

Gemeente Achtkarspelen Ruimtelijke onderbouwing "Garagebedrijf met showroom aan de Ried in Buitenpost"

1. INLEIDING

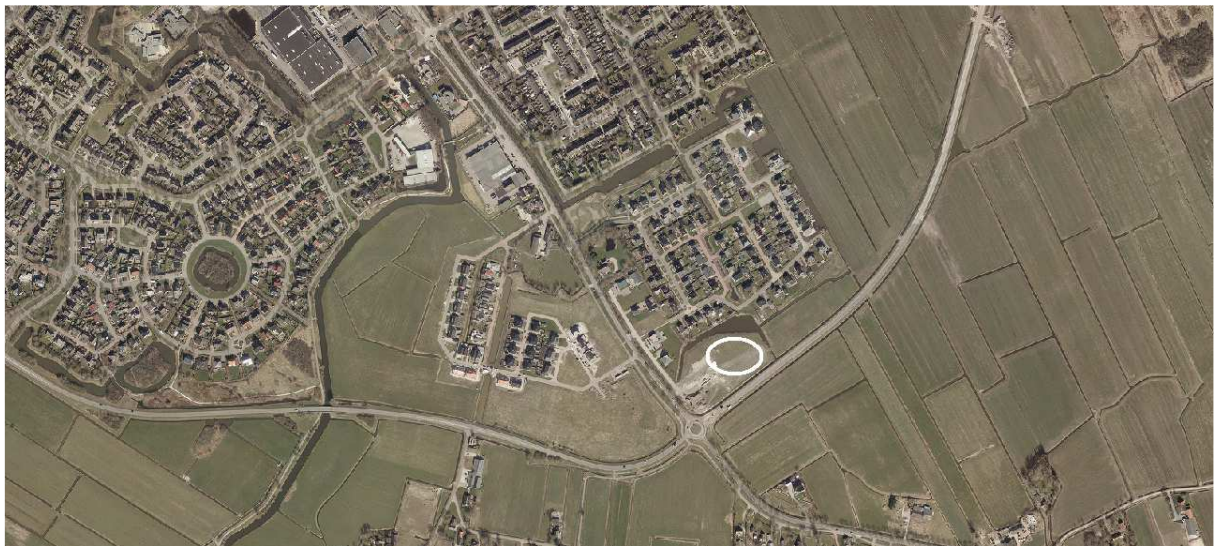
1.1. Aanleiding voor de omgevingsvergunning met afwijking

Er is een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend voor het realiseren van een garagebedrijf met showroom aan de Ried in Buitenpost (kadastrale gemeente Buitenpost, sectie A, nummers 5836 ged. en 5838 ged.).

Om het plan te kunnen realiseren zal een omgevingsvergunning met afwijking (art. 2.12, lid 1, sub a3 Wabo) verleend moeten worden. Deze ruimtelijke onderbouwing dient als motivering van deze vergunning.

1.2. Ligging van het projectgebied

Het projectgebied ligt aan de zuidkant van het dorp Buitenpost en betreft een bedrijfskavel van 4.490 m². De ligging van het projectgebied is vastgelegd in een digitale verbeelding. Onderstaand kaartje geeft de globale ligging van het projectgebied weer.



1.3 Geldend planologisch regiem

Het betreffende perceel valt onder het bestemmingsplan Mûnewyk en heeft de bestemming "bedrijven". De gronden zijn aangewezen voor:

- Bedrijven die zijn genoemd in de bij de voorschriften behorende Staat van Bedrijven onder categorie 1 en 2 met een zone van 30m
- Beroeps- en praktijkruimten
- en voorzover de gronden zijn voorzien van de aanduiding "kantoren toegestaan" tevens voor kantoren;

Met bijbehorende bouwwerken en additionele voorzieningen.

Een garagebedrijf met showroom wordt niet genoemd in de Staat van Bedrijven bij de bestemming "bedrijven", maar is daar qua aard en effect wel mee te vergelijken.

Op genoemde lijst komen onder meer voor taxibedrijven, taxistandplaatsen, post en couriersdiensten en personenautoverhuurbedrijven.

2. PROJECTBESCHRIJVING

Het plan betreft het realiseren van een garagebedrijf met een showroom voor auto's aan de Ried in Buitenpost (kadastrale gemeente Buitenpost, sectie A, nummers 5836 ged. en 5838 ged.).

Aan de Ried is een bedrijventerrein in ontwikkeling, met onder andere woon-werkkavels en kavels voor kantoren.

De aanvrager heeft met de gemeente Achtkarspelen een koopovereenkomst gesloten voor een bouwkaavel van 4.490 m² aan het einde van de op het terrein reeds aangelegde weg Ried, die thans nog bouwweg is. De Ried is tevens de toekomstige ontsluitingsweg van het perceel.

Aan de noordzijde van de kavel zal het zicht vanaf de aangrenzende woningen op de bedrijfsactiviteiten worden ontnomen door een aan te leggen aarden wal.

De voorzijde van het te realiseren gebouw (showroomgedeelte) is naar het zuiden georiënteerd richting de onlangs geopende gedeelte van de rondweg "Bûtenom".

3. ONDERZOEK

3.1 Algemeen

Gemeentelijk en provinciaal beleid

Streekplan

Buitenpost is door in streekplan Friesland (2007) aangewezen als een 'regionaal centrum'. Deze aanwijzing brengt met zich mee dat in de daarvoor in aanmerking komende bestemmingsplannen ruimte voor de vestiging van bedrijvigheid ingeruimd mag worden. Buitenpost is, als regionale (groei-)kern, in potentie een aantrekkelijke vestigingsplaats voor regionaal opererende dienstverleners.

Bestemmingsplan

Gelet op de positie van Buitenpost als regionaal centrum, is daarom in het bestemmingsplan 'Mûnewyk' naast andere vormen van bedrijvigheid ook de vestigingsmogelijkheid voor zakelijke dienstverleners opgenomen. Bedrijven willen graag goed bereikbaar zijn en hebben veelal een voorkeur voor een zichtlocatie. De zuidrand van plangebied "Mûnewyk" gelegen langs de zuidoostelijke rondweg "Bûtenom" is daarom een zeer geschikte locatie voor bedrijvigheid, waarbij de kwaliteit van het gebied door middel van een beeldkwaliteitsplan gewaarborgd wordt.

Welstandsnota en monumenten

De welstandscommissie heeft het bouwplan getoetst aan de welstandsnota en beeldkwaliteitskaart bij het bestemmingsplan. Ten aanzien van het hekwerk en kleurgebruik heeft de commissie kritiek geuit en alternatieven aangedragen. Na aanpassing van het bouwplan voldoet het aan aan redelijke eisen van welstand. In de nabijheid van het projectgebied liggen geen monumenten.

Verkeersaspecten en parkeren

De locatie wordt via de Ried rechtstreeks ontsloten op Lutkepost. Het achtergelegen woongebied wordt derhalve niet met verkeer dat de bedrijvigheid met zich meebrengt, belast. De terreininrichting biedt voldoende gelegenheid voor parkeren op eigen terrein.

3.2 Milieuaspecten

Bodem

In het plangebied zijn in 1998 en 1999 twee verkennende bodemonderzoeken uitgevoerd door Wijnia Van Dorsser respectievelijk Terra.

Uit deze onderzoeken blijkt dat in de grondwatermonitors lichte tot matige overschrijdingen van de streefwaarden van chroom, xylenen, nikkel, zink zijn aangetroffen en er is een licht verhoogd EOX-gehalte vastgesteld (natuurlijke oorsprong). De waarden blijven ruimschoots beneden de daarvoor geldende tussenwaarden en vormen geen aanleiding tot het instellen van een nader onderzoek. Er bestaan geen belemmeringen ten aanzien van het geplande gebruik.

Geluidhinder

De werkzaamheden van het bedrijf vinden in de regel binnen plaats met gesloten overheaddeuren. Het door het garagebedrijf geproduceerde geluid zal binnen de in het Activiteitenbesluit genoemde standaardgeluidsnormen (<50dB(A)) blijven.

Onderdelen ten behoeve van uit te voeren reparaties worden in de regel 's nachts geleverd. Dit gebeurt vijf keer per week op maandag tot en met vrijdag.

Gezien dit beperkte aantal transportbewegingen tussen 19.00 uur en 7.00 uur is geen nader akoestisch onderzoek nodig.

De te realiseren bedrijfsbebouwing en aarden wal/erfafscheiding zullen de geluidsbelasting van de rondweg "Bûtenom" op de achtergelegen woningen doen afnemen.

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 NO2 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 op de Ried worden geconcludeerd dat een overschrijding van grenswaarden niet te verwachten is.

3.3 Externe veiligheid

Uit de Risicokaart van provincie Fryslân blijkt dat er in de nabijheid van de projectlocatie geen risicovolle inrichtingen zijn.

3.4 Archeologie

In 1999 is een waarderend bodemonderzoek verricht. Daarbij is niet aangetoond, dat de locatie een waardevolle vindplaats betreft.

3.5 Flora en fauna

Het perceel is vooruitlopend aan de kaveluitgifte bouwrijp gemaakt en sindsdien in gebruik geweest als grasland. Er is regelmatig gemaaid. Het bouwplan heeft geen invloed op natuurwaarden op of nabij het perceel. Voor de bouwactiviteiten hoeft geen beplanting te worden verwijderd. Het perceel grenst aan de ten oosten van de locatie aan te leggen groene zoom en de groeninrichting zal daarop aansluiten.

3.6 Waterhuishouding

Aan de noordrand van de bedrijvenlocatie, tussen de woningen en de bedrijvigheid in, is ten tijde van het bouwrijp maken van de bedrijvenlocatie een waterpartij aangelegd. Bij de verkaveling is langs het water een strook vrijgehouden zodat het water bereikbaar blijft voor onderhoud. Het plan past binnen de in het bestemmingsplan aangewezen bouwvlak, waarvoor watercompensatie door middel van genoemde waterpartij gerealiseerd is.

3.7 Economische uitvoerbaarheid

De economische uitvoerbaarheid is verzekerd omdat er leges worden geheven in verband met de omgevingsvergunning conform de door de raad vastgestelde tarieventabel en aan de aanvrager is een overeenkomst tegemoetkoming in schade (voorheen planschade) voorgelegd, die het risico van eventuele tegemoetkoming in schade bij de aanvrager neerlegt. De kosten van het bouwrijpmaken van de locatie worden verrekend via de grondprijs van de kavels.

3.8 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De direct omwonenden zijn geïnformeerd over het plan. Op verzoek van de omwonenden is in het voorontwerp een terreinafscheiding opgenomen die het zicht vanuit de tuinen van omwonenden op de bedrijfsactiviteiten wegneemt. De omwonenden krijgen zicht op een aarden wal, welke aangeplant zal worden met groenblijvende beplanting. Vanzelfsprekend behouden omwonenden het recht om in het kader van de procedure zienswijzen in te dienen. Deze worden dan bij de verdere besluitvorming betrokken.

De ontwerpomgevingsvergunning en de ontwerpverklaring van geen bedenkingen hebben van 14 december 2011 tot en met 24 januari 2012 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.