

# Wijzigingsplan De Koaten 11 te Kootstertille

ONTWERP

ONTWERP

## **INHOUDSOPGAVE**

<b>Toelichting Wijzigingsplan De Koaten 11 te Kootstertille</b>	<b>3</b>
1.1 Aanleiding	3
1.2 Bestemmingsplan	3
1.3 Planologische beoordeling	4
1.4 Toelichting bestemmingsplan Buitengebied	7
1.5 Zienswijzen	7
<b>Bijlage:</b>	
- Landschappelijk inpassingsplan	8

ONTWERP

# 1. Toelichting wijzigingsplan De Koaten 11 te Kootstertille

## 1.1 Aanleiding

Er is op 4 december 2014 een schriftelijk verzoek binnengekomen om de bestemming van het perceel De Koaten 11 te Kootstertille ten behoeve van het ingediende bouwplan te wijzigen. Dit in verband met de aanvraag voor de bouw van een loods van 225 m<sup>2</sup>. De aanvraag hiervoor is ook op 4 december 2014 ingediend.

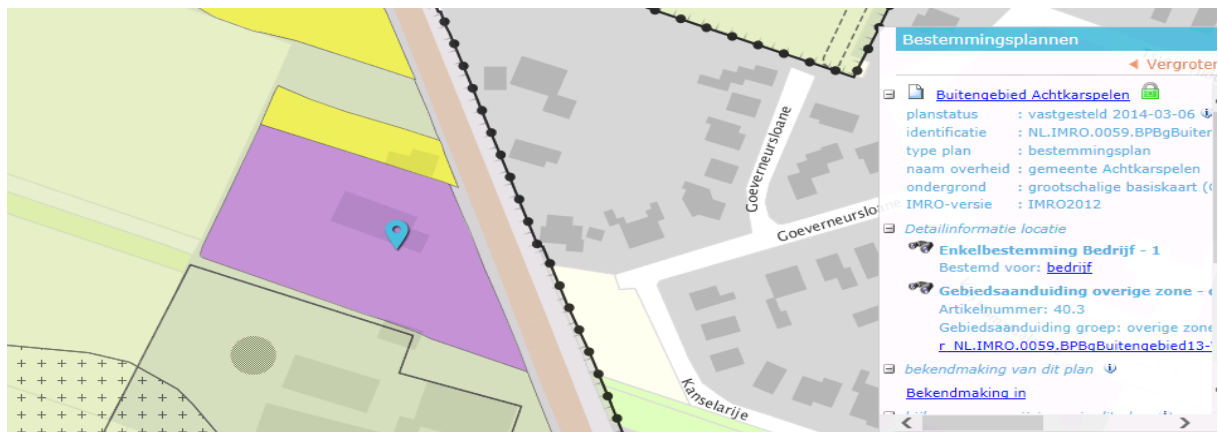
Verzoeker wil op het perceel aan De Koaten 11 te Kootstertille starten met een bedrijf in de handel in kraantjes/ trekkers. Momenteel is het bedrijf gevestigd in Hurdegaryp. Het gaat om de stalling van 10-12 kraantjes/ trekkers. Er vindt geen reparatie op het perceel plaats. 95% van de handel vindt plaats via het internet, zo geeft verzoeker aan.



Luchtfoto De Koaten 11 te Kootstertille, oude situatie  
Bron: Nedbrowser

## 1.2 Bestemmingsplan

Het perceel aan De Koaten 11 te Kootstertille ligt binnen het bestemmingsplan Buitengebied Achtkarspelen en heeft de bestemming 'Bedrijf 1' (artikel 11 in dit bestemmingsplan). Dit bestemmingsplan is op 11 juni 2014 in werking getreden. Het gaat om het vergroten van de als 'Bedrijf -1' bestemde bestaande oppervlakte aan (bedrijfs)bebouwing.



*Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied Achtkarspelen, rondom De Koaten 11 te Kootstertille*

Bij recht is de gevraagde uitbreiding niet mogelijk. Omdat het betreffende perceel is gelegen binnen de commerciële zone, hebben burgemeester en wethouders de bevoegdheid om het bestemmingsplan te wijzigen ten behoeve van het vergroten van de als 'Bedrijf 1' bestemde gezamenlijke oppervlakte aan (bedrijfs)bebouwing van een bedrijf en/of het bestemmingsvlak. Deze wijzigingsbevoegdheid is opgenomen in artikel 40.3 Algemene aanduidingsregels van het bestemmingsplan Buitengebied.

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- het straat- en bebouwingsbeeld
- de woonsituatie, de milieusituatie
- de verkeersveiligheid
- de sociale veiligheid
- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden
- de cultuurhistorische, landschappelijke en natuurlijke waarden

het bestemmingsplan wijzigen.

De voorwaarden voor wijziging zijn in artikel 40.3 onderdeel a tot en met g gegeven:

- a. het bedrijf is gelegen ter plaatse van de aanduiding "overige zone - commerciële zone";
- b. het een percentage betreft van niet meer dan 50% van de bestaande gezamenlijke oppervlakte aan (bedrijfs)bebouwing en/of het bestemmingsvlak;
- c. het bouwperceel voor niet meer dan 60% bebouwd is;
- d. wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing;
- e. de uitbreiding niet mag leiden tot een onacceptabele toename van het aantal verkeersbewegingen (kwantitatief en kwalitatief);
- f. voor het overige de bouwregels van de basis bestemming van overeenkomstige toepassing zijn;
- g. op reclame-uitingen het reclamebeleid van overeenkomstige toepassing is.

### **1.3 Planologische beoordeling**

Hieronder zal eerst worden ingegaan op de punten en voorwaarden die in de wijzigingsbevoegdheid zijn opgenomen. Daaronder zullen de overige relevante ruimtelijke aspecten met betrekking tot de wijziging worden beoordeeld.

Er zal na uitvoering van het bouwplan geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld. Het bouwplan is achter op het perceel gelegen. Aan de voorzijde zal een groenstrook worden aangelegd. Ten opzichte van de oude situatie, met de stalling van occasions tot aan de provinciale weg, zal het straat- en bebouwingsbeeld verbeteren.

Verder valt het bedrijf binnen milieucategorie 2. Gelet op de locatie en de plaatsing van de loods op het perceel zal geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de woon- en milieusituatie.

Verzoeker heeft aangegeven dat het aantal verkeersbewegingen beperkt blijft tot ca. 2 verkeersbewegingen van klanten per week. De handel vindt voor 95% via het internet plaats. Het aantal verkeersbewegingen is daarmee beperkt. Dit is van belang omdat het bedrijf direct aan de provinciale weg is gelegen en hier direct op ontsluit. Vanwege de verkeersveiligheid is het van belang dat het aantal verkeersbewegingen van en naar het perceel beperkt is. Gelet op het aantal verkeersbewegingen van ca. 2 per week ten behoeve van het bedrijf en daarnaast de reguliere verkeersbewegingen, die verband houden met de (bedrijfs)woning op het perceel, is geen sprake van een onacceptabel aantal verkeersbewegingen.

Het parkeren zal op het eigen erf plaatsvinden.

Ook aan de sociale veiligheid, de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de cultuurhistorische, landschappelijke en natuurlijke waarden wordt door het bouwplan geen afbreuk gedaan. Er bevinden zich geen monumenten, beschermde dorpsgezichten of anderszins in de omgeving van het bouwplan. Verder betreft het geen gebied met bijzondere archeologische waarden, waarvoor een archeologisch onderzoek moet plaatsvinden.

Voor wat betreft de voorwaarden zoals die hierboven zijn opgenomen uit artikel 40.3 a tot en met g het volgende.

Aan onderdeel a wordt voldaan; het bedrijf is gelegen binnen de commerciële zone, zoals weergegeven op de verbeelding van het bestemmingsplan.

De oppervlakte van de bestaande bebouwing op het perceel bedraagt 411 m<sup>2</sup>. In de aanvraag is aangegeven dat 25 m<sup>2</sup> zal worden gesloopt. Daarmee bedraagt de oppervlakte na sloop 386 m<sup>2</sup>. Op grond daarvan mag 193 m<sup>2</sup> worden teruggebouwd om gebruik te kunnen maken van de wijzigingsbevoegdheid. Daarnaast mag 100% van het gesloopte worden teruggebouwd. Dit is bepaald in artikel 41 lid g. Door het wijzigingsplan mag daarmee 218 m<sup>2</sup> extra worden gebouwd ten opzichte van de bestaande situatie. De aanvraag van de loods van 225 m past daarmee binnen de mogelijkheden, die het bestemmingsplan biedt, omdat in het wijzigingsplan nog een binnenplanse afwijkingmogelijkheid is opgenomen van 10%.

De oppervlakte van de bebouwing ten opzichte van het gehele bouwperceel zal na uitvoering van het bouwplan ca. 12% bedragen, ver beneden het maximale percentage van 60%.

Aan een goede landschappelijke inpassing wordt voldaan. Het betreft een perceel ingeklemd tussen een agrarisch bedrijf en woningen in een dicht bebouwingslint. Belangrijkste is dat aan de voorzijde een groenstrook ontstaat, zodat hier geen stalling plaatsvindt van materiaal. Deze is op de situatietekening aangegeven. Daarmee is –gelet op de locatie in het lint en plaats van de loods met beperkte omvang en achter op het perceel - voldoende tegemoet gekomen aan de eis van een goede landschappelijke inpassing van de loods. In de regels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat

de groenstrook moet worden uitgevoerd en in stand gehouden, overeenkomstig de ingediende situatietekening.

Naast bovenstaande ruimtelijke aspecten, is nog een aantal relevante ruimtelijke aspecten onderzocht:

#### Milieu

Inrichtingen voor het houden van honden vallen onder de Wet milieubeheer. Voor de beoogde plannen geldt dat geen milieuvergunning noodzakelijk is. Volstaan kan worden met een melding.

#### Bodem

Dossieronderzoek heeft uitgewezen dat er op het perceel De Koaten 11 te Kootstertille nog een ondergrondse tank van circa 12 m<sup>3</sup> ligt. Deze tank bevatte voorheen diesel en is in 1982 gereinigd en afgevuld met zand. Voordat daadwerkelijk gebouwd wordt is het van belang te weten waar deze tank ligt, voordat gebouwd wordt.

Ten aanzien van de milieu-aspecten geur en geluid gelden (op voorhand) geen belemmeringen. Door de nieuwbouw van de loods wordt geen geluid- of geurgevoelig object toegevoegd.

#### Luchtkwaliteit

Veranderingen in de luchtkwaliteit worden grotendeels veroorzaakt door de toename van het verkeer. Als aannemelijk is dat er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het project. In dit geval is er van een feitelijke of dreigende overschrijding geen sprake. In de provincie Fryslân zijn de achtergrondconcentraties PM10 en NO<sub>2</sub> laag. De afgelopen jaren zijn berekeningen uitgevoerd voor verschillende provinciale wegen met de hoogste verkeersintensiteiten. De uitkomsten hiervan geven aan dat de grenswaarden niet worden overschreden. Nu op de drukste wegen in onze provincie de grenswaarden niet worden overschreden kan gelet op de verkeersintensiteit van de provinciale weg N 369 ter hoogte van Kootstertille worden geconcludeerd dat een overschrijding van grenswaarden, na toevoeging van de aangevraagde activiteit (met de beperkte verkeersbewegingen), niet te verwachten is.

#### Ecologie

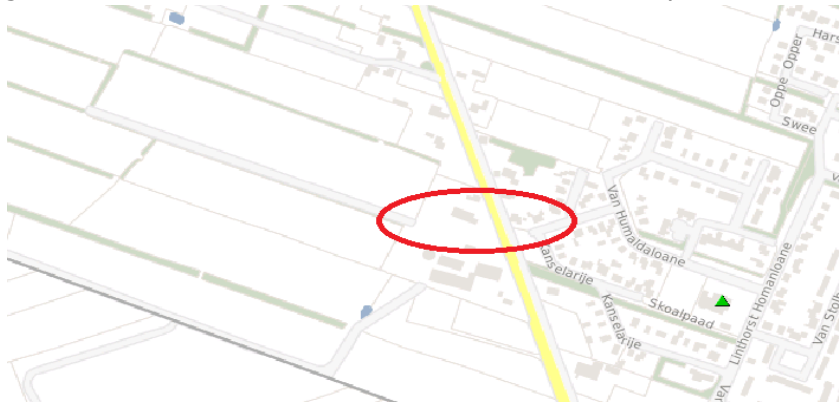
Op grond van de Flora- en faunawet heeft een initiatiefnemer een zorgplicht. Deze zorgplicht houdt in dat de flora en fauna niet mogen worden verstoord. De verwachting is dat daar in dit geval geen sprake van zal zijn. Gelet op het voormalige intensieve gebruik van de gronden als stallingsplaats voor de taxicentrale en het feit dat het om een reeds verhard terrein gaat, is niet te verwachten dat het bouwplan invloed heeft op de ecologische waarden van de gronden. Geoordeeld is dat geen ecologisch onderzoek noodzakelijk is.

#### Archeologie

De bouw vindt plaats binnen een gebied waarvoor voor wat betreft de steentijd en de middeleeuwen bij ingrepen van meer dan 5000 m<sup>2</sup> een karterend onderzoek te laten uitvoeren. De ingreep zijn qua oppervlakte beperkt (loods is 250 m<sup>2</sup>). Een nader archeologisch onderzoek is daarom niet nodig.

### Externe veiligheid

Het bouw van de loods heeft voldoende afstand tot risicovolle inrichtingen en voegt ook geen risicobron toe. Hieronder het voor het bouwplan relevante deel van de risicokaart:



*Uitsnede risicokaart provincie Fryslân*

Conclusie is dat er vanuit externe veiligheid geen belemmeringen zijn voor het bouwplan.

### Water

In totaal neemt het verhard oppervlak in het plan niet toe. Het betreft een gebied wat nu al verhard/bestraat is. Hier stonden namelijk voorheen de auto's en busjes van het bedrijf Waaksma. Per saldo zal de verharding na de bouw van de nieuwe loods niet toenemen.

### Grondexploitatie

In het kader van de Grondexploitatiewet (onderdeel van Wro) dient een exploitatieplan te worden opgesteld indien er sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. Het gaat om een het bouwen van een loods ten behoeve van een verkoopbedrijf van kraantjes en trekkers. Er hoeft in dit geval geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

Het wijzigen van een bestemmingsplan kan bij derden echter leiden tot inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak (planschade). Daarom hebben de gemeente en de initiatiefnemer een overeenkomst getekend, waarin staat dat hij het totale bedrag van een tegemoetkoming in schade (als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening) aan de gemeente zal compenseren. Dit natuurlijk alleen als er daadwerkelijk planschade ontstaat en wordt toegekend door de herziening van het bestemmingsplan.

#### **1.4 Toelichting bestemmingsplan Buitengebied**

Voor het overige wordt verwezen naar de toelichting in het moederplan, het bestemmingsplan Buitengebied, gemeente Achtkarspelen met identificatienummer NL.IMRO.0059.BPBgBuitengebied13- VG01, zoals dit op 6 maart 2014 door de gemeenteraad is vastgesteld en op 11 juni 2014 in werking is getreden.

#### **1.5 Zienswijzen**

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

## BIJLAGE

### Landschappelijk inpassingsplan

