de gewenste uitbreiding.

Gelet op het feit dat binnen de gemeente geen andere geschikte locatie aanwezig is voor bedrijfsverplaatsing inclusief de gewenste uitbreiding en het feit dat de activiteiten van het bedrijf geconcentreerd worden op één locatie is het naar omvang en aard passend binnen de provinciale uitgangspunten.

Gemeente

Met het opnemen van de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan mag de aanvaardbaarheid van de nieuwe bestemming binnen het gebied waarop de wijzigingsbevoegdheid betrekking heeft in beginsel als een gegeven worden beschouwd, indien is voldaan aan de bij het bestemmingsplan gestelde wijzigingsvoorwaarden. Uit de aanvraag blijkt dat wordt voldaan aan de voorwaarden wat betreft een goede aansluiting op de structuur van de omgeving en een goede landschappelijke, ruimtelijke en stedenbouwkundige inpassing.

Het project past binnen de provinciale en gemeentelijke regels en beleidskaders.

3. *Omgevingsaspecten*

Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening is aandacht besteed aan de volgende omgevingsaspecten: water, ecologie, archeologie, cultuurhistorie, milieuaspecten (geluid, bodem, luchtkwaliteit) en externe veiligheid. Gelet op de beoogde ontwikkeling worden geen beletselen verwacht wat betreft genoemde omgevingsaspecten.

De locatie ligt niet in de Ecologische hoofdstructuur of in of nabij een Natura 2000-gebied. Gelet op het huidige gebruik en de inrichting van het plangebied als grasland zijn er geen beschermde natuurwaarden in het geding.

Wat betreft ecologie kan worden gesteld dat de wijziging van de bestemming ten behoeve van de bedrijfsuitbreiding niet in strijd met de Flora- en faunawet, de Vogel- en Habitatrichtlijn of de Natuurbeschermingswet. Het huidige gebruik is agrarisch-weiland en sluit direct aan op het bestaande bedrijfsperceel.

Voor wat betreft de waterparagraaf is op 30 november 2015 een digitale watertoets uitgevoerd. Met de watertoets is bepaald dat het plan een zodanige invloed heeft op de waterhuishouding dat de normale procedure moet worden gevolgd. Initiatiefnemer heeft een voorstel gedaan (Bijlage 3) om de verharding te compenseren door middel van het verbreden van een sloot met maximaal 0,50 m direct ten zuiden van het plangebied, en het verbreden van een andere watergang langs beide zijden voor de resterende opgave.

In de VNG uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' staan richtlijnen voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtlijn voor een aannemersbedrijf c.q. voor een loonbedrijf (dienstverlening t.b.v. de landbouw) ten opzichte van een rustige woonwijk is ten minste 50 m. De dichtstbijzijnde woning staat op circa 70 m vanaf het plangebied. De afstand tot gevoelige functies voldoet daarmee aan de richtlijnen volgens de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering.

De inrichting valt onder het Activiteitenbesluit (type B bedrijf). Het bedrijf moet ten minste 4 weken voor het veranderen van het bedrijf een melding maken.

Uit de professionele risicokaart blijkt dat er in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen aanwezig zijn en er geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats vindt over de weg, het water, het spoor en door buisleidingen.

Geconcludeerd wordt dat de omgevingsaspecten geen belemmeringen opleveren voor de beoogde ontwikkeling. Er is kortom sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie

Vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt bekeken is de ingreep aanvaardbaar en zijn er geen bezwaren tegen het betreffende plan. Er is samenvattend sprake van een goede ruimtelijke ordening.

4. *Juridische planbeschrijving*

Toelichting op regels

Dit wijzigingsplan maakt na vaststelling integraal onderdeel uit van het bestemmingsplan Buren. In het wijzigingsplan zijn Inleidende regels, Bestemmingsregels (Bedrijf) en Overgangs- en slotregels van toepassing voor onderhavig wijzigingsplan Miedenweg 3 Buren Ameland, aangevuld met een specifieke gebruiksregel. Voor de regels wordt verwezen naar de regels die onderdeel uitmaken van het wijzigingsplan. Voor de juridische planbeschrijving wordt verwezen naar het bestemmingsplan 'Buren'.

Verbeelding

De verbeelding geeft informatie over de locatie waar de verschillende bestemmingen van toepassing zijn. De regels geven duidelijkheid over de bestemmingsomschrijving, de bouwregels en de specifieke gebruiksregels.

5. *Wijzigingsprocedure*

In dit plan is gevolg gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid voor het college van burgemeester en wethouders neergelegd in artikel 4.5.1.b. van het bestemmingsplan 'Buren'. Hierbij wordt de bestemming Agrarisch-Cultuurgrond gewijzigd in de bestemming Bedrijf. Eén en ander zoals nader is aangegeven op de bij dit besluit behorende Verbeelding.

Vooroverleg

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 3.1.1 Bro dient de gemeente overleg te voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg van de ruimtelijk ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Provincie Fryslân

Reactie van Provincie Fryslân is dat naast artikel 4.1.1 van de Verordening Romte ook artikel 4.2.3 en 4.2.4 aan de orde zijn. In de toelichting moet worden onderbouwd dat de aard en schaal van de functie aansluit bij de aard en schaal van de overige kern. Dit is verwerkt in de toelichting op het plan. De reactie is opgenomen in bijlage 4.

Wetterskip Fryslân

Op 30 november 2015 een digitale watertoets uitgevoerd. Met de gegevens die zijn opgegeven, is bepaald dat het plan een zodanige invloed heeft op de waterhuishouding dat de normale procedure moet worden gevolgd. Wetterskip Fryslân heeft een wateradvies gegeven voor het plan (bijlage 1). Naar aanleiding van het wateradvies is door de aanvrager een alternatief voorstel ingediend voor het compenseren van de toename verhard oppervlak (bijlage 3). Wetterskip Fryslân kan instemmen met de voorgestelde compensatie.

Mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen

Belanghebbenden zijn in de gelegenheid gesteld om vanaf 19 mei tot en met 29 juni 2016 hun schriftelijke of mondelinge zienswijze kenbaar te maken over het wijzigingsplan. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt.

6. *Uitvoerbaarheidsaspecten*

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheidsaspecten van een bestemmingsplan. In dat verband wordt een onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

Betreffende de *maatschappelijke betrokkenheid* is het bestemmingsplan ter advisering voorgelegd de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg van de ruimtelijk ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Het ontwerpwijzigingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode konden zienswijzen ten aanzien van het ontwerpwijzigingsplan naar voren worden gebracht.

Voor wat betreft de *economische uitvoerbaarheid* kan aangegeven worden dat het onderhavige project een particulier initiatief betreft dat uitgevoerd zal worden binnen de planologische randvoorwaarden zoals die door de gemeente zijn gesteld. De gemeente heeft met het project geen financiële bemoeienis.

Er wordt geen exploitatieplan vastgesteld, omdat het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is.

Bijlagen bij Toelichting

bijlage 1	Wateradvies Wetterskip Fryslân
bijlage 2	Voorstel landschappelijke inpassing
bijlage 3	Voorstel compensatie toename verhard oppervlak
bijlage 4	Reactie Provincie Fryslân