

Bestemmingsplan

Burgum, Elingsloane 27 (Grafkistenfabriek Hoogland)



NL.IMRO.0737.01BPIIWP11

2014

Toelichting

Bestemmingsplan Burgum, Elingsloane 27 (Grafkistenfabriek Hoogland)

1 Inleiding

Op 30 januari 2014 woedde er een grote brand bij grafkistenfabriek Hoogland aan de Elingsloane in Burgum. De fabriek is hierbij volledig verwoest. Er is een plan ontwikkeld om op de huidige locatie een nieuw bedrijfspand te realiseren. Om dit plan mogelijk te maken moet het vigerende bestemmingsplan aangepast worden. Het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid is hiervoor toereikend.

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

In het vigerende bestemmingsplan heeft de kavel al een passende bestemming, i.c. Bedrijventerrein 3 met daarnaast een aanduiding "bedrijfswoning toegestaan". Het toegestane bebouwingspercentage is vastgesteld op 50%. Het ontwikkelde plan overschrijdt dit percentage. In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om dit percentage te verhogen naar maximaal 80%.

3 Beoordeling

3.1 Bouwplan/project

De nieuwbouw heeft een omvang van ca 45 x ca 50 meter. De nokhoogte bedraagt ca 7,5m. Gevels worden grotendeels voorzien van grijze wandplaten. Accenten worden gevormd door antraciet kleurige overheiddeuren, slanke raamopeningen en een uitbouw aan de noordzijde (kantoorfunctie).

3.2 Ruimtelijke inpasbaarheid

De grafkistenfabriek zat al op deze locatie. Een uitbreiding van deze functie is passend op de kavel en in de omgeving. De woonfunctie komt te vervallen en dit strookt met het gemeentelijke beleid om geen woningen bij bedrijven uit de milieucategorie drie en hoger te situeren. Qua verkeersontsluiting blijft de situatie ook identiek.

3.3 Functionele inpasbaarheid

Zoals eerder aangegeven gaat het hier om de herbouw van een bedrijfsgebouw.

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

De Flora- en faunawet regelt de bescherming van wilde dier- en plantensoorten. In deze wet zijn de voormalige Jacht- en Vogelwet opgenomen, alsmede de soortbeschermings-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.

Zoals eerder aangegeven gaat het hier om de herbouw van een bedrijfsgebouw.

4.2 Archeologie

Zoals eerder aangegeven gaat het hier om de herbouw van een bedrijfsgebouw.

4.3 Bodemonderzoek

In het kader van de brand is de bodem onderzocht en worden de noodzakelijke acties verricht. In het kader van de omgevingsvergunning zal hier - vanuit het oogpunt van milieu - nog nader aandacht aan worden besteed.

4.4 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.

Er zal nog overleg plaatsvinden met het Wetterskip.

4.5 Geluid

Zoals eerder aangegeven gaat het hier om de herbouw van een bedrijfsgebouw. In het kader van de omgevingsvergunning zal hier - vanuit het oogpunt van milieu - nog nader aandacht aan worden besteed.

4.6 Externe veiligheid

Zoals eerder aangegeven gaat het hier om de herbouw van een bedrijfsgebouw. In het kader van de omgevingsvergunning zal hier - vanuit het oogpunt van milieu - nog nader aandacht aan worden besteed.

4.7 Luchtkwaliteit

Zoals eerder aangegeven gaat het hier om de herbouw van een bedrijfsgebouw. In het kader van de omgevingsvergunning zal hier - vanuit het oogpunt van milieu - nog nader aandacht aan worden besteed.

4.8 Overig

-

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 bestemmingsplan wordt aan het betreffende perceelde bestemming 'bedrijf 3' toegekend. In de planregels is bepaald dat gronden met de bestemming 'bedrijf 3' bestemd zijn voor bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 onder de categorieën 1, 2 en 3 en bedrijven die naar de aard en de invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen zijn, met uitzondering van geluidszone-ringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en/of vuurwerk-bedrijven

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 uitbreiding die met dit wijzigingsplan mogelijk wordt gemaakt, is een particuliere zaak. In financiële zin heeft de gemeente hiermee geen bemoeienis. Met de verzoeker zal een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten worden.

6.2 Maatschappelijk

Nadat het ontwerpplan ter inzage heeft gelegen zal aandacht worden besteed aan eventuele zienswijzen.