Bestemmingsplan Haule, Dorpsstraat 56
te Haule

O N T W E R P

BügelHajema
Plek voor ideeën

Bestemmingsplan Haule, Dorpsstraat 56
te Haule

O N T W E R P

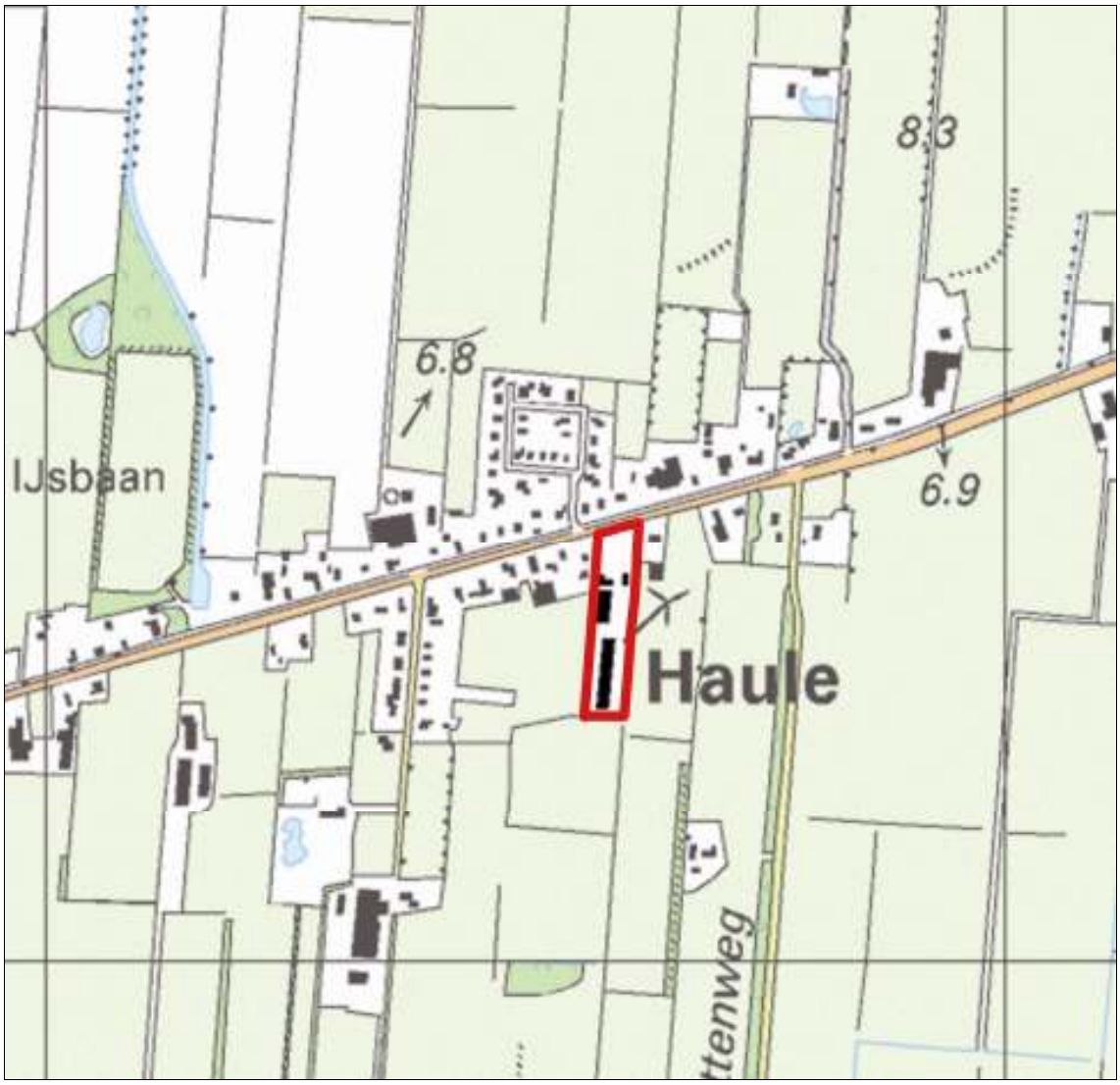
Inhoud

Toelichting
Regels
Verbeelding

4 augustus 2010
Projectnummer 180.00.13.01.00

Ideeën voor een plek

O v e r z i c h t s k a a r t



Gemeente Ooststellingwerf, bron: Topografische Dienst

T o e l i c h t i n g

Inhoudsopgave

1	**Inleiding**	9
2	**Planbeschrijving**	11
	2.1 Huidige situatie	11
	2.2 Nieuwe situatie	11
3	**Beleid**	13
	3.1 Provinciaal beleid	13
	3.2 Gemeentelijk beleid	13
4	**Milieutechnische en ruimtelijke aandachtspunten**	15
	4.1 Wegverkeerslawaai	15
	4.2 Luchtkwaliteit	15
	4.3 Externe veiligheid	15
	4.4 Bodemkwaliteit	15
	4.5 Flora en fauna	15
	4.6 Archeologie	16
	4.7 Water	16
	4.8 Milieuwetgeving	16
5	**Juridische vormgeving**	17
6	**Economische uitvoerbaarheid**	19
7	**Maatschappelijke uitvoerbaarheid**	21
	Bijlagen	

1 Inleiding

De heer M. Jansma, Dorpsstraat 56 te Haule heeft een aanvraag om een bouwvergunning ingediend voor de uitbreiding van een bestaande bedrijfsruimte en de bouw van een nieuwe opslagruimte ten behoeve van zijn groothandel in zuivelproducten.

In het vigerende bestemmingsplan Haule, vastgesteld door de raad op 16 december 2003 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 17 maart 2004, nummer 554116, heeft het plangebied deels een agrarische en deels een bedrijfsbestemming.
De bouw van een nieuwe opslagruimte en de uitbreiding aan de bestaande bedrijfsloods ten behoeve van groothandel in zuivelproducten zijn in strijd met de agrarische bestemming.

LEESWIJZER

Hoofdstuk 2 betreft de planbeschrijving, waarin de beschrijving is opgenomen van de bestaande en de nieuwe situatie. Verder wordt in dit hoofdstuk aangegeven hoe een en ander juridisch is vormgegeven. In hoofdstuk 3 zijn de relevante milieuaspecten belicht. Hoofdstuk 4 behandelt de juridische vormgeving. De hoofdstukken 5 en 6 gaan vervolgens in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

Planbeschrijving 2

2.1 Huidige situatie

Het perceel Dorpsstraat 56, Haule, ligt in het bestemmingsplan Haule en heeft deels de bestemming Agrarisch gebied met de aanduiding 'agrarisch bedrijf' en deels de bestemming Bedrijven. Ingevolge de bij die bestemming horende voorschriften mag het pand uitsluitend voor agrarische doeleinden worden gebruikt.

Van een (deels) agrarisch bedrijf is geen sprake meer.

2.2 Nieuwe situatie

FUNCTIONEEL

Het betreft een uitbreiding van een bestaande groothandel in zuivelproducten. Functioneel is wel sprake van een wenselijke wijziging. De aanvrager heeft behoefte aan meer opslagruimte voor zijn bedrijf.

RUIMTELIJK

Een voormalige kippenschuur wordt afgebroken en hiervoor in de plaats komt een opslagruimte. Per saldo neemt het aantal vierkante meters bedrijfsgebouw met 30 m^2 toe.
Vergroting van de bedrijfsruimte is stedenbouwkundig aanvaardbaar. Ruimtelijk gezien verandert er qua oppervlakte bebouwing vrij weinig. Met de nieuwbouw komen de grenzen van mogelijkheden van verdere uitbreiding van het bedrijf wel in zicht. Vandaar dat op verbeelding het bouwvlak strak om de bestaande en te bouwen gebouwen is gelegd.
Er is een erfbeplanting aanwezig, waarmee wordt aangesloten bij de uitgangspunten van het Landschapsbeleidsplan Zuidoost Friesland.

Beleid 3

3.1
Provinciaal beleid

Streekplan Fryslân 2007

Het provinciale beleid richt zich op het bevorderen van de kwaliteit van de ruimte. Dit beleid is neergelegd in het Streekplan Fryslân 2007 (vastgesteld op 13 december 2006) met als ondertitel 'Om de kwaliteit fan de romte'.

De provincie ziet als haar verantwoordelijkheid het scheppen van ruimtelijke voorwaarden voor een leefbaar en vitaal platteland, met als doel een evenwichtige samenstelling van bevolking en huishoudens, het handhaven van plaatselijke werkgelegenheid, het verbeteren van de ruimtelijke (kern)kwaliteiten, een goede bereikbaarheid van bovenlokale en regionale voorzieningen en het vergemakkelijken van arbeid en zorgtaken.

Met de onderhavige uitbreiding wordt een bijdrage geleverd aan het behoud en herstel van de plaatselijke werkgelegenheid.

3.2
Gemeentelijk beleid

Medewerking kan worden verleend voor het creëren van meer opslagruimte voor het bedrijf, mede gelet op het gegeven dat het aantal verkeersbewegingen van en naar het bedrijf niet onevenredig toeneemt. Een grotere uitbreiding past evenwel niet in het gemeentelijk beleid. Bij verdere vergroting van het bedrijf zal moeten worden uitgeweken naar een plaats op een bedrijventerrein nabij de grotere kernen in de gemeente.

4 Milieutechnische en ruimtelijke aandachtspunten

4.1 Wegverkeerslawaai

Door de uitbreiding van het bedrijfsgebouw (in hoofdzaak opslagruimte) ten behoeve van de groothandel neemt, naar verwachting, het aantal verkeersbewegingen niet toe. Aan het aspect wegverkeerslawaai hoeft daarom geen aandacht te worden besteed.

4.2 Luchtkwaliteit

Door de functiewijziging en uitsluitend interne bouwkundige aanpassingen en uitbreidingen is er geen sprake van beïnvloeding van de luchtkwaliteit. De groothandel in zuivelproducten en de daarmee samenhangende beperkte hoeveelheid verkeer beïnvloeden de luchtkwaliteit niet nadelig.

4.3 Externe veiligheid

Hiervoor geldt hetzelfde als genoemd bij luchtkwaliteit.

4.4 Bodemkwaliteit

De voorgenomen activiteit heeft geen invloed op de bodemkwaliteit.

4.5 Flora en fauna

Er wordt deels aangebouwd aan een bestaand bedrijfsgebouw (fase 1) en de nieuw te bouwen opslagruimte komt op de plek van de af te breken kippenschuur (fase 2). Het uitvoeren van een onderzoek in het kader van de flora- en faunawet wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

4.6
Archeologie

De voorgenomen activiteit leidt niet tot werkzaamheden in de bodem die eventuele archeologische waarden nadelig kunnen beïnvloeden.
Ook FAMKE (Friese archeologische monumentenkaart) geeft aan dat archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is.

4.7
Water

De waterafvoer zal plaatsvinden op de bestaande riolering en het hemelwater op de sloot. Per saldo neemt het aantal vierkante meters aan verhard oppervlak toe met 30 m^2. Volstaan kan worden met een verkorte watertoets.

4.8
Milieuwetgeving

Een melding in het kader van het Besluit algemene regels inrichtingen is noodzakelijk.

5 Juridische vormgeving

Het bestemmingsplan bestaat uitsluitend uit de bestemming Bedrijf. Het gehele bedrijfsperceel is in het plan opgenomen.

Bij de opzet van het plan is aangesloten op de nieuwe wettelijke regelingen, namelijk de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening; tevens is aangesloten bij de eisen conform de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP 2008). Dit heeft tot gevolg dat de strafbepaling en de gebruiksbepalingen niet langer in de regels zijn opgenomen, aangezien dit in de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) (artikel 7.10) is geregeld.

Tevens is de uitsluiting van de aanvullende werking Bouwverordening niet meer opgenomen in de regels, aangezien de stedenbouwkundige bepalingen uit de Bouwverordening worden geschrapt.
De inleidende regels (begrippen en wijze van meten) sluiten aan bij de eisen van het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Dit geldt tevens voor de opzet van het overgangsrecht bouwwerken, overgangsrecht gebruik en de antidubbeltelbepaling.

In het onderhavige bestemmingsplan is gekozen voor de bestemming Bedrijf. Dit bestemmingsplan zal te zijner tijd worden opgenomen in de integrale herziening van het geldende bestemmingsplan Haule.

6 Economische uitvoerbaarheid

Het plan wordt volledig voor rekening van aanvrager uitgevoerd. Ook eventuele planschadekosten komen voor rekening van de initiatiefnemer. Dit houdt in dat een exploitatieplan niet nodig is.

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Gezien de geringe ruimtelijke ingreep acht de gemeente inspraak van de bevolking niet noodzakelijk. De provincie Fryslân deelt mee dat met dit plan geen provinciale belangen zijn betrokken.
Wel wordt geadviseerd de bestaande afschermende beplanting te beschermen door middel van een aanlegvergunning.
De bestaande afschermende beplanting blijft ondanks de geringe voorgestane uitbreiding intact. Voor het verwijderen en/of kappen van de bestaande beplanting behoeft derhalve niet te worden gevreesd. De gemeente zal er op toe zien dat de bestaande situatie blijft gehandhaafd.

B i j l a g e n

provinsje fryslân
provincie fryslân

postbus 20120
8900 hm leeuwarden
snekertrekweg 1
telefoon: (058) 292 59 25
telefax: (058) 292 51 25
www.fryslan.nl
e-mail: provincie@fryslan.nl

provinsje fryslân

College van burgemeester en wethouders
van de gemeente Ooststellingwerf
Postbus 38
8430 AA OOSTERWOLDE

Leeuwarden, 10 juni 2010
Verzonden, 23 JUNI 2010

Ons kenmerk : 00898648
Afdeling : Ruimte
Behandeld door : F. Jilderda / (058) 292 52 43 of f.jilderda@fryslan.nl
Uw kenmerk : -
Bijlage(n) :

Onderwerp : Reactie voorontwerpbestemmingsplan Haule, dorpsstraat 56.

Geacht college,

Op 2 juni 2010 is bovengenoemd plan ter advisering ontvangen.

Met het plan zijn geen provinciale belangen in het geding. Wel adviseer ik u de bestaande afschermende beplanting te beschermen door middel van een aanlegvergunningenstelsel.

Het plan geeft overigens geen aanleiding tot opmerkingen.

Wanneer het ontwerpplan ter inzage wordt gelegd, acht ik toezending van het plan niet nodig.

Hoogachtend,

Namens het college van Gedeputeerde Staten,

drs. M.H.J. Stijnen
Hoofd afdeling Ruimte