

Wijzigingsplan i.c. bestemmingsplan
"Burgum/Sumar bedrijventerreinen
kanaalzone 2008 "Burgumerdaam 28 te
Burgum (vestiging horecabedrijf
categorie 1 /detailhandel volumineus)"



2010

NL.IMRO.0737.02BPIIWP01

Wijzigingsplan i.c. bestemmingsplan "Burgum/Sumar bedrijventerreinen kanaalzone 2008 "Burgumerdaam 28 te Burgum (vestiging horecabedrijf categorie 1 /detailhandel volumineus)"

TOELICHTING

1. Inleiding

Er is medewerking gevraagd aan de vestiging van een broodjeszaak en de verkoop van nieuwe en tweedehands meubelen in een deel van het pand Burgumerdaam 28 te Burgum.

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

Aan het betreffende perceel is in het geldende bestemmingsplan "Burgum/Sumar bedrijventerreinen kanaalzone 2008" de bestemming "bedrijventerrein 3" met de aanduiding "wijziging gemengde functies van toepassing" toegekend. Verder rust er een wijzigingsbevoegdheid ex artikel 3.6 Wro op deze bestemming. Door toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid¹ kan de aanduiding "gemengde functies" met de toevoegingen "horecabedrijven categorie 1" en "volumineuze detailhandel meubelen" op de verbeelding worden aangebracht.

Bij een wijziging dienen de volgende bepalingen, voor zowel de vestiging van een broodjeszaak als de vestiging van volumineuze detailhandel, in acht te worden genomen:

- a. de betreffende functie qua aard en schaal is afgestemd op de verzorgingsfunctie van de omringende kernen;
- b. vestiging niet leidt tot een duurzame ontwrichting van het in het betrokken gebied bestaande voorzieningenpatroon in de desbetreffende sector, die niet door dringende rede wordt gerechtvaardigd;
- c. het parkeren op eigen terrein plaatsvindt;
- d. het bedrijf op een adequate wijze wordt ontsloten.

3. Beoordeling

3.1. Project

Het project heeft betrekking op de vestiging van een broodjeszaak en de verkoop van nieuwe en tweede hands woningrichtingsartikelen, die vanwege de omvang van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig heeft voor de uitstalling (volumineuze detailhandel meubelen).

¹ artikel 4, lid 6, sub a van het vigerende bestemmingsplan

3.2. Ruimtelijke inpasbaarheid

De activiteiten vinden binnen de bestaande bebouwing plaats. Er zal een geringe uitstraling naar buiten zijn.

3.3. Functionele inpasbaarheid

Een toetsing van de activiteiten aan de in het bestemmingsplan opgenomen criteria levert het volgende beeld op.

Voor wat betreft de vestiging van een broodjeszaak:

- Ad. a. Doordat het concept ook gericht is op catering is de betreffende functie qua aard en schaal afgestemd op de verzorgingsfunctie van de omringende kernen;
- Ad. b. Er is niet een helemaal vergelijkbaar horecabedrijf (broodjeszaak inclusief catering) in de omgeving van het pand Burgumerdaam 28. Wij vinden het dan ook niet aannemelijk dat de vestiging leidt tot een duurzame ontvruchting van het voorzieningspatroon in de desbetreffende sector. Bovendien zijn naar onze mening geen dringende redenen die het rechtvaardigen dat de vestiging van een broodjeszaak op voornoemde locatie niet kan plaatsvinden;
- Ad. c. Op het terrein is voldoende parkeerterrein voor een dergelijke horecafunctie aanwezig;
- Ad. d. Het perceel wordt via de Burgumerdaam, Raadhuisweg en Mr. W.M.O. van Veenweg op een goede wijze ontsloten.

Ten aanzien van de vestiging van volumineuze detailhandel in de vorm van nieuwe en tweede hands meubelen:

- Ad. a. De volumineuze detailhandel is gericht op de verkoop van nieuwe en tweedehands woninginrichtingsartikelen, die vanwege de omvang van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig heeft voor de uitstraling. Het verzoek is gericht op een vloeroppervlak van ongeveer 210m². Wij vinden dat het verzoek qua aard en schaal is afgestemd op de verzorgingsfunctie van Burgum en de omringende kernen;
- Ad. b. In Burgum en omstreken bestaat geen winkel in nieuwe en tweedehands woninginrichtingsartikelen. Vestiging van een dergelijke winkel zal dan ook niet leiden tot een duurzame ontvruchting van het in het betrokken gebied bestaande voorzieningspatroon in de desbetreffende sector. Bovendien zijn naar onze mening geen dringende redenen die het rechtvaardigen dat de vestiging van een winkel in nieuwe en tweedehands woninginrichtingsartikelen op voornoemde locatie niet kan plaatsvinden;
- Ad. c. Bij het pand is voldoende parkeergelegenheid aanwezig.
- Ad. d. De ontsluiting via de Burgumerdaam, Raadhuisweg en Mr. W.M.O. van Veenweg is goed te noemen.

3.4. Conclusie

Op grond van het voorgaande is de conclusie dat voldaan wordt aan de uitgangspunten van het bestemmingsplan "Burgum/Sumar bedrijventerreinen kanaalzone 2008".

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.

De wijziging heeft alleen betrekking op het gebruik. Er vinden geen verbouwingen/uitbreidingen plaats. Nader ecologisch onderzoek is dan ook niet nodig.

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.

Voor 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.

Voor het onderhavige project vinden geen ingrepen in de bodem plaats. Archeologisch onderzoek is gelet op het voorgaande niet vereist.

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.

De wijziging van het bestemmingsplan is niet gericht op de vestiging van een gevoelige bestemming. Bovendien verandert alleen het gebruik door de bestemmingsplanwijziging en vinden er geen ingrepen in de bodem plaats. Nader bodemonderzoek is gelet op het voorgaande niet nodig.

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'.

Het verharderde oppervlakte verandert niet met het voorliggende wijzigingsplan. Er hoeft dan ook geen "extra" open water te worden gerealiseerd.

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 gezondeerd 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.

Het betreft hier niet de vestiging van gevoelige functie. Verder onderzoek is daarom niet nodig.

4.6. Externe veiligheid

De provincie Fryslân heeft een zogenoemde risicokaart gemaakt waarop verschillende zogenoemde risicobronnen en risico-ontvangers zijn weergegeven. 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.

In het bestemmingsplan Burgum/Sumar bedrijventerreinen kanaalzone 2008 staat het één en ander aangegeven over Externe veiligheid. We geven hieronder aan op welke wijze externe veiligheid in het bestemmingsplan is verwoord en van invloed is op het voorliggende verzoek.

Buisleidingen

Over het bedrijventerrein (Sumar) loopt een belangrijke gastransportleiding (diameter 6" en bedrijfsdruk 40 bar). Gelet op de afstand van de buisleiding ten opzichte van het pand Burgumerdaam 28 kan worden gesteld dat de buisleiding niet van invloed is op de activiteiten die met dit wijzigingsplan planologisch worden geregeld.

Transportroutes

Transportroute gevaarlijke stoffen (wegen)

De Van Harinxmaweg maakt deel uit van een hoofdtransport route gevaarlijke stoffen. Het transport van gevaarlijke stoffen brengt risico's met zich mee door de mogelijkheid dat bij een ongeval gevaarlijke lading kan vrijkomen. De plaatsgebonden risicocontour van de Van Harinxmaweg bevindt zich in de berm van de weg (groenvoorzieningen) en overlapt geen bestemmingen waarbinnen (beperkt) kwetsbare objecten (zoals bijvoorbeeld bedrijven) kunnen worden gerealiseerd).

De conclusie is dat dit onderdeel geen planologische beperkingen geeft voor de ontwikkelingsmogelijkheden van het bedrijventerrein.

Vaarroute gevaarlijke stoffen

Het Prinses Margrietkanaal maakt deel uit van de Vaarroute gevaarlijke stoffen. Volgens de Risicoatlas Hoofdvaarwegen Nederland (2003) worden over dit kanaal geen brandbare gassen en toxische stoffen, maar wel brandbare vloeistoffen vervoerd (5 maal per dag). Volgens de atlas leidt dit ertoe dat voor dit deel van het Prinses Margrietkanaal het plaatsgebonden risico lager is dan de wettelijke normen (dus kleiner dan 10-6). Ook blijft het groepsrisico op basis hiervan ver onder de oriënterende waarde.

Geconcludeerd kan worden dat de vaarroure gevaarlijke stoffen geen planologische beperkingen legt op het bedrijventerrein. Het nemen van veiligheidsmaatregelen of het leggen van veiligheidscontouren op de oeverzone van het kanaal is niet aan de orde.

4.7. Conclusie

De omgevingsaspecten vormen geen aanleiding voor nader onderzoek.

5. Toelichting op de regels

Door toepassing van de wijzigingsbevoegdheid is aan het perceel de bestemming "bedrijventerrein 3" met de aanduidingen "gemengde functies-volumineuze detailhandel meubelen" en "gemengde functies-horecabedrijven categorie 1" toegekend.

Voor het overige zijn de regels van het bestemmingsplan "Burgum/Sumar bedrijventerreinen kanaalzone 2008" van toepassing.

6. Uitvoerbaarheid

6.1. Economisch

De functieverandering van het pand, die met dit wijzigingsplan mogelijk wordt gemaakt, is een particuliere zaak. In financiële zin heeft de gemeente hiermee geen bemoeienis.

6.2 Maatschappelijk

Op de voorbereiding van een wijzigingsplan is afdeling 3.4 Awb van toepassing. Vanaf 17 februari 2011 heeft het ontwerpplan voor 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

VASTGESTELD

Burgum, 4 april 2011

Namens het college van burgemeester
en wethouders van Tytsjerskeradiel
Manager van de afdeling Ruimte

J. Melessen

BESLUIT

Burgemeester en wethouders van de gemeente Tytsjerksteradiel;

Overwegende dat met ingang van 17 februari 2011 gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen het ontwerp wijzigingsplan i.c. bestemmingsplan "Burgum-Sumar bedrijventerrein kanaalzone 2008, Burgumerdaam 28 te Burgum (vestiging horecabedrijf categorie 1 / volumineuze detailhandel meubelen)";

Dat gedurende de termijn van ter inzagelegging geen zienswijzen tegen het ontwerp-wijzigingsplan zijn ingediend;

Dat het ontwerp-wijzigingsplan ongewijzigd kan worden vastgesteld;

Gelet op de bepalingen van het bestemmingsplan "Burgum-Sumar bedrijventerrein kanaalzone 2008" en op de bepalingen uit de Wet ruimtelijke ordening;

Gelet op het mandaatbesluit d.d. 30 november 2010;

BESLUITEN:

Ongewijzigd vast te stellen het wijzigingsplan i.c bestemmingsplan "Burgum-Sumar bedrijventerrein kanaalzone 2008, Burgumerdaam 28 te Burgum (vestiging horecabedrijf categorie 1 / volumineuze detailhandel meubelen)".

Burgum, 4 april 2011

Namens burgemeester en wethouders voornoemd,
De manager van de afdeling Romte

J. Mielboeren
