

UITGANGSPUNTENNOTITIE BESTEMMINGSPLAN SLAPERDYK 2 TE KOUDUM

Doel van deze notitie

Op het perceel Slaperdyk 2 te Koudum is handelsonderneming Munniksmas gevestigd. Dit bedrijf is vergelijkbaar met een winkel als de Welkoop. Het bedrijf (toen nog inclusief sloophandel) was in eerste instantie in de kern van Koudum gevestigd, maar moest daar in 2006 om milieutechnische redenen weg. Met Munniksmas is toen de afspraak gemaakt dat hij zich tijdelijk op de Slaperdyk mocht vestigen, in afwachting van de realisatie van bedrijventerrein De Poel. Op dit terrein is een perceel voor hem gereserveerd. Munniksmas heeft nu het verzoek ingediend om op het betreffende perceel gehuisvest te mogen blijven waarbij hij aangeeft een nieuw bedrijfspand te willen gaan bouwen. Planologisch gezien zijn hiertegen geen bezwaren. Om aan het verzoek medewerking te kunnen verlenen zal een bestemmingsplan moeten worden opgesteld dat het huidige gebruik van het perceel legaliseert en tevens nieuwbouw op het perceel mogelijk maakt. Het doel van deze notitie is uitgangspunten vast te stellen die de basis bieden voor het op te stellen bestemmingsplan. Hieronder worden de uitgangspunten uiteengezet.

Huidig planologisch kader

Van toepassing is het beheersverordening buitengebied voormalig gemeente Nijefurd. Het perceel Slaperdyk 2 heeft daarin de bestemming 'agrarisch veredelingsbedrijf'.

Uitgangspunten nieuw bestemmingsplan

Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied ligt ten noorden van het bedrijventerrein De Poel te Koudum en beperkt zich tot het perceel Slaperdyk 2, kadastraal bekend als KDM00A05210. De afbakening van het plangebied is hieronder weergegeven.



Beleidskader

Er moet rekening worden gehouden met de relevante wet- en regelgeving en beleid. De uitgangspunten voor een bestemmingsplan zijn gebaseerd op vastgestelde wet- en regelgeving van het rijk, de provincie, de regio en de gemeente. Voor zover wet- en regelgeving (tussentijds) wordt gewijzigd of nieuw wordt vastgesteld vóór het moment van vaststelling, wordt het gewijzigde of nieuwe beleid in het bestemmingsplan verwerkt.

Milieuaspecten

In het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat in de toelichting op een ruimtelijke plan inzicht verkregen moet worden in de uitvoerbaarheid van het plan in relatie tot een aantal kwaliteitseisen uit hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer. Uit de hieruit voortvloeiende onderzoeken zal blijken of er milieubelemmeringen zijn om de beoogde ontwikkeling te kunnen realiseren. Op voorhand worden geen belemmeringen verwacht. Mocht echter uit de onderzoeken blijken dat maatregelen noodzakelijk zijn, dan zullen deze worden geborgd in het bestemmingsplan door middel van het opnemen van een voorwaardelijke verplichting in de Regels. Inzicht dient te worden verkregen in de volgende milieuthema's:

- Cultuurhistorie en archeologie: karterend onderzoek is nodig bij ingrepen van meer dan 500 m². Dan gaat het om bouwen op plekken waar nu nog geen gebouwen staan.
- Hinder van bedrijvigheid: op grond van de publicatie Bedrijven en milieuzonering van de VNG kan de onderneming geschaard worden onder een categorie 2 bedrijf. Dit betekent dat de afstand van de inrichting (het bedrijf van Munniksmas) tot de dichtstbijzijnde woning minimaal 30 m dient te bedragen. De dichtstbijzijnde woning bevindt zich op een afstand van minder dan 30 m. Er is derhalve akoestisch onderzoek noodzakelijk. Daarnaast is akoestisch onderzoek noodzakelijk in het kader van het Activiteitenbesluit.
- Externe veiligheid: er zijn geen risicovolle factoren aanwezig in de directe omgeving. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.
- Bodem: omdat er geen activiteiten op het terrein meer plaats vinden met betrekking tot oud ijzer, is onderzoek nodig naar de eindsituatie.
- Luchtkwaliteit: nader onderzoek is niet noodzakelijk.
- Water: er zal een watertoets moeten plaatsvinden.
- Ecologie: Het perceel is in zijn geheel reeds voorzien van bebouwing en verharding. Nader onderzoek is daarom niet nodig.

Overige aspecten

Naast de milieuaspecten die in het bestemmingsplan aandacht te worden besteed aan het thema verkeer en vervoer.

- Verkeer en vervoer: parkeren moet gerealiseerd worden op eigen terrein. Het aantal te realiseren parkeerplaatsen moet in overeenstemming zijn met de door de gemeente gehanteerde parkeernormen. Gelet op de aard van het bedrijf moet er bij de indeling van de parkeerplaatsen rekening worden gehouden met auto's met aanhangwagen/ busjes etc..

Planologische uitgangspunten

Het perceel sluit aan op het bedrijventerrein De Poel. Bij de formulering van de uitgangspunten is daarom aansluiting gezocht bij de Regels die zijn opgenomen in het bestemmingsplan dat van toepassing is op het bedrijventerrein. Als hoofdbestemming worden opgenomen 'bedrijven' en 'groenvoorzieningen'.

Toegestane functies

- lichte bedrijvigheid (categorie 1 en 2);
- perifere detailhandel in de vorm van agri-retail. Dit is overeenkomstig het huidige gebruik.

Bouwvoorschriften

- het bebouwingspercentage zal per bouwperceel ten hoogste 80% bedragen;
- de afstand van de bebouwing tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt minimaal 5 m;
- de afstand van een bedrijfsgebouw tot de naar de weg gekeerde perceelgrens bedraagt minimaal 5 m;
- de goothoogte van een bedrijfsgebouw bedraagt ten hoogste 6 m;
- de bouwhoogte van een bedrijfsgebouw bedraagt ten hoogste 8 m;

Gebruiksvoorschriften

- op het terrein is het verboden goederen en producten op te slaan. Uitstalling t.b.v. verkoop is wel toegestaan;
- niet toegestaan is het gebruik van de gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond, bodemspecie en puin en voor het storten van vuil, anders dan ten behoeve van de uitvoering van krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;

Beeldkwaliteit (inrichting terrein)

- het voorterrein moet worden voorzien van een groene inrichting waarin ruimte wordt gecreëerd voor een in-/uitrit);
- de bebouwing zal een oriëntatie hebben op de weg/straat waaraan ze gelegen is;
- op het terrein zal voldoende parkeerruimte t.b.v. de bezoekers, bevoorrading en eigen personeel worden gerealiseerd. De op het terrein te situeren parkeerplaatsen zullen alleen bereikbaar zijn vanaf het terrein, dus niet rechtstreeks vanaf de openbare weg. Hierbij zal rekening worden gehouden met auto's met aanhangwagens en busjes. Het aantal parkeerplaatsen moet voldoen aan de door de gemeente gehanteerde parkeernormen;
- bij bebouwing groter dan 1500 m² bedrijfsvloeroppervlak. Het gebouw moet geïsoleerd worden door middel van hoogteverschillen, kleurstelling en materiaaltoepassing.

Grondexploitatieplan

De Wet ruimtelijke ordening verplicht gemeenten om bij ontwikkelplannen een exploitatieplan op te stellen, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Dit kan door middel van het sluiten van bijvoorbeeld een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer(s). In het onderhavige geval zal het kostenverhaal worden geregeld in een anterieure overeenkomst. In deze overeenkomst zal onder andere geregeld worden dat de kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan voor de initiatiefnemer zijn alsmede de ambtelijke uren die besteed worden aan de begeleiding van het plan en het voeren van de planologische procedure. Dit geldt ook voor de kosten die voortvloeien uit eventuele planschade.

De voorwaarde die gesteld wordt aan het verlenen van medewerking aan het verzoek is dat het terrein wordt opgewaarderd door onder andere het realiseren van een nieuw bedrijfspand en het verbod om op het terrein goederen op te slaan. In de overeenkomst zullen hierover afspraken worden vastgelegd. Er zal een boetebeding in de overeenkomst worden opgenomen om, indien noodzakelijk, de gemaakte afspraken te kunnen afdwingen. Tot slot zal aangetoond moet worden dat de uitvoering van het bestemmingsplan financieel haalbaar is. In het onderhavige geval is Munnikma geen eigenaar van het desbetreffende perceel, maar een familielid. Omdat in de anterieure overeenkomst Munnikma verplichtingen krijgt opgelegd die betrekking hebben op een ander perceel, zal de eigenaar van de grond ook een van de partijen zijn die de overeenkomst moet ondertekenen.

Communicatie

Communicatie speelt een grote rol in het verkrijgen van draagvlak voor een nieuw bestemmingsplan. Naast de wettelijk verplichte communicatiemomenten op basis van de Wet ruimtelijke ordening is er hieraan voorafgaand aandacht voor een extra communicatiemoment.

- het voorontwerpbestemmingsplan wordt voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd waarbij een ieder in de gelegenheid wordt gesteld een reactie in te dienen. Dit communicatiemoment vindt plaats op basis van de gemeentelijke inspraakverordening en valt buiten de formele bestemmingsplanprocedure.
- het ontwerpbestemmingsplan wordt gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Een ieder kan een zienswijze indienen. De openbare bekendmaking van de terinzagelegging van het ontwerpplan is de start van de formele bestemmingsplanprocedure.
- na vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad wordt het plan opnieuw voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn kunnen door belanghebbenden beroep en een verzoek om voorlopige voorziening bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State worden ingediend.

Planning en vervolg

Nadat deze uitgangspuntennotitie door de raad is vastgesteld, wordt het bestemmingsplan opgesteld en in procedure gebracht. Het in procedure brengen van het bestemmingsplan vindt plaats na ondertekening van een anterieure overeenkomst door initiatiefnemer en gemeente. Als gevolg van inspraakreacties en/of zienswijzen of nieuw vastgesteld beleid kunnen aanpassingen in het plan noodzakelijk zijn.