

Toelichting

Wijzigingsplan i.c. bestemmingsplan Noardburgum 2015, Swarte Mar 15 en 17a (aanbrengen aanduiding dhv)

1 Inleiding

Er is medewerking gevraagd aan een wijziging van het bestemmingsplan om de percelen Swarte Mar 15 en 17a te Noardburgum te voorzien van de aanduiding 'detailhandel – volumineus' ten behoeve van het gebruik van de percelen voor autoverkoop. Voor het perceel Swarte Mar 15 is tevens een omgevingsvergunning aangevraagd voor het bouwen van een autowerkplaats. De aangegeven goot- en bouwhoogte is 7,525 m. De toegestane goothoogte is 4 m. Door middel van de wijzigingsbevoegdheid 'Andere goothoogte' (artikel 7.6.1, b) wordt de goothoogte verhoogd worden tot 7,525 m.

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

De betreffende percelen hebben in het bestemmingsplan 'Noardburgum e.o. 2015' de bestemming 'Bedrijventerrein – 2'. Verder rusten er wijzigingsbevoegdheden ex artikel 3.6 Wro op deze bestemming. Door middel hiervan kunnen de gronden worden voorzien van de aanduiding 'detailhandel – volumineus', mits:

1. de betreffende functie zich beperkt tot de kern van Noardburgum en eventueel directe plattelandsomgeving en geen betrekking heeft op perifere detailhandel in keukens, woninginrichting en bouwmarkten;
2. vestiging niet leidt 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 op het eigen terrein plaatsvindt;
4. het bedrijf op een adequate wijze wordt ontsloten.

Tevens kan de goothoogte worden verhoogd, mits:

1. de bestaande oppervlakte aan bedrijfsgebouwen met ten hoogste 15% kan worden vergroot;
2. de goothoogte van een gebouw ten hoogste 10 m zal bedragen;
3. de bouwhoogte van een gebouw ten hoogste 15 m zal bedragen.

Daarnaast mag door de wijzigingen geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan:

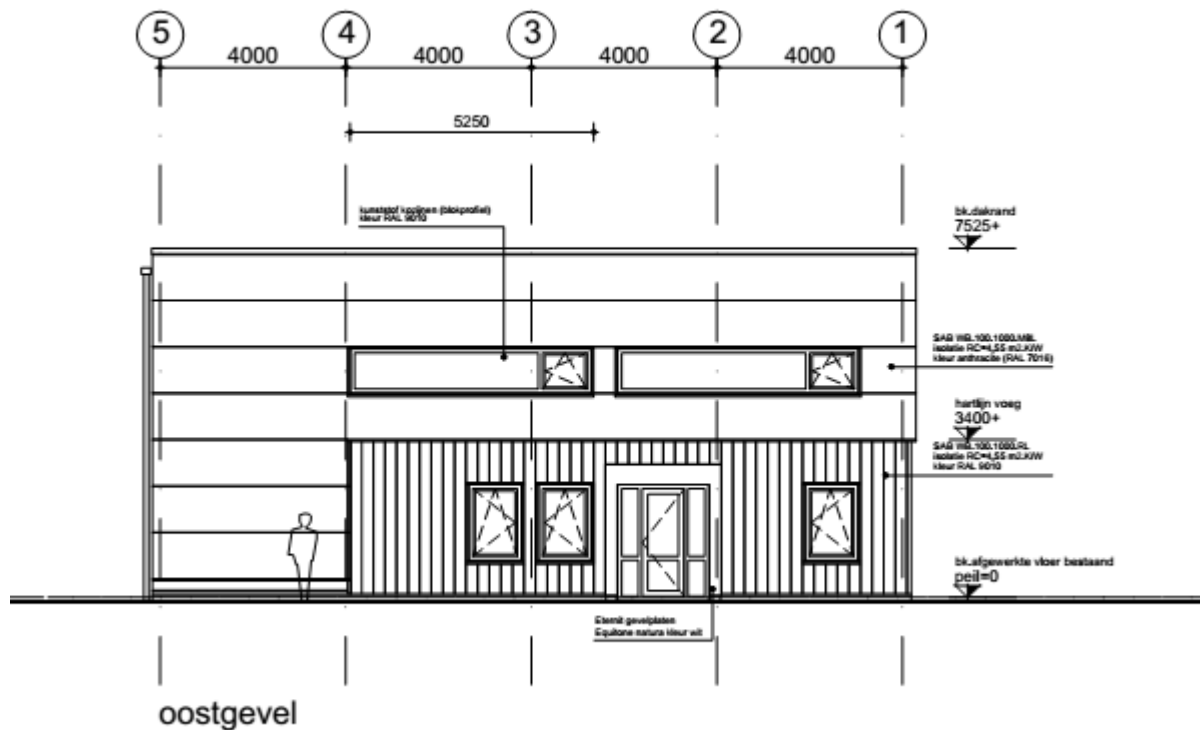
1. straat- en bebouwingsbeeld;
2. de milieusituatie;
3. de woonsituatie;
4. de landschappelijke waarden;
5. de cultuurhistorische waarden;
6. de archeologische waarden;
7. de natuurwaarden;
8. de verkeersveiligheid;
9. de ontsluitingssituatie;
10. de parkeersituatie;
11. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3 Beoordeling

3.1 Bouwplan

Aan het voorzien van de gronden van de aanduiding 'detailhandel – volumineus' is geen bouwplan verbonden.

Aan het verhogen van de goothoogte is een bouwplan gekoppeld. Deze is in onderstaande figuur weergegeven.



Figuur: bouwplan oostgevel

3.2 Ruimtelijke inpasbaarheid

De goothoogte is 7,525 m en blijft daarmee onder de 10 meter.

De verschijningsvorm van de bedrijfsgebouwen aan de Swarte Mar is gedifferentieerd. Hiermee past het bouwplan binnen de stedenbouwkundige structuur.

Wij kunnen, gelet op het voorgaande, constateren dat het wijzigingsplan voldoet aan de in de wijzigingsbevoegdheid gestelde criteria.

3.3 Functionele inpasbaarheid

Autobedrijf Noardburgum is een bestaand bedrijf dat reeds gevestigd is in Noardburgum. Hiermee is er geen sprake van uitbreiding van het bestaande voorzieningenniveau. Het parkeren vindt op eigen terrein plaats en het bedrijf is goed ontsloten.

3.4 Conclusie

Op grond van het voorgaande is de conclusie dat het verzoek past binnen het gemeentelijk beleid.

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

Bij het opstellen van een wijzigingsplan hoort een toetsing van het plangebied aan de natuurwetgeving. Deze toets geeft aan met welke beschermde natuurgebieden rekening gehouden moet worden en welke beschermde soorten planten en dieren mogelijk in het plangebied voorkomen, omdat de voor hen geschikte biotopen aanwezig zijn.

De meeste informatie over beschermde natuurgebieden en beschermde flora en fauna is ontleend aan het Ecologisch Ontwikkelingsplan Tytsjerkseradiel 2009 (actualisatie beschermde soorten 2015). De natuurtoets voorziet in de eisen, die de Wet Natuurbeschermings stelt.

De nieuwe Wet natuurbescherming vervangt vanaf 1 januari 2017 drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet. Doel van de Wet natuurbescherming is driedelig: 1. bescherming van de biodiversiteit in Nederland, 2. decentralisatie van verantwoordelijkheden en 3. vereenvoudiging van regels.

Sinds 2002 moeten alle ruimtelijke ontwikkelingen worden getoetst aan bepalingen uit het natuurbeschermingsrecht: waaronder de voormalige (Flora- en faunawet (soortbescherming) en de Natuurbeschermingswet 1998 en de geldende provinciale EHS (gebiedsbescherming). De natuurwetgeving in Nederland heeft als belangrijkste component het zorgplichtbeginsel, dat van elke initiatiefnemer verlangt dat hij zich vooraf op de hoogte stelt van eventuele schadelijke effecten op voorkomende beschermde soorten planten en dieren en hun leefomgeving.

Vanuit deze wet- en regelgeving vloeit voort dat bij de planontwikkeling dient te worden nagegaan of ruimtelijke ingrepen een negatieve invloed hebben op planologische begrensde en beschermde natuur- en landschapswaarden (Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn, Ecologische Hoofdstructuur) en beschermde planten- en diersoorten.

Het verzoek heeft betrekking op het voorzien van de gronden van de aanduiding detailhandel. Bij recht is het reeds mogelijk om een bedrijfsgebouw op te richten. De functie detailhandel leidt niet tot een andere invloed.

Wijziging van de hoogte heeft geen significant negatieve ecologische effecten.

Met het oog hierop is nader ecologisch onderzoek niet nodig.

4.2 Archeologie

Een van de doelstellingen van het Verdrag van Malta is de afstemming van het archeologisch belang met de ruimtelijke ordening. Daarom heeft de wetgever ervoor gekozen om de bescherming van het archeologisch erfgoed in te bedden in de ruimtelijke ordening. Op grond van de Monumentenwet 1988 dient de gemeente bij het vaststellen van bestemmings- en wijzigingsplannen rekening te houden met archeologische waarden en verwachtingen.

Het wijzigingsplan heeft geen betrekking op een uitbreiding van de bouwmogelijkheden. Nader archeologisch onderzoek is dan ook niet aan de orde.

4.3 Watertoets

Op grond van artikel 3.1.6 uit 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 van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie.

In deze paragraaf dient uiteengezet te worden of en in welke mate het plan in kwestie gevolgen heeft voor de waterhuishouding, dat wil zeggen het grondwater en het oppervlaktewater. Het is een schriftelijke weerslag van de zogenaamde watertoets: “het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren (door de waterbeheerder), afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten”.

Het doel van de watertoets is het waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Door middel van de watertoets wordt in een vroegtijdig stadium aandacht besteed aan het wateraspect.

Wetterskip Fryslân is geïnformeerd over het voorliggende plan via de Digitale watertoets (www.dewatertoets.nl). Hiermee is bepaald dat het plan geen invloed heeft op de waterhuishouding en de afvalwaterketen. Verder overleg met Wetterskip Fryslân is niet nodig. Wetterskip Fryslân geeft een positief wateradvies (zie bijlage 1).

4.4 Geluid

Er is sprake van een bedrijfsgebouw. De Wet Geluidhinder is daardoor niet van toepassing.

4.5 Externe veiligheid

De overheid heeft de afgelopen jaren veiligheidsnormen vastgelegd die in acht moeten worden genomen en waarmee zowel op het gebied van milieu als op het gebied van de ruimtelijke ordening rekening moet worden gehouden. Nieuw aan het veiligheidsbeleid is dat de afwegingen ten aanzien van risico's op ongevallen die doden en gewonden tot gevolg kunnen hebben duidelijk zichtbaar moeten worden gemaakt en niet langer onbewust of impliciet plaatsvinden.

De provincie Fryslân heeft hiertoe een risicokaart vervaardigd, waarop verschillende risicobronnen en risico-ontvangers zijn aangegeven. Op de risicokaart staan gegevens die met risico te maken hebben, zoals risicoveroorzakende bedrijven die gevaarlijke stoffen gebruiken of produceren of opslaan en ook het vervoer/transport van grote hoeveelheden gevaarlijke stoffen. Gevaarlijke stoffen zijn in dit geval stoffen die een schadelijke invloed hebben op de gezondheid en het milieu. De op de risicokaart getoonde kwetsbare objecten zijn woningen, gebouwen waarin zich veel mensen kunnen bevinden en gebouwen waar niet-zelfredzame mensen aanwezig zijn (zieken, bejaarden, kinderen).

Kwetsbare objecten staan op de risicokaart omdat ze extra aandacht verdienen in de buurt van risicobronnen. Daarnaast bestaat er een potentieel risico bij brand of instorting.

Vanuit het aspect externe veiligheid verwachten wij geen belemmeringen. In het plangebied zijn geen risicobronnen aanwezig. Ook valt het gebied niet onder een invloedsgebied van een risicobron. De risicokaart van de provincie Fryslân hebben wij ter onderbouwing van dit standpunt geraadpleegd.

4.6 Luchtkwaliteit

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. De in deze wet gehanteerde normen gelden overall, 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. Het NSL is in werking getreden op 1 augustus 2009. Voor Fryslân is geen regionaal samenwerkingsprogramma afgesproken. Grote projecten moeten dus wel getoetst worden aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit.

Projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de Regeling NIBM.

De regeling houdt in dat als er een verslechtering van de luchtkwaliteit van ten hoogste 3% of minder van de grenswaarde optreedt, het project niet in betekenende mate (nibm) bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Voor de komende jaren wordt door Milieu en Natuur Planbureau een daling van de relevante achtergrondconcentraties van zowel PM10 als NO2 met circa 0,4 – 0,6 µg/m³ per jaar verwacht als gevolg van (internationaal) bronbeleid.

Indien de toename van het verkeer op de weg groter zou zijn dan ongeveer 700 mvt/etmaal kan de grens van 3% (een toename van 1,2 µg/m³ NO2 of PM10) worden overschreden. De verkeerstoename vanwege het plan is gering en zeker lager dan 700 mvt/etm. Daarmee wordt aan de 3%-norm voldaan. Het plan kan dan ook worden beschouwd als een nibm-project. Onderzoek naar de luchtkwaliteit kan, gelet op het voorgaande, achterwege blijven.

4.7 Bodem

Detailhandel is geen gevoelige functie. In het kader van het bestemmingsplan hoeft er geen bodemonderzoek plaats te vinden. In het kader van de omgevingsvergunning is er wel bodemonderzoek uitgevoerd, omdat er bodembedreigende activiteiten gaan plaatsvinden. Gezien de resultaten van het onderzoek wordt geconcludeerd dat de voor de onderzoekslocatie opgestelde hypothese "niet verdachte locatie", formeel gezien niet juist is. Er zijn op de locatie enkele licht tot een matig verhoogd gehalte aan nikkel in het grondwater aangetroffen. Met uitzondering van het van nature aanwezige matig verhoogde gehalte aan nikkel in het grondwater liggen de geconstateerde verhoogde gehalten onder het "criterium voor nader onderzoek" en vormen géén aanleiding tot het instellen van een nader bodemonderzoek. Op basis van de onderzoeksresultaten bestaan er, vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien, geen belemmeringen ten aanzien van het gebruik en de geplande aanvraag van een omgevingsvergunning ten behoeve van de geplande bouwactiviteiten op het terrein.

4.8 Bedrijven en milieuzonering

Een bedrijf dat handelt in auto's, heeft een milieucategorie 2 en daarmee gelijk aan de bedrijvigheid die is toegestaan. Op naastgelegen percelen zijn bedrijfswoningen aanwezig. Het lager kwaliteitsniveau van de bedrijfswoningen is aanvaardbaar. Er moet echter wel voldaan worden aan de geluidsnormen. Hiervoor is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat aan de normen wordt voldaan.

4.9 Conclusie

De diverse omgevingsaspecten staan de gewenste ontwikkeling niet in de weg.

5 Toelichting op de regels

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied. De wijze waarop deze regeling juridisch is vormgegeven, wordt in grote lijnen bepaald door de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Met dit wijzigingsplan worden de gronden voorzien van de aanduiding 'detailhandel – volumineus' en de goethoogte wordt verhoogd. De relevante regels van het bestemmingsplan 'Noordburgum 2015' zijn van toepassing.

6 Uitvoerbaarheid

In dit hoofdstuk worden de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid beschreven. De maatschappelijke uitvoerbaarheid heeft als doel om aan te tonen dat het bestemmingsplan maatschappelijk draagvlak heeft.

6.1 Economisch

De wijziging wordt op verzoek van een private partij doorgevoerd. Realisatie vindt plaats binnen de randvoorwaarden die de gemeente onder meer met dit wijzigingsplan, aangeeft. Tussen de aanvrager en gemeente is, met inachtneming van afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening, een overeenkomst gesloten met betrekking tot verhaal van eventuele planschade. Hiermee is het kostenverhaal verzekerd en hoeft geen exploitatieplan, als bedoeld in artikel 6.12, lid 1, van de Wet ruimtelijke ordening te worden vastgesteld. Hierbij merken wij nog op dat de kosten voor het voeren van een wijzigingsplanprocedure worden gedekt door de leges die door een wijzigingsplanprocedure door de initiatiefnemer moet worden betaald.

6.2 Maatschappelijk

Het wijzigingsplan heeft, overeenkomstig afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.