

Wijzigingsplan i.c. bestemmingsplan
“Burgum, Dukatewei (autogarage Meijer)”



2014

versie :	1.0
datum :	Januari 2015
auteur :	Pieter Kingma
afdeling:	Ruimte - Ruimtelijke
stuknummer:	Ordering
	S2014- 23376

Wijzigingsplan i.c. bestemmingsplan "Burgum, Dukatewei (autogarage Meijer)"

TOELICHTING

1. Inleiding

De eigenaar van autogaragebedrijf Meijer uit Burgum heeft optie genomen op een kavel op het bedrijventerrein Burgum West. In samenwerking met Auto Douma – ook uit Burgum - willen ze hier een compleet autobedrijf oprichten waar zowel verkoop als reparatie mogelijk is. Omdat er sprake is van volumineuze detailhandel en het minimale bebouwingspercentage van 30% niet wordt gehaald is deze ontwikkeling pas mogelijk na toepassing van een in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid.

In hoofdstuk 2 wordt het planologische beleidskader geschetst op gemeentelijk niveau. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de ruimtelijke en functionele karakteristiek van het gebied. Hoofdstuk 4 behandelt de relevante omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 en 6 komen achtereenvolgens de juridische planopzet en de uitvoerbaarheid aan de orde.

2. Beleidskader

Het betreffende perceel is in het geldende bestemmingsplan "Burgum West 2005" de bestemming "Bedrijventerrein 3" toegekend. Verder rust er een wijzigingsbevoegdheid ex artikel 3.6 Wro op een gedeelte van deze bestemming. Door toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid kan de aanduiding "detailhandel volumineus" op de verbeelding worden aangebracht. Ook is het minimale bebouwingspercentage bijgesteld naar 20%.

Bij een wijziging dienen de volgende bepalingen in acht te worden genomen:

1. de betreffende functie moet qua aard en schaal afgestemd zijn op de verzorgingsfunctie de omringende kernen, in casu Burgum;
2. de vestiging mag niet leiden tot een duurzame ontwrichting van het in het betrokken gebied bestaande voorzieningenpatroon in de desbetreffende sector, die niet door een dringende reden wordt gerechtvaardigd;
3. het parkeren dient op het eigen terrein plaats te vinden;
4. het bedrijf moet op een adequate wijze worden ontsloten;

Daarnaast staat in de regels aangegeven dat het bebouwingspercentage van het binnen het bouwvlak gelegen gedeelte van het bouwperceel ten hoogste het op de kaart aangegeven percentage zal bedragen, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen ten minste 30% van het binnen het bouwvlak gelegen gedeelte van het bouwperceel zal bedragen;

Hier kan de aanvrager niet aan voldoen. De regels bieden ruimte voor het bepalen van een (ander) bebouwingspercentage en/of andere goothoogte en/of andere bouwhoogte, mits:

1. het bebouwingspercentage van het bouwperceel ten hoogste 80% zal bedragen;
2. de goothoogte van een gebouw ten hoogste 10 m zal bedragen;
3. de (bouw)hoogte van een gebouw ten hoogste 15 m zal bedragen.

3. Beoordeling

3.1. Bouwplan/project

Het bouwplan voorziet in het oprichten van een loods met bijbehorende terreininrichting.

3.2. Ruimtelijke inpasbaarheid

Van de wijzigingsbevoegdheid wordt gebruik gemaakt om volumineuze detailhandel mogelijk te maken en het minimale bebouwingspercentage te verlagen naar 20%. Gelet op de ligging, de percelering en de invulling van de kavel achten wij dit plan zowel stedenbouwkundig als ruimtelijk inpasbaar.

3.3. Functionele inpasbaarheid

Een autogaragebedrijf is een functie die op meer plekken op het bedrijventerrein wordt uitgeoefend. Dergelijke functies passen prima op een bedrijventerrein en zal niet leiden tot een duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau in Burgum in deze sector. Zoals de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in haar uitspraak van 7 oktober 2009 reeds heeft overwogen (LJN BJ9465) komt voor het antwoord op de vraag of sprake is van een duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau in een bepaalde sector geen doorslaggevende betekenis toe aan het antwoord op de vraag of sprake is van overaanbod in het verzorgingsgebied en mogelijke sluiting van bestaande detailhandelsvestigingen, maar is het doorslaggevende criterium of voor de inwoners van een bepaald gebied een voldoende voorzieningenniveau behouden blijft op een aanvaardbare afstand van hun woonplaats. De kavel wordt ontsloten via de Dukatewei en de Elingsloane. Dit gebied is speciaal ingericht voor bedrijven. De ontsluiting is dan ook als uitstekend te kwalificeren. Het terrein wordt grotendeels voorzien van bestrating. Parkeren op eigen terrein is ruim voldoende mogelijk.

3.4. Conclusie

Op grond van het voorgaande is de conclusie dat voldaan wordt aan de uitgangspunten van het bestemmingsplan "Burgum West 2005".

4. Omgevingsaspecten

Naast stedenbouwkundige uitgangspunten en bestaand ruimtelijk beleid dient er ook rekening te worden gehouden met de volgende omgevingsaspecten: ecologie, archeologie, bodemgesteldheid, water, geluid, externe veiligheid, luchtkwaliteit. Deze aspecten komen in dit hoofdstuk aan bod.

4.1. Ecologie

De Flora— en faunawet regelt de bescherming van wilde dier— en plantensoorten. In deze wet zijn de voormalige jacht— en Vogelwet opgenomen, alsmede de soortbescherming —paragrafen uit de Natuurbeschermingswet. Tevens is daarin een deel van de verplichtingen op grond van de Europese Vogel— en Habitatrichtlijn opgenomen. Dat betreft de inheemse dieren en planten die genoemd worden in bijlage IV van de Europese Habitatrichtlijn en vrijwel alle vogels op grond van de Vogelrichtlijn.

In het kader van het bestemmingsplan Burgum West 2005 is het gebied onderzocht en was er geen sprake van belemmeringen / beperkingen.

4.2. Archeologie

In 1992 ondertekende Nederland het Verdrag van Valletta/Malta. Samen met de in 2007 gewijzigde Monumentenwet heeft de zorg voor het archeologisch erfgoed daarmee een prominentere plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Uitgangspunten van het verdrag zijn het vroegtijdig betrekken van archeologische belangen in de planvorming, het behoud van archeologische waarden ter plaatse en de introductie van het zogenaamde 'veroorzakerprincipe'. Dit principe houdt in dat degene die de ingreep pleegt financieel verantwoordelijk is voor behoudsmaatregelen of een behoorlijk onderzoek van eventueel aanwezige archeologische waarden. Dit is vertaald in de Wet op de archeologische monumentenzorg (WAMZ) die in september 2007 in werking is getreden.

Vooraf de Monumentenwet is door de WAMZ gewijzigd en gaat nu concreet in op de bescherming van archeologische waarden in bestemmingsplannen. Binnen het plangebied dient rekening te worden gehouden met mogelijk aanwezige archeologische waarden. Om dit te op een eenvoudige wijze te kunnen beoordelen heeft de provincie Fryslân de Friese Archeologische Monumentenkaart Kaart Extra (FAMKE) ontwikkeld.

In het kader van het bestemmingsplan Burgum West 2005 is het gebied onderzocht en was er geen sprake van belemmeringen / beperkingen.

Indien er tijdens graafwerkzaamheden toch onverwachte archeologische resten worden aangetroffen blijft in alle gevallen nog altijd een wettelijke meldingsplicht voor archeologische vondsten bestaan.

4.3. Bodemonderzoek

Het moet in strijd met de goede ruimtelijke ordening worden geacht om gronden met een bodem van slechte milieuhygiënische kwaliteit (met andere woorden een verontreinigde bodem) te bestemmen met de bestemming woningen of een andere gevoelige bestemming. In het kader van het bestemmingsplan Burgum West 2005 is het gebied onderzocht en was er geen sprake van belemmeringen / beperkingen.

4.4. Watertoets

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening dient in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf te worden opgenomen waarin wordt aangegeven hoe rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding van het plan. In die paragraaf moet uiteengezet worden of en in welke mate het plan gevolgen heeft voor de waterhuishouding, dat wil zeggen het grondwater en oppervlaktewater. Het is de schriftelijke weerslag van de zogenaamde watertoets: 'het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren (door de waterbeheerder), afwegen en beoordelen van de waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten'. In het kader van het bestemmingsplan Burgum West 2005 is overleg gevoerd met Wetterskip Fryslan. De compensatieregeling (9%) is toegepast op de totale ontwikkeling van het bedrijventerrein. In dit plan hoeft hier niet specifiek rekening mee te worden gehouden.

4.5. Wet geluidhinder

De Wet geluidhinder, en het hierop gebaseerde Besluit geluidhinder, bevatten normen en regels ter voorkoming of beperking van geluidhinder ten gevolge van wegverkeerslawaai, spoorweglawaai en industrielawaai afkomstig van een gezoneerd industrieterrein. Aangegeven wordt welke objecten geluidsgevoelig worden geacht.

Bij het opstellen van een bestemmingsplan dient in beginsel een akoestisch onderzoek te worden verricht waarin wordt aangetoond dat aan de geluidnormen uit de Wet geluidhinder wordt voldaan.

4.6. Externe veiligheid

De provincie Fryslân heeft een zogenoemde risicokaart gemaakt waarop verschillende zogenoemde risicobronnen en risico-ontvangers zijn weergegeven (<http://www.externeveiligheidfryslan.nl>). Op de risicokaart staat informatie over risico's zoals risicoveroorzakende bedrijven (inrichtingen) die gevaarlijke stoffen gebruiken, produceren of opslaan maar ook het transport van grote hoeveelheden gevaarlijke stoffen. Gevaarlijke stoffen zijn in dit geval stoffen die een schadelijke invloed hebben op de gezondheid en het milieu.

4.7. Luchtkwaliteit

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. De in deze wet gehanteerde normen gelden overal, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing). Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden.

Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit. Ook projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit.

Onderzoeksresultaten of zoals eerder opgemerkt is er geen sprake van een toename van het aantal verkeersbewegingen. Onderzoek naar de luchtkwaliteit kan daarom achterwege blijven.

4.8. Overig

-

4.9. Conclusie

De verschillende omgevingsaspecten leveren geen beperkingen op ten aanzien van de gewenste functie.

5. Toelichting op de regels

Door toepassing van de wijzigingsbevoegdheid is aan het perceel de bestemming "BT3" met de aanduiding "dhv" toegekend. Daarnaast zijn de planregels aangepast zodat het minimale bebouwingspercentage 20% bedraagt. Voor het overige zijn de regels van het bestemmingsplan "Burgum West 2005" van toepassing.

6. Uitvoerbaarheid

6.1. Economisch

-

6.2. Maatschappelijk

Op de voorbereiding van een wijzigingsplan is afdeling 3.4 Awb van toepassing. Vanaf 20 november 2014 heeft het ontwerpplan voor 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Wijzigingsplan i.c. bestemmingsplan “Burgum, Dukatewei
(autogarage Meijer)”

Planregels

Wijzigingsplan i.c. bestemmingsplan “Burgum, Dukatewei
(autogarage Meijer)”

Verbeelding