

**BESTEMMINGSPLAN  
ST.-ANNAPAROCHIE  
BEDRIJVENTERREINEN**

**Bestemmingsplan  
St.-Annaparochie Bedrijventerreinen**

**CODE 120502 / 27-06-13**

**GEMEENTE HET BILDT 120502 / 27-06-13**  
**BESTEMMINGSPLAN ST.-ANNAPAROCHIE - BEDRIJVENTERREINEN**

---

**TOELICHTING**

<b><u>INHOUDSOPGAVE</u></b>	<b><u>blz</u></b>
<b>1. INLEIDING</b>	<b>1</b>
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Vigerende bestemmingsplannen	2
1. 3. Leeswijzer	2
<b>2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE</b>	<b>3</b>
2. 1. Bedrijventerrein De Wissel	3
2. 2. Nij Toerenburg	10
<b>3. BELEIDSKADER</b>	<b>15</b>
3. 1. Provinciaal beleid	15
3. 2. Regionaal beleid	15
3. 3. Gemeentelijk beleid	16
<b>4. OMGEVINGSASPECTEN</b>	<b>19</b>
4. 1. Milieu	19
4. 2. Watertoets	20
4. 3. Archeologie	20
4. 4. Ecologie	21
4. 5. Luchtkwaliteit	21
4. 6. Externe veiligheid	22
4. 7. Kabels en leidingen	26
<b>5. PLANBESCHRIJVING</b>	<b>27</b>
5. 1. Het juridische systeem	27
5. 2. Wro en Wabo	27
5. 3. De bestemmingen	28
<b>6. UITVOERBAARHEID</b>	<b>31</b>
6. 1. Grondexploitatie	31
6. 2. Economische uitvoerbaarheid	31
6. 3. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	31
<b>7. OVERLEG EN INSpraak</b>	<b>33</b>
7. 1. Overleg	33
7. 2. Inspraak	35

## **BIJLAGEN**

Bijlage 1	Advies Externe Veiligheid
Bijlage 2	Overlegreacties
Bijlage 3	Inspraak

## 1. INLEIDING

### 1. 1. Aanleiding

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op de bedrijventerreinen De Wissel en de Nij Toerenburg (woon-werklocatie) in St.-Annaparochie. Het bestemmingsplan omvat de integrale herziening van de planologische regelgeving voor deze twee bedrijventerreinen. Figuur 1 geeft de ligging en begrenzing van het plangebied van dit bestemmingsplan weer.

Dit bestemmingsplan heeft primair een conserverend karakter. Dit betekent dat het plan er op gericht is een goede beheersregeling te geven voor de huidige situatie. De basis voor de regeling zijn de uitgangspunten die destijds geformuleerd zijn in de vigerende bestemmingsplannen en het kwaliteitsdocument St.-Annaparochie Bedrijventerrein De Wissel.



Figuur 1. Ligging en begrenzing plangebied

## 1. 2. Vigerende bestemmingsplannen

Dit bestemmingsplan bevat een herziening, dan wel een herziening van delen van, de volgende bestemmingsplannen:

Naam bestemmingsplan	Vastgesteld door de Raad	Goedgekeurd door Gedeputeerde Staten	Onherroepelijk
St. Annaparochie / Bedrijventerrein "De Wissel"	24-10-96	05-02-97	Ja
Partiële herziening St. Annaparochie / Bedrijventerrein "De Wissel"	14-07-05	31-10-05	05-01-06
St. Annaparochie Uitbreiding bedrijventerrein "De Wissel"	17-12-98	10-03-99	28-06-99
Partiële herziening St. Annaparochie Uitbreiding bedrijventerrein "De Wissel"	22-09-05	22-12-05	23-02-06
Bedrijventerrein "De Wissel" (Locatie Woonbedrijf Noordwest Friesland)	29-03-07	24-05-07	02-08-07
2 <sup>e</sup> Correctieve en partiële herziening Buitengebied	12-05-10	16-01-96	Ja
St. Annaparochie Bedrijventerrein Nij Toerenburg	06-07-95	17-10-95	Ja
St. Annaparochie - Nij Toerenburg 2	28-10-04	14-02-05	14-04-05
Reconstructie N383 (wegvak Berlikum - St. Annaparochie / zuidelijk ontsluiting bedrijventerrein De Wissel)	22-09-05		

## 1. 3. Leeswijzer

Dit bestemmingsplan wordt in de volgende hoofdstukken gemotiveerd en toegelicht. De opbouw van deze plantoelichting is als volgt:

- hoofdstuk 2 geeft een korte beschrijving van de ontstaansgeschiedenis en de huidige ruimtelijke en functionele situatie van de bedrijventerreinen;
- in hoofdstuk 3 wordt het voor dit bestemmingsplan relevante beleidskader beschreven;
- in hoofdstuk 4 worden planuitgangspunten ten aanzien van de ruimtelijke en functionele situatie beschreven, evenals de relevante omgevingsaspecten waarmee bij ontwikkelingen in het dorp rekening moet worden gehouden;
- hoofdstuk 5 geeft een toelichting op het gehanteerde juridische systeem c.q. de regels en de verbeelding;
- in hoofdstuk 6 volgt een verantwoording van de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Tevens wordt ingegaan op de grondexploitatie;
- hoofdstuk 7 bevat de resultaten van de inspraakprocedure en het overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

## 2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

### 2. 1. Bedrijventerrein De Wissel

#### 2.1.1. Historische kenschets

De Wissel is een bedrijventerrein met een regionale functie en een diversiteit aan bedrijven.

Het bedrijventerrein "De Wissel" heeft voor bedrijfsvestiging een gunstige ligging:

- het terrein ligt op voldoende afstand van de woonbebouwing van St.-Annaparochie;
- het terrein is goed ontsloten. Het ligt aan de uitvalsweg van het dorp (de Hemmemaweg), de provinciale ontsluitingsweg N383;
- de groenzones langs de randen van het terrein zorgen voor afscherming van het terrein en voor een goede overgang naar het landelijk gebied.

De gunstige ligging is ook de reden dat het bedrijventerrein destijds is ontwikkeld. Eind jaren '90 is het bestemmingsplan voor de uitbreiding van het terrein vastgesteld.

#### Kwaliteitsverbetering

Door de gemeente het Bildt is eind 2000 besloten om, samen met de ondernemers, na te gaan welke mogelijkheden er zijn om het bedrijventerrein een opknappbeurt te geven. Dit heeft in juli 2002 geresulteerd in een revitaliseringsplan, opgesteld door de Grontmij.

In het revitaliseringsplan is de problematiek van het bedrijventerrein De Wissel beschreven. Daaruit voortvloeiend is het *Kwaliteitsdocument St. Annaparochie, Bedrijventerrein De Wissel* (2004) opgesteld. Het kwaliteitsdocument bevat een beschrijving van de welstandscriteria voor nieuw te bouwen en te verbouwen gebouwen en geeft de inrichtingsprincipes aan voor het openbare gebied en de richtlijnen voor de inrichting van bedrijfspercelen. Dit is met name van toepassing op de uitbreiding van het bedrijventerrein die destijds nog niet gerealiseerd was. Indien mogelijk zijn de verbeteringen juridisch vertaald in de partiële herziening van het bestemmingsplan St. Annaparochie / Uitbreiding bedrijventerrein "De Wissel" (vastgesteld op 22 mei 2005).

#### 2.1.2. Huidige situatie

##### Type bedrijvigheid

Qua type bedrijvigheid is het bedrijventerrein onder te verdelen in west en oost. Langs de Hemmemaweg zijn bedrijven met lichtere milieucategorieën (tot 3.2) toegestaan. Dit heeft te maken met de aanwezigheid van bedrijfswoningen en de woningbouwlocatie zuidwest.

Op het zuidelijke gedeelte zijn geen bedrijfswoningen toegestaan en de afstand tot de woningbouwlocatie zuidwest is voldoende groot.

Daarom is op het zuidoostelijk deel bedrijvigheid van een hogere categorie (tot en met 4.2) toegestaan.

#### Bedrijfsunits voor particulier gebruik

Op het bedrijventerrein De Wissel is geconstateerd dat de op het bedrijventerrein aanwezige bedrijfsunits ook worden gebruikt door particulieren. Formeel is particulier gebruik van bedrijfsunits niet toegestaan op het bedrijventerrein, omdat er geen sprake is van bedrijfsmatige activiteiten. Feit is wel dat op dit moment een aantal bestaande bedrijfsunits worden verhuurd en ook verkocht zijn aan particulieren, waarin opslag plaatsvindt dan wel hobbymatige activiteiten worden uitgeoefend. De vraag is op welke wijze hiermee om te gaan.

Op dit moment worden de bestaande situaties gedoogd, maar nieuwe verzoeken geweigerd, omdat er strikt genomen sprake is van strijdigheid met het bestemmingsplan.

Met de verhuur of verkoop van een unit van een verzamelgebouw aan particulieren wordt beoogd kleinschalig ruimte aan te bieden voor activiteiten die mogelijk hinder kunnen veroorzaken in woonwijken. Hierbij wordt bijvoorbeeld gedacht aan het repareren van auto's, het bewerken van textiel, het vervaardigen van sieraden, de opslag en het onderhoud van goederen. Deze hobbymatige activiteiten kunnen in een schuur of bijgebouw bij een woning mogelijk hinder veroorzaken in de woonomgeving, Het vestigen hiervan op een bedrijventerrein is voor dit soort activiteiten dan ook een logische optie.

Tevens spelen hierbij economische motieven een rol. Door het verbieden van deze vorm van verhuur / verkoop kan leegstand van veel van de bedrijfsunits ontstaan. Met het toestaan van particulier gebruik wordt niet alleen leegstand voorkomen, maar wordt de economische situatie van de eigenaar van de units ook verbeterd.

Om deze reden is in het onderhavige bestemmingsplan een regeling opgenomen die hobbymatige activiteiten onder voorwaarden in bedrijfsunits toestaat. Deze randvoorwaarden worden gesteld om de hobbymatige activiteiten zo veel mogelijk te laten aansluiten op de beoogde doelstelling.

#### Problematiek en verbeteringen

In deze paragraaf wordt ingegaan op de problematiek en de verbeteringen die zijn voorgesteld in het *Kwaliteitsdocument*. De problematiek wordt per aspect beschreven. Tevens wordt per aspect aangegeven hoe de situatie nu is. Hierbij wordt alleen ingegaan op de aspecten die via het bestemmingsplan geregeld kunnen worden. In figuur 2 is de situatie in 2011 weergegeven.

#### Kavelgrootte

Door de uitgifte van veel kleine kavels met kleinschalige bedrijfsbebouwing is er een rommelig en onsamenvattend straatbeeld ontstaan. Op het deel dat destijds al gerealiseerd was, was dit niet aan te passen.

Voor de uitbreiding is gesteld dat terreinen die worden uitgegeven, minimaal 2500 m<sup>2</sup> zijn.

Ondernemers die minder ruimte nodig hebben, zijn aangewezen op clusterbebouwing. In het geldende bestemmingsplan is geregeld dat kavels niet kleiner



mogen zijn dan 2.500 m<sup>2</sup>. Op het gedeelte dat nog in ontwikkeling is, zijn daarom niet meer kleine kavels uitgegeven en is hier geen rommelig straatbeeld ontstaan.



*Figuur 2. Situatie Bedrijventerrein De Wissel 2011 (bron: gemeente het Bildt)*

#### *Plaatsing van gebouwen*

De plaats van gebouwen was met ruime marges vastgelegd in het oorspronkelijke bestemmingsplan. Op het oudere deel van het bedrijventerrein is in een aantal gevallen de afstand van bedrijfsgebouwen tot aan de weg in de praktijk te klein gebleken. In het nieuwere deel diende ingevolge het kwaliteitsdocument een

ruimtelijk-functioneel rooilijnenplan maatgevend te zijn voor de plaatsing van de gebouwen (zie figuur 3). Het rooilijnenplan was gericht op het verkrijgen van een samenhangend bebouwingsbeeld, en voldoende gebruiks- en inrichtingsmogelijkheden voor het gebied tussen weg en gebouw, dat deels openbaar en deels bedrijfsperceel is. Concreet heeft dit zich vertaald in het stellen van de rooilijn op 11,00 meter ten opzichte van het openbaar gebied. Deze rooilijn mag met maximaal 3 meter worden overschreden ten behoeve van het accentueren van bijzondere (maar ruimtelijk ondergeschikt) gevelelementen.

De gebouwen die gerealiseerd zijn in het nieuwere gedeelte, zijn overeenkomstig de rooilijnenkaart van het kwaliteitsdocument gesitueerd. De afstand tot de wegen is nu voldoende. Op dit deel is een samenhangend bebouwingsbeeld ontstaan.



**Figuur 3.** *St.-Annaparochie Bedrijventerrein De Wissel: Verkavelingsplan/rooilijnenkaart*

#### *Hoofdvorm van gebouwen*

De bedrijfsbebouwing op het destijds reeds bestaande deel, kent een grote verscheidenheid aan gebouwen. Zowel een platte afdekking als kapvormen komen voor, en ook de relatieve omvang is wisselend. Op zich is het begrijpelijk en ook aanvaardbaar dat elk bedrijf zijn gebouw vormgeeft naar gelang de eigen bedrijfs-

eisen. Voor de uitbreiding is dit dan ook gesteld als algemene regel. Wel is er een maximale hoogte gesteld van 8 meter met een vrijstelling tot 12 meter.

Langs de zuidkant van het bedrijventerrein is een nieuwe ontsluitingsweg gerealiseerd. Hier is het beleid gericht op een meer dan gemiddelde ruimtelijke kwaliteit (representatieve zone).

De gebouwen die op het nieuwere gedeelte gerealiseerd zijn, zijn qua hoogte meer op elkaar afgestemd. Het bebouwingsbeeld is hierdoor meer samenhangend.

#### *Aanzichten, opmaak en reclame van bewegwijzering*

Naast bovengenoemde verbeterpunten die via het bestemmingsplan waren af te dwingen, waren er ook nog de volgende punten die via de Welstandsnota geregeld zijn:

- aanzichten: het bebouwingsbeeld op het destijds gerealiseerde terrein is zeer divers en gebouwen zijn wisselend gericht naar de openbare ruimte. Bij verbouwing en nieuwe situaties wordt een oriëntatie van de belangrijkste gevels op de openbare ruimte nagestreefd en in het algemeen dienen de naar de openbare ruimte gekeerde gevels zich te verbijzonderen. In de representatieve zone is een zekere stillering met thematisering van groot belang voor de presentatie van De Wissel naar 'buiten';
- opmaak: kleuren en materialen zijn belangrijke bindmiddelen in een gebied. Op het reeds gerealiseerde deel komt een veelheid aan kleur- en materiaaltoepassingen voor. Bij verbouwingen en bij nieuwbouw zijn de gebruikelijke plaatmaterialen in het algemeen toegelaten;
- reclame en bewegwijzering: de toepassing van reclame-uitingen, was willekeurig, fragmentarisch en veel weinig zorgvuldig afgewogen tegen de betekenis ervan voor de uitstraling van het gehele bedrijventerrein. Om dit te verbeteren zijn een aantal welstandscriteria opgenomen.

#### *Zuidelijke randweg*

Zoals gezegd heeft het bedrijventerrein een nieuwe zuidelijke ontsluiting gekregen. De nieuwe entree van het bedrijventerrein heeft in samenhang met de reeds bestaande groene randzone een representatieve functie. Gedacht werd aan een parkachtige inrichting met bebossing, solitaire bomen en grote waterpartijen. Naast het visueel - landschappelijk aspect, hebben deze waterpartijen een bergingsfunctie.

In dit gebied ligt een voormalige stortplaats. Deze voormalige stortplaats is opgenomen in het NAVOS-project van de provincie Fryslân <sup>1)</sup>.

Er dient een goede samenhang te zijn met de groenzone en de groene voorgebieden (tuinen) van de bedrijven langs de Hemmemaweg. De groene zone aan de zuidkant dient zich bovendien voort te zetten in het groen langs de hoofdentree en de noord-zuid lopende hoofdontsluiting.

Op de meest zuidwestelijk gelegen kavel op het bedrijventerrein is het woonbe-

<sup>1)</sup> NAVOS = Nazorg Voormalige Stortplaatsen.

drijf Noordwest Friesland gesitueerd.

De bebouwing is enigszins afwijkend van de overige bebouwing onder meer qua hoogte en vormen hiermee een 'landmark' in dit gebied. Er is hiermee een nieuwe in het oog springende dorpsentree ontstaan. Hiermee is er een belangrijke invulling van de representatieve zone gerealiseerd.

De zone zelf is groen ingevuld met waterpartijen. Het groen bestaat uit een strook dat bebost is en een open gedeelte met solitaire bomen en de waterpartijen.

#### *Hoofdontsluiting*

De nieuwe entree aan de zuidzijde en de daarop aansluitende hoofdontsluiting waren van groot belang voor de revitalisering en de verdere ontwikkeling van De Wissel.

De hoofdontsluiting (De Draai) maakt het namelijk mogelijk om heel efficiënt en direct aan te sluiten op de eventueel in de toekomst te ontwikkelen uitbreiding aan de noordzijde van De Wissel. Het belang van de Draai wordt geïllustreerd door de ruim gedimensioneerde openbare ruimte en de laanbeplanting (zie dwarsprofiel in figuur 3). Ook het verlengde van het Jaagpad en de Opvaart dienen in de toekomst zorg te dragen voor een goede bereikbaarheid van de mogelijkerwijs in de toekomst te ontwikkelen bedrijfsgronden aan de oostzijde van De Wissel (zie de verkavelingskaart in figuur 3).

Aan de ene zijde van de verschillende straten bevindt zich een 3 meter brede groenstrook (met onder andere de leidingen en kabels van de nutsbedrijven) en aan de andere kant een 5 meter brede groenstrook met boombeplanting. Vanwege het belang van een hiërarchie zal de soort en de grootte van de bomen langs de Draai zich onderscheiden van de bomen in de verlengde Opvaart en 't Jaagpad. Van essentieel belang is het beperken in aantal en breedte van nieuwe inritten. Teveel doorsnijdingen van de groenstroken doen de ruimtelijke kwaliteit teniet. De doorsnijding zal in een uniforme materiaalkeuze worden uitgevoerd. Dit bevordert de rust en eenheid in het gebied en voorkomt dat in een deel van de openbare ruimte een veelheid aan (particuliere) materialen wordt toegepast.

Langs de Draai, de weg die aansluit op de zuidelijke randweg, zijn bomen aangeplant. Langs de wegen zijn groenstroken aanwezig. Er is de mogelijkheid om in de toekomst de weg door te trekken voor een uitbreiding van het bedrijventerrein aan de noordkant. Dit geldt ook voor het Jaagpad en de Opvaart voor een eventuele uitbreiding in oostelijke richting. Zo lang een uitbreiding in oostelijke richting niet aan de orde is, bieden de openingen doorzicht op het landschap.

#### *Openbare ruimte oudere gedeelte*

In het oudere gedeelte van De Wissel hebben de revitaliseringsmaatregelen vooral betrekking gehad op de inrichting van de openbare ruimte en dan met name:

- de opwaardering van de bestaande bermen;
- het beperken van het aantal en de lengte van de inritten;
- een beter passende terreinbegrenzing.

#### *Inrichting van voorterrein voor de belangrijkste naar de weg gekeerde gevel*

Dit voorterrein dient representatief te zijn om daarmee het karakter van de open-

bare ruimte te versterken. Het parkeren aan de voorkant dient zoveel mogelijk beperkt te blijven tot een aantal plaatsen voor bezoekers. Regel is dat de oppervlakteverharding van het voorterrein zoveel mogelijk wordt beperkt. Het resterende deel dient als (tuin)groen te worden ingericht. Bij de aanvraag omgevingsvergunning moet ook een groenplan aangeleverd worden.

#### *Hoeksituaties*

Ook in hoeksituaties dient het aan het openbare gebied grenzende eigen terrein langs de zijkant van het gebouw representatief te worden ingericht.

#### *Parkeren en opslag*

Het parkeren voor werknemers kan in het algemeen plaatsvinden op het zij- of achterterrein. Eventueel opslag van goederen is alleen mogelijk langs de zijkant en de achterkant van een bedrijfsgebouw en alleen zodanig dat het niet of nauwelijks deel uitmaakt van het straatbeeld.

#### *Erfafscheidingen*

Stalen hekwerken om het terrein af te sluiten zijn geen deel van het straatbeeld. Plaatsing dient daarom 1 meter achter de voorgevel plaats te vinden.

De plaatsing van hekken in het nieuwe gedeelte vindt op meer dan 1 meter achter de voorgevel plaats en ze zijn daarom aan het straatbeeld onttrokken.

#### *Conclusie*

In het deel dat nog in ontwikkeling is, is een goede ruimtelijke kwaliteit ontstaan. Dit heeft de volgende redenen:

- het straatbeeld is niet rommelig, omdat de kavels minimaal 2500 m<sup>2</sup> zijn;
- er is een samenhangend bebouwingsbeeld ontstaan doordat:
  - de gebouwen overeenkomstig de rooilijnenkaart van het kwaliteitsdocument zijn gesitueerd en daarom de gebouwen nu op voldoende afstand van de wegen staan;
  - de gebouwen qua hoogte meer op elkaar afgestemd zijn;
- aan de zuidkant is een representatieve zone ontstaan door de groen-blauwe invulling met de bebouwing van het woonbedrijf Noordwest Friesland als 'landmark';
- langs de wegen zijn groenstroken aanwezig en bomen geplant;
- de voorkanten van de bebouwing is representatief doordat het parkeren niet aan de voorkant plaatsvindt, de verharding over het algemeen beperkt is en de plaatsing van hekken op meer dan 1 meter achter de voorgevel plaats vindt.

Om dit te blijven waarborgen, zullen ook in dit bestemmingsplan bestemmingen zodanig worden gelegd en regels worden gesteld, zodat dit ook in de toekomst zo blijft. In hoofdstuk 5 wordt dit toegelicht.



## 2. 2. Nij Toerenburg

### 2.2.1. Historische kenschets

Nij Toerenburg is een woon-/werklocatie. Deze woon-/werklocatie is gelegen aan de Middelweg-Oost ten oosten van het dorp. Eind jaren '90 en het begin van deze eeuw is het eerste deel (westelijk) ontwikkeld en daarna het tweede deel (oostelijk). Het tweede deel is nog niet volledig bebouwd.

### 2.2.2. Huidige situatie

In deze paragraaf wordt de huidige situatie beschreven aan de hand van de uitgangspunten van destijds. In figuur 4 is een luchtfoto opgenomen van de situatie in 2011.



*Figuur 4. Situatie woon-/werklocatie Nij Toerenburg 2011 (bron: gemeente het Bildt)*

#### Type bedrijvigheid

Bedrijvigheid mag hier alleen gecombineerd worden met wonen. Om te zorgen voor een goede woonsituatie zijn daarom alleen bedrijven met een lage milieucategorie (categorieën 1 en 2) aanwezig.

Naast deze bedrijven zijn er ook dienstverlenende bedrijven aanwezig en bedrijven die ABC-goederen verkopen (auto's, boten en caravans). Dit was niet in de oorspronkelijke bestemmingsplannen opgenomen en is gerealiseerd door middel van vrijstellingen. Dienstverlening wordt hoe dan ook geschikt geacht op de woon-/werklocatie, omdat dit goed te combineren is met de woonfunctie en lichte bedrijvigheid. De verkoop van ABC-goederen past ook binnen de woonfunctie, maar dit moet niet ten koste gaan van de detailhandel in de kern.

Voor de woon- en werklocatie Nij Toerenburg geldt de regeling voor bedrijfsunits niet. Omdat het hier gaat om een verplichte combinatie tussen wonen en werken, moet voorkomen worden dat kavels alleen worden gebruikt voor wonen in combinatie met hobbymatige activiteiten. Het moet vanwege de kleinschalige karakter van dit 'bedrijventerrein' ook niet de bedoeling zijn dat bedrijfsunits worden opgericht.

#### Inrichting

Een belangrijk aspect bij de inrichting van de locatie is met name de situering van de bedrijfswoningen en -gebouwen. Het gaat hier immers om een belangrijke zichtlocatie die de oostelijke entree van St.-Annaparochie vormt.

De woningen zijn op een zódanige wijze geprojecteerd dat zij aansluiten op de woonbebouwing van het dorp. Dit houdt onder meer in dat de woningen langs de buitenranden van het plangebied gesitueerd zijn/worden waarmee de bedrijfsgebouwen enigszins aan het zicht onttrokken worden én een goede woonsituatie wordt gecreëerd.

Voor de oostrand geldt daarnaast nog specifiek dat deze zijde een zichtlocatie vormt voor de oostelijke entree van St.-Annaparochie. Om hier een goede landschappelijke inpassing van de woon-/werklocatie te bewerkstelligen, is een groenzone met opgaande beplanting langs deze zijde de meest optimale invulling. Ter hoogte van de (bedrijfs)woningen langs deze zijde, kan het opgaande groen dan enigszins worden verlaagd. Dit gebied zal eventueel kunnen worden ingericht als tuin. Dit houdt dus in dat met name de bedrijfsgebouwen aan de noord- en zuidkant langs deze oostrand afgeschermd worden door opgaande beplanting.

Om deze keuze tot landschappelijke inpassing zo goed mogelijk te realiseren, zijn daarnaast de volgende uitgangspunten aan de orde:

- voor de bedrijfswoningen aan de oostrand dient in ieder geval een bebouwingsvrije afstand in acht te worden genomen. Deze afstand is vergelijkbaar met de breedte van de groenstrook en vormt daarmee een overgang naar het landelijk gebied;
- de (bedrijfs)bebouwing aan de randen dienen een representatief karakter te hebben en qua hoogte, bouwmassa en bouwvorm aan te sluiten op de bebouwing in het landelijk gebied. Het kleur- en materiaalgebruik dient ook hierop zoveel mogelijk aan te sluiten (steen, hout, gedekte kleuren). In het geval bedrijfsgebouwen aan de planrand gebouwd worden, dient terughoudend om te worden gegaan met het gebruik van damwandprofiel en golfplaten. Hierbij speelt het welstandstoezicht van de gemeente een belangrijke rol;
- de noord- en zuidrand hebben een open planrand (zichtzone), welke uitsluitend zal worden ingericht als tuin. Opslag en bedrijfsfuncties dienen aan deze randen te worden uitgesloten. Met name aan de zuidrand wordt hierdoor de landschappelijke integratie versterkt;
- langs de zuidkant van de uitbreiding zal een nieuwe sloot aangelegd worden en de bestaande sloot langs de oostkant zal zo gelegd worden dat de woon-/werklocatie rondom begrensd wordt door sloten. Op deze wijze dienen de sloten nog eens ter versterking van de landschappelijke integratie.

Bij de situering van de bedrijfswoningen langs de Middelweg-Oost geldt verder nog dat rekening is gehouden met de rooilijn van de bestaande bebouwing langs deze weg. Dit houdt in dat de bedrijfswoningen langs deze weg in het verlengde (komen te) liggen van de overige bebouwing langs de Middelweg-Oost, zodat een bebouwingsbeeld ontstaat waarmee het lintbebouwingspatroon van St.-Annaparochie aan deze zijde wordt versterkt.

De keuze om de landschappelijke inpassing op deze wijze te realiseren leidt ertoe dat de woningen in het centrale deel extra aandacht verdienen, daar deze woningen volledig omsloten worden door achterterreinen van bedrijfsgebouwen. De woningen in dit deel van de uitbreiding zijn/dienen dan ook met de voorgevel naar de weg gericht te zijn. Ter versterking van de woonfunctie zijn de ontsluitingswegen in het plangebied ingericht als verblijfsgebied. In figuur 5 is de ontsluitingsstructuur weergegeven.

#### *Huidige situatie*

De woningen die tot nu toe zijn gerealiseerd, zijn daadwerkelijk op de gewenste plekken gebouwd. Ze sluiten hiermee aan op de lintbebouwing van het dorp en zorgen ervoor dat de bedrijfsbebouwing enigszins aan het zicht wordt onttrokken.

De groenzone aan de oostkant, die dient te zorgen voor een goede landschappelijke inpassing aan deze kant, is nog niet volledig gerealiseerd. De bebouwingsvrije zone is wel aangehouden.

De hoogtes van de bedrijfsgebouwen verschilt. Dit heeft er onder meer mee te maken dat in het bestemmingsplan voor de eerste fase 8 meter was toegestaan en voor de tweede fase 9 meter. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is 9 meter geen probleem.

De planrand langs de noord- en zuidrand zijn ingericht als tuin. Hier vindt geen opslag plaats en er zijn geen bedrijfsfuncties. Met name aan de zuidrand wordt hierdoor de landschappelijke integratie versterkt.

Langs de zuid- en oostkant van de uitbreiding liggen sloten zodat de woon-/werklocatie rondom begrensd is door sloten. De sloten versterken de landschappelijke integratie.

De reeds aanwezige bedrijfswoningen langs de Middelweg-Oost sluiten qua situering aan op de overige bebouwing langs de Middelweg-Oost. Hiermee is een bebouwingsbeeld ontstaan waarmee het lintbebouwingspatroon van St.-Annaparochie aan deze zijde wordt versterkt.

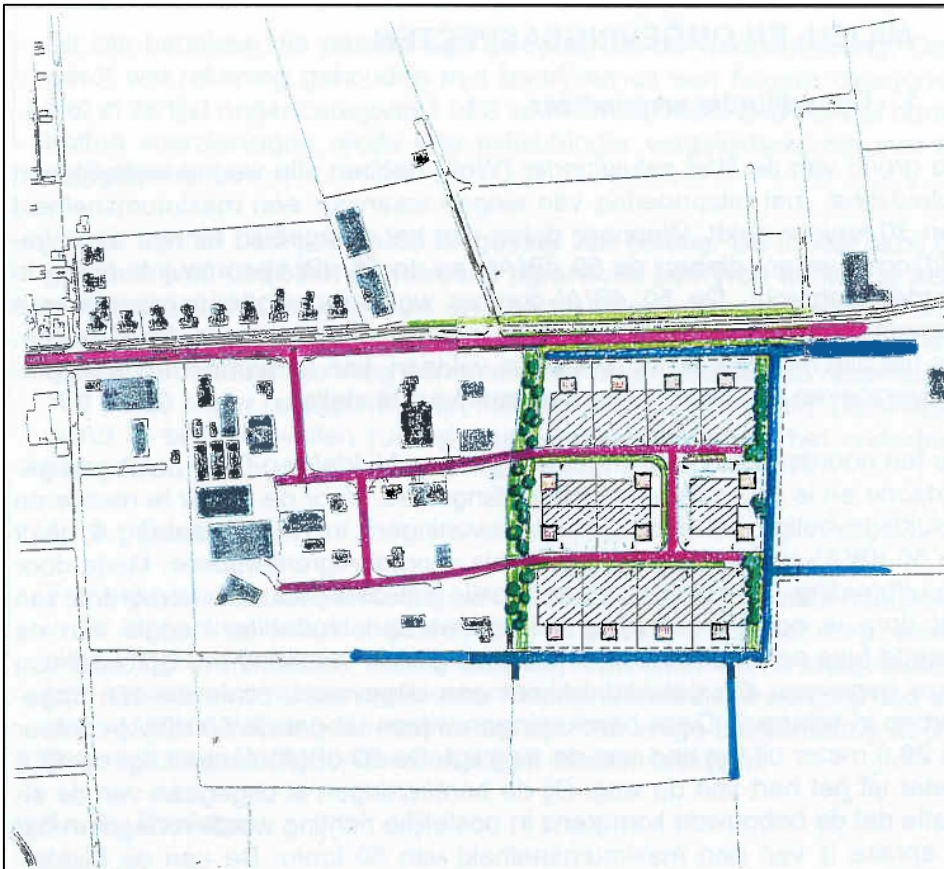
De woningen in het centrale deel van de uitbreiding zijn met de voorgevel naar de wegen gericht die ingericht zijn als verblijfsgebied.

Hierdoor is een goede ruimtelijke situatie gecreëerd aangezien de bedrijfswoningen volledig omsloten zijn door achterterreinen en bedrijfsgebouwen. De bedrijfswoningen bestaan uit woningen in één of twee bouwlagen met kap.



### Groen en water

Ten behoeve van de landschappelijke inpassing van de eerste fase van Nij Toerenburg, is langs de oostrand van deze fase een groenstrook aangelegd. Deze groenstrook is bij de realisatie van Nij Toerenburg 2 gehandhaafd en verbreed ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing van de geplande woon-/werklocatie. Daarnaast wordt door deze “buffer” voorkomen dat de woon- en werklocatie als geheel een zodanig grootschalig karakter krijgt dat dit ruimtelijk gezien niet meer op het bebouwingspatroon en de schaal van het dorp aansluit.



*Figuur 5. Ontsluitingsstructuur Nij Toerenburg*

Het “verdelen” van de woon- en werklocatie in een tweetal segmenten past beter binnen de ruimtelijk-functionele structuur van het dorp. De groenstrook zal in de toekomst eveneens dienen als een toekomstige toegang voor het langzaam verkeer tot het achterliggende landschap.

Naast het behoud van deze groenstrook tussen beide fasen van het bedrijventerrein, wordt langs de oostrand van het terrein zoals gezegd een nieuwe groenstrook aangelegd. Deze groenstrook, met hoofdzakelijk opgaande beplanting, zal over de gehele lengte begeleid worden door de hier aanwezige waterloop. Daarnaast is langs de zuidrand van het terrein een nieuwe waterloop aangelegd die in het zuidoosten aansluit op de reeds aanwezige (deels te verleggen) waterloop langs de oostrand.

### *Huidige situatie*

De groenzone tussen het eerste en tweede gedeelte is aanwezig waardoor het terrein een niet te grootschalig karakter krijgt. Hier is ook de mogelijkheid om een fietspad aan te leggen (zie ook paragraaf 3.3.2).

### Conclusie

Het gedeelte dat gerealiseerd is, is grotendeels opgezet volgens het vooropgezet plan. Hiermee is een goede ruimtelijk-functionele kwaliteit ontstaan. In dit bestemmingsplan zullen daarmee de regels overeind blijven zodat ook voor het resterende deel een goede ruimtelijke kwaliteit ontstaat. In hoofdstuk 5 is dit toegelicht.

Verder is in de praktijk gebleken dat naast bedrijfsmatige activiteiten ook vraag was naar wonen in combinatie met dienstverlening. Dit past functioneel uitstekend binnen de uitgangspunten van de woon-werklocatie. De regeling is hierop aangevuld.

Verder is onder voorwaarden de mogelijkheid opgenomen voor detailhandel in auto's, boten en caravans (ABC-goederen).

Ruimtelijk gezien is de regeling aangepast in die zin de bouwhoogte van bedrijfsgebouwen voor het gehele terrein op 9,00 m is bepaald. In de geldende bestemmingsplannen dienden de bedrijfswoningen in principe uit één bouwlaag met kap te bestaan. Via vrijstelling was de mogelijkheid opgenomen om een bedrijfswoning in twee bouwlagen met kap te kunnen realiseren. Inmiddels is het terrein grotendeels gerealiseerd en zijn een aantal bedrijfswoningen in twee bouwlagen met kap gerealiseerd. Ruimtelijk gezien is dit aanvaardbaar, waardoor de regeling is aangepast in die zin dat nu bij recht bedrijfswoningen in twee bouwlagen met kap mogen worden gebouwd.

### 3. BELEIDSKADER

Bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan moet rekening gehouden worden met het relevante beleid van de hogere overheden. Daarnaast is ook het eigen gemeentelijk beleid van belang. De ontwikkelingen binnen het bestemmingsplangebied raken geen rijksbelangen, zoals geformuleerd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Hieronder volgt een overzicht van het relevante provinciale en gemeentelijke beleid.

#### 3. 1. Provinciaal beleid

##### 3.1.1. Streekplan Fryslân 2007

Het beleid van de provincie vormt een belangrijk kader voor gemeentelijke bestemmingsplannen. Het provinciaal beleid is vastgelegd in het *Streekplan Fryslân 2007*.

St.-Annaparochie is een regionaal centrum. De provincie zet in op de ontwikkeling van St.-Annaparochie als één van de regionale verzorgings- en werkgelegenheidscluster in Noordwest-Fryslân. Beide bedrijventerreinen zijn hier goede voorbeelden van. Aan de zuidkant van de kern is voorlopig voldoende ontwikkelingsruimte aanwezig voor wonen en werken, waarbij aandacht voor een duurzame ontwikkeling aan de zuidoostkant. De bereikbaarheid hiervan zal met de aanleg van een nieuwe rondweg worden verbeterd, waarbij de rondweg een onderdeel is van de zuidelijke uitbreiding en geen harde afsluitende grens vormt.

##### 3.1.2. Verordening Romte Fryslân

Op 15 juni 2011 is de provinciale ruimtelijke verordening vastgesteld. In de verordening zijn regels gesteld die ervoor moeten zorgen dat de provinciale ruimtelijke belangen doorwerken in de gemeentelijke ruimtelijke plannen. In de verordening is de grens tussen het buitengebied en het stedelijk gebied vastgelegd. De bedrijventerreinen vallen binnen het stedelijk gebied.

#### 3. 2. Regionaal beleid

##### 3.2.1. Regionaal bedrijventerreinplan Noordwest-Fryslân 2010-2020

De gemeenten het Bildt, Boarnsterhim, Ferwerderadiel, Franekeradeel, Harlingen, Leeuwarden, Leeuwarderadeel, Littenseradiel en Menameradiel hebben het Regionaal bedrijventerreinplan Noordwest-Fryslân 2010-2020 opgesteld. De provincie heeft aangegeven dat hiermee de gemeenten in regio Noordwest voldoen aan de inspanningsverplichting tot regionale samenwerking. Bovendien voldoet de regio ook aan de voorwaarden zoals die zijn gesteld in het Convenant bedrijventerreinen 2010-2020 dat ondertekend is door provincies en gemeenten.

In het plan zijn de kaders weergegeven waarbinnen de regio Noordwest samenwerkt en op basis waarvan (her)ontwikkeling van terreinen tot stand komt. De re-

gio streeft er onder meer naar om de onbebouwde leegstand op de bestaande terreinen zoveel mogelijk te benutten. De Wissel is opgenomen in de categorie onbebouwde leegstand op niet-verouderde terreinen met strategische leegstand. Hierbij is de grond in eigendom van derden. De strategische leegstand is een aandachtspunt voor de toekomst, maar is in het plan niet meegerekend bij de bepaling van de planningsruimte.

In de planningsruimte is Nij Toerenburg II opgenomen met 2 hectare aan voorraad voor de periode tot 2015.

### **3. 3. Gemeentelijk beleid**

Het ruimtelijke beleid van de gemeente is verwoord in diverse beleidsnota's. Voor dit bestemmingsplan is het volgende beleid relevant.

#### **3.3.1. Vigerende bestemmingsplannen**

Voor de bedrijventerreinen gelden - tot het moment van inwerkingtreding van dit plan - de vigerende bestemmingsplannen zoals genoemd in hoofdstuk 1. Beleidsinhoudelijk komen deze niet altijd op alle punten overeen met de situatie zoals die nu is. Ondanks dat, vormen deze plannen - om redenen van rechtszekerheid - wel een kader voor het voorliggende bestemmingsplan.

#### **3.3.2. Structuurvisie St.-Annaparochie**

Op 13 september 2012 heeft de gemeente het Bildt de Structuurvisie St.-Annaparochie vastgesteld. In deze structuurvisie worden die ruimtelijke ontwikkelingen binnen de bebouwde kom van St.-Annaparochie voor de komende jaren geschetst.

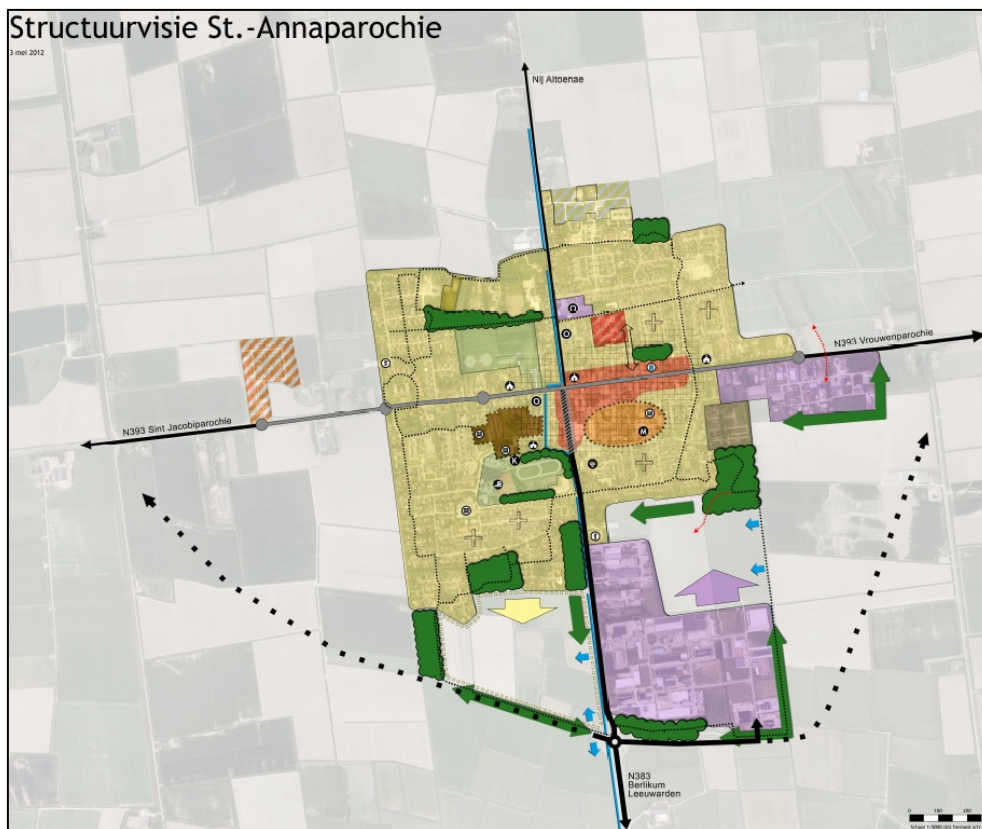
Ten aanzien van de bedrijventerreinen geeft de structuurvisie het volgende weer. Er zijn nog enkele bedrijfskavels op de bedrijventerreinen vrij, maar deze zijn niet in het bezit van de gemeente. Voor het overige zijn alle bedrijfskavels uitgegeven. Het is dan ook van belang om op dit moment een voorzet te doen voor mogelijke toekomstige uitbreidingsruimte voor bedrijven. Het is voor St.-Annaparochie van belang dat zij vrij uitgeefbaar bedrijventerrein op voorraad houdt om aan toekomstige actuele marktverragen te kunnen voldoen. Vanwege een overvolle Randstad kunnen er mogelijk kansen voor nieuwe bedrijvigheid in de periferie lonken. St.-Annaparochie beschikt over een goede infrastructuur en een goed ondernemersklimaat, waardoor niet wordt ingezien waarom bedrijven van elders uit het land niet juist in deze kern neer zouden willen strijken.

De provincie is tegenwoordig terughoudend in het toekennen van extra ruimte voor bedrijventerreinen. St.-Annaparochie is daarentegen in het streekplan als regionaal centrum aangewezen, waardoor er nog steeds mogelijkheden tot uitbreiding van bedrijventerrein bestaan.

De provincie heeft aangegeven dat aan de zuidkant van de kern voorlopig vol-

doende ontwikkelingsruimte aanwezig is, waarbij aandacht voor een duurzame ontwikkeling aan de zuidoostkant dient te zijn. Ook de gemeente is van mening dat bedrijventerrein De Wissel de meest geschikte locatie voor uitbreiding van het bedrijvenbestand is. Het laten aansluiten van nieuw bedrijventerrein op De Wissel is logistiek gezien ook de meest logische locatie vanwege de aanwezige infrastructuur. De zuidkant van St.-Annaparochie biedt een directe toegang tot de provinciale weg N383, waarlangs in enkele minuten het rijkswegennet kan worden bereikt.

Bij toekomstige uitbreiding is het zeer gewenst dat een kwalitatief sterk ontwerp met een goede landschappelijke inpassing wordt opgesteld. Ruimtelijke kwaliteit dient daarbij voorop te staan, ook omdat na de laatste uitbreidingen bij de kern zal worden toegewerkt naar de afronding van de randen van de kern vanwege de verwachte krimp.



Figuur 6. Kaart Structuurvisie St.-Annaparochie

Eén van de speerpunten voor bedrijvigheid is dan ook aandacht voor de voorraad uitgeefbare bedrijventerreinen. De mogelijke toekomstige uitbreiding van bedrijventerrein De Wissel is met een paarse van zuid naar noord gerichte pijl aangegeven als 'Uitbreidingsrichting bedrijvigheid' (zie figuur 6). In dit bestemmingsplan is hiermee rekening gehouden door de toekomstige doortrekking van de Draai als ontsluiting van de noordelijke uitbreiding te bestemmen als "Verkeer - Verblijf". Daarnaast is verbetering van recreatieve routes een speerpunt. Een mogelijke

nieuwe recreatieve route loopt over de woon-/werklocatie Nij Toerenburg. Op de kaart van de Structuurvisie is dit met de rode pijl weergegeven.

### 3.3.3. Welstandsnota

Het gemeentelijk welstandsbeleid is vastgelegd in de *Welstandsnota gemeente het Bildt*. De welstandsbeoordeling van bouwplannen vindt plaats op grond van de criteria die in deze nota zijn opgenomen.

Een belangrijke peiler van de Welstandsnota vormen de gebiedsgerichte welstandscriteria voor het bestaande bebouwde gebied. Onderlegger van de gebiedsindeling zijn - onder meer - de ontstaansgeschiedenis, de ruimtelijke verschijningsvorm en de cultuurhistorische waarden. Per deelgebied geldt een specifiek beoordelingskader.

De beleidsintentie voor de bedrijventerreinen is streven naar een meer eenduidige en heldere opzet en extra aandacht voor groenvoorzieningen en reclame. Voor de representatieve zone geldt het streven naar een meer uniform beeldkenmerk en speciale aandacht voor reclame-uitingen. De uitbreiding van De Wissel zal qua beeldkenmerk aan moeten sluiten bij het bestaande bedrijventerrein, anderzijds zal in het betreffende bestemmingsplan nadere eisen worden opgenomen ten aanzien van de welstandseisen.

### 3.3.4. Kwaliteitsdocument St. Annaparochie, Bedrijventerrein De Wissel

In het revitaliseringplan is de problematiek van het bedrijventerrein De Wissel beschreven. Daaruit voortvloeiend is het *Kwaliteitsdocument St. Annaparochie, Bedrijventerrein De Wissel (2004)* opgesteld. Het kwaliteitsdocument bevat een beschrijving van de welstandscriteria voor nieuw te bouwen en te verbouwen gebouwen en geeft de inrichtingsprincipes aan voor het openbare gebied en de richtlijnen voor de inrichting van bedrijfspercelen. Dit is met name van toepassing op de uitbreiding van het bedrijventerrein die destijds nog niet gerealiseerd was. In paragraaf 2.1 wordt inhoudelijk ingegaan op het kwaliteitsdocument.

## 4. OMGEVINGSASPECTEN

### 4. 1. Milieu

#### 4.1.1. Bedrijven en milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige functies (woningen) noodzakelijk. In het bestemmingsplan is de regeling voor de diverse bedrijven afgestemd op de Basiszoneringlijst van de VNG.

Om te zorgen voor een goede woon- en leefklimaat voor de bedrijfswoningen op het noordelijk deel van de Wissel en de woningbouwlocatie zuidwest zijn langs de Hemmemaweg bedrijven tot en met milieucategorie 3.2 toegestaan. Op het zuidoostelijke deel van De Wissel zijn categorieën tot en met 4.2 toegestaan.

Op de woon-/werklocatie Nij Toerenburg zijn in verband met de combinatie met wonen bedrijven tot en met milieucategorie 2 toegestaan.

.

#### *Wegverkeersgeluid*

In de *Wet geluidhinder* (Wgh) is bepaald dat elke weg in principe een zone heeft, waar aandacht aan geluidhinder moet worden besteed. Daarbij onderscheidt de Wgh geluidsgevoelige gebouwen enerzijds en niet-geluidsgevoelige gebouwen anderzijds.

(Bedrijfs)woningen zijn geluidsgevoelige gebouwen. Als geluidsgevoelige gebouwen binnen een zone behorend bij een zoneplichtige weg worden geprojecteerd bij een bestemmingsplanprocedure, dient door middel van akoestisch onderzoek te worden aangetoond dat wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Wegen waar deze zone in principe niet geldt, zijn:

- wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- wegen waarvoor een maximumsnelheid geldt van 30 km/uur.

De gerealiseerde bedrijfswoningen langs de Hemmemaweg (N383) zijn zodanig individueel inbestemd dat ze niet dichterbij de weg gebouwd kunnen worden. Voor de nieuwe woning is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen waarbij onder andere als criterium is opgenomen dat de geluidbelasting niet hoger mag zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere waarde. De bedrijfswoningen op Nij Toerenburg zijn in stroken vastgelegd, omdat een aantal nog niet gerealiseerd is. Aangezien bij het opstellen van het bestemmingsplan in 2004 uit geluidberekeningen bleek dat niet voldaan kon worden aan de voorkeursgrenswaarde is destijds een hogere waarde vastgesteld.

#### 4.1.2. Bodemkwaliteit

De algemeen aanwezige bodemkwaliteit is voor iedere gebied vastgelegd op de bodemkwaliteitskaart van de gemeente het Bildt 2012. Beide bedrijventerreinen vallen onder de klasse landbouw.

De boven- als ondergrond is schoon. De bodemkwaliteit is daarmee geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

#### 4. 2. Watertoets

Bij de totstandkoming van ruimtelijke plannen, moet rekening gehouden worden met de belangen van het water.

Concreet betekent dit dat vooroverleg plaatsvindt met het Wetterskip Fryslân en dat ruimtelijke plannen een waterparagraaf bevatten, waarin de effecten van geplande ruimtelijke ingrepen op de waterhuishouding in beeld worden gebracht. Beide vereisten zijn wettelijk vastgelegd in het *Besluit ruimtelijke ordening* (Bro).

Dit bestemmingsplan beoogt geen verandering te brengen in het heersende watersysteem in en rond de bedrijventerreinen. Uitgangspunt van het plan is de bestaande aan- en afvoer van regen- en afvalwater te handhaven. De sloten die van belang zijn voor de waterhuishouding zijn specifiek bestemd.

De wateraspecten in het plangebied worden gereguleerd via de Keur van het waterschap. Voor werkzaamheden die van invloed zijn op de waterhuishouding, is een ontheffing van de waterschapskeur noodzakelijk. Bij de beoordeling van een ontheffingsaanvraag fungeert het waterbeheersplan van het waterschap als toetsingskader. Dit waterbeheersplan is gericht op duurzaam waterbeheer c.q. het vasthouden van schoon water en de afvoer van vuil water door gescheiden rioolstelsels én het creëren van voldoende bergingscapaciteit voor de opvang van hemelwater.

Om dubbele regelingen te voorkomen, is op dit punt geen aanvullende regeling in dit bestemmingsplan opgenomen.

#### 4. 3. Archeologie

De kern van de *Wet op de archeologische monumentenzorg* (Wamz), die deel uitmaakt van de Monumentenwet, is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven. Naast het inventariseren van de te verwachten archeologische waarde, moet het bestemmingsplan uiteindelijk, indien nodig, een bescherming bieden voor archeologisch waardevolle gebieden. Dit kan bijvoorbeeld door middel van het stellen van regels in dit bestemmingsplan, waaraan een omgevingvergunning moet worden getoetst.

##### *FAMKE*

In dit kader is voor het plangebied onderzocht of er archeologische waarden aanwezig zijn. Hierbij is gebruik gemaakt van de FAMKE, de *Friese Archeologische Monumenten Kaart Extra* die door de provincie Fryslân is opgesteld. Op deze kaart zijn zowel de aanwezige archeologische monumenten aangegeven, alsook adviezen voor gebieden met een bepaalde archeologische verwachtingswaarde. Er wordt gewerkt met twee kaarten, één voor de Steentijd - Bronstijd en één voor de periode IJzertijd - Middeleeuwen.

Op de kaarten is aangegeven dat er geen onderzoek nodig is. Dit advies wordt enerzijds gegeven als uit eerder onderzoek is gebleken dat er zich geen archeologische resten in de bodem bevinden.

Anderzijds wordt dit advies gegeven wanneer de archeologische verwachting voor het aantreffen van archeologische resten uit de periode midden-bronstijd - vroege



Middeleeuwen op gefundeerde gronden zodanig laag is dat de kans op aantasting bij de meeste ingrepen zeer klein is.

#### 4. 4. Ecologie

In het bestemmingsplan moet rekening worden gehouden met het beleid en de wetgeving ten aanzien van de natuurbescherming. Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Uitgangspunt voor het bestemmingsplan is dat met beide geen strijdigheid ontstaat.

Bij de gebiedsbescherming gaat het om de bescherming van gebieden die zijn aangewezen als ecologische hoofdstructuur (EHS) of als Speciale beschermingszone (SBZ) in de zin van de Europese Vogel- en/of Habitatrichtlijn. Het meest nabij gelegen natuurgebied is de Waddenzee, die is aangewezen als Natura 2000-gebied, Ecologische Hoofdstructuur, Vogelrichtlijngebied en Habitatrichtlijngebied.

Gezien het grotendeels conserverende karakter van de bedrijventerreinen en de grote afstand tot het plangebied (circa 5 kilometer), wordt aangenomen dat het plan geen significant negatieve effecten heeft op de ecologische waarden van de Waddenzee.

De soortenbescherming vindt primair plaats via de *Flora- en faunawet*. Op grond van deze wet mogen beschermde dieren en planten - die in de wet zijn aangewezen - niet gedood, gevangen, verontrust, geplukt of verzameld worden en is het niet toegestaan om nesten, holen of andere vaste verblijfplaatsen van beschermde dieren te beschadigen, te vernielen of te verstoren.

Gezien het gebruik van de bedrijventerreinen is niet te verwachten dat hier beschermde dier- of plantsoorten aanwezig zijn.

#### 4. 5. Luchtkwaliteit

De *Wet luchtkwaliteit*, onderdeel van de *Wet milieubeheer*, is sinds november 2007 het toetsingskader met betrekking tot de luchtkwaliteit.

De wet is enerzijds bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging. Anderzijds heeft de wet tot doel mogelijkheden te creëren voor ruimtelijke ontwikkeling, ondanks overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De Wet milieubeheer voorziet onder meer in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de Wet luchtkwaliteit geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;

- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL;
- een project “niet in betekenende mate” bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

In 2008 heeft voor het wegverkeer onderzoek plaatsgevonden naar de luchtkwaliteit in de gehele gemeente het Bildt. Gebleken is dat er nergens in de gemeente sprake is van overschrijding van wettelijke normen. Ook worden er geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt die in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Hiermee voldoet het bestemmingplan aan de *Wet luchtkwaliteit* en zijn er op het gebied van luchtkwaliteit geen belemmeringen te verwachten.

#### 4. 6. Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, LPG en munitie. Sinds een aantal jaren is er wetgeving over “externe veiligheid” om de burger niet onnodig aan te hoge risico's bloot te stellen. De normen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in onder andere het *Besluit externe veiligheid inrichtingen* (Bevi), de *Circulaire risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen* (cRNVGS) en het *Besluit externe veiligheid buisleidingen* (Bevb).

Het externe veiligheidsbeleid heeft vorm gekregen in de risicobenadering. Er wordt getoetst aan twee verschillende normen: het plaatsgebonden risico (PR)<sup>2)</sup> en het groepsrisico (GR)<sup>3)</sup>. Ten aanzien van het plaatsgebonden risico geldt een kans van  $10^{-6}$  als grenswaarde. Dit betekent dat binnen de zogenaamde PR  $10^{-6}$ -contour geen nieuwe kwetsbare objecten mogen worden toegestaan. Voor ontwikkeling van nieuwe beperkt kwetsbare objecten, geldt deze norm als streefwaarde. Het onderscheid tussen kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten is vastgelegd in het *Besluit externe veiligheid inrichtingen*. Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht.

---

<sup>2)</sup> Plaatsgebonden Risico (PR) is “het risico op een plaats buiten een inrichting uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof, gevaarlijke afvalstof of bestrijdingsmiddel betrokken is”.

<sup>3)</sup> De definitie van Groepsrisico (GR) is “de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof, gevaarlijke afvalstof of bestrijdingsmiddel betrokken is”.

Dit bestaat uit de volgende elementen:

- de aanwezige dichtheid van personen in het invloedsgebied;
- het groepsrisico van de inrichting waarop dat besluit betrekking heeft;
- de mogelijkheden en de voorgenomen maatregelen tot beperking van het groepsrisico in de nabije toekomst;
- de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval in de inrichting waarop dat besluit betrekking heeft; en
- de mogelijkheden voor personen die zich bevinden in het invloedsgebied van de inrichting waarop dat besluit betrekking heeft, om zich in veiligheid te brengen indien zich in die inrichting een ramp of zwaar ongeval voordoet.

Het Bureau Externe Veiligheid Fryslân heeft een advies opgesteld dat is opgenomen in bijlage 2 bij deze toelichting. In deze paragraaf staat een samenvatting van het advies en hoe dit vertaald is in dit bestemmingsplan. Dit advies is in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) voorgelegd aan de brandweer (zie paragraaf 7.1).

#### Risicobronnen

Op of nabij de woon-/werklocatie Nij Toerenburg zijn geen risicobronnen aanwezig. Op en langs het bedrijventerrein De Wissel loopt een hogedrukgasleiding en bij de Welkoop worden gewasbestrijdingsmiddelen opgeslagen en wordt vuurwerk verkocht. De risicocontouren en/of het invloedsgebied liggen binnen het plangebied. In navolgend figuur is een uitsnede van de risicokaart te zien.

Daarnaast kunnen over de Middelweg-Oost en de Hemmemaweg transporten van gevaarlijke stoffen plaatsvinden. Alhoewel de Middelweg Oost alsook de Hemmemaweg niet als route gevaarlijke stoffen zijn aangewezen, kunnen er wel doorgaande transporten van gevaarlijke stoffen plaatsvinden. Om deze reden zijn deze wegen nader beschouwd.

#### Buisleiding

De buisleiding heeft, volgens de gegevens van Gasunie en de professionele Risicokaart, de volgende kenmerken:

<b>Hogedruk aardgastransportleiding</b>					
Eigenaar	Leidingnaam	Diameter (inch)	Druk (bar)	PR (10 <sup>-6</sup> ) (m)	Invloedsgebied GR (m)
Gasunie	N-502-45	4,25	40	0	45
Gasunie	N-502-45	6,00	40	0	70

#### *Plaatsgebonden risico (PR)*

Het Bevb stelt dat geen kwetsbare objecten mogen voorkomen binnen de 10<sup>-6</sup> contouren van leidingen waarin gevaarlijke stoffen worden getransporteerd. Uit zowel het rekenprogramma CAROLA als uit de professionele Risicokaart is gebleken dat geen sprake is van een PR 10<sup>-6</sup> contour.



Figuur 7. Uitsnede risicokaart Bedrijventerrein De Wissel

#### *Belemmeringenstrook*

Conform artikel 14, lid 1 van het Bevb dient een bestemmingsplan de ligging weer te geven van de in het plangebied aanwezige buisleidingen alsmede de daarbij behorende belemmeringenstrook ten behoeve van het onderhoud van de buisleiding. De belemmeringenstrook bedraagt tenminste vijf meter aan weerszijden van een buisleiding, gemeten vanuit het hart van de buisleiding. De leiding en de belemmeringenstrook zijn bestemd als "Leiding - Gas".

#### *Toetsing Groepsrisico*

Het plangebied ligt, zoals gezegd, deels binnen de 1% letaliteitszone <sup>4)</sup>, maar buiten de 100 % letaliteitszone van de leiding. Dit houdt in dat een beperkte verantwoording van het GR dient plaats te vinden. Met het rekenprogramma CAROLA is een berekening uitgevoerd. Geconcludeerd is dat de hogedruk aardgastransportleiding geen belemmering vormt voor het GR van onderhavig plan.

<sup>4)</sup> De effectafstand 1% letaliteit is de afstand waarbinnen, als gevolg van een ramp ten minste 1% van de personen die zich binnen die afstand bevinden, kan komen te overlijden.

Vanuit hulpverleningsperspectief is het onwenselijk om niet zelfredzame personen in een invloedsgebied van een risicobron te huisvesten. Het invloedsgebied van de transportleiding valt deels over het plangebied. Geadviseerd wordt om in het bestemmingsplan te borgen dat niet zonder meer nieuwe bebouwing binnen het invloedsgebied kan worden opgericht. Er is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor één bedrijfswoning binnen het invloedsgebied. Als criterium is opgenomen dat de omgevingsvergunning alleen kan worden verleend als het groepsrisico verantwoord wordt geacht.

Geconcludeerd kan worden dat de hogedruk aardgastransportleiding geen belemmeringen vormt voor het GR van onderhavig plan, omdat er geborgd is dat niet zonder meer nieuwe bebouwing binnen het invloedsgebied van de transportleiding kan worden opgericht.

#### Welkoop

Aan de Wissel 2 bevindt zich een winkel van Agrifirm Welkoop. Bij de winkel worden gewasbeschermingsmiddelen en vuurwerk opgeslagen. De vergunde hoeveelheid gewasbeschermingsmiddelen in de opslagplaats bedraagt maximaal 10.000 kg. De vergunde hoeveelheid opgeslagen vuurwerk bedraagt maximaal 8341kg.

Hoewel de winkel als een risicovolle inrichting wordt beschouwd, valt deze niet onder het Bevi. Er zijn dan ook geen grens- of richtwaarden van toepassing waarmee rekening gehouden moet worden. Wel is in het Activiteitenbesluit vastgelegd dat de afstand tussen een opslagvoorziening (in casu voor gewasbeschermingsmiddelen) en de dichtstbijzijnde woning van derden ten minste 20 meter dient te bedragen. De afstand tussen een brandcompartiment bestemd voor de opslag van vuurwerk dient te zijn gelegen op een afstand van ten minste 8 meter van (beperkt) kwetsbare objecten. Binnen de genoemde veiligheidsafstanden zijn geen woningen dan wel kwetsbare en/of beperkt kwetsbare objecten aanwezig.

Geconcludeerd kan worden dat de inrichting geen belemmering vormt voor onderhavig plan.

#### Vervoer gevaarlijke stoffen over de Middelweg-Oost en Hemmemaweg

##### *Plaatsgebonden risico*

In de cRNVGS staat beschreven dat bij de vaststelling van een bestemmingsplan dat ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk maakt langs wegen die deel uitmaken van het Basisnet Weg de berekening van het PR achterwege kan blijven. De gemeentelijke wegen N393 en N383 worden niet genoemd in de cRNVGS. Een PR-berekening hoeft dus niet te worden gemaakt.

##### *Groepsrisico*

Voor het eventueel berekenen van het GR is het van belang te weten hoeveel transportbewegingen van gevaarlijke stoffen door of langs het plangebied plaatsvinden.

Omdat geen tellingen zijn verricht is geïnventariseerd hoeveel inrichtingen afhankelijk zijn van bevoorrading door LPG-tankwagens. Voor de inventarisatie is de Professionele Risicokaart geraadpleegd. Gebleken is dat in Sint Annaparochie en meer in het bijzonder binnen of in de omgeving van het plangebied geen LPG-tankstations of andere risicovolle inrichtingen zijn gevestigd waar bevoorrading door tankwagens benodigd is. Er kan worden gesteld dat de N393 en N383 geen doorgaande route voor transport van gevaarlijke stoffen is.

Geconcludeerd kan worden dat het transport van gevaarlijke stoffen over de N393 en N383 geen belemmering vormt voor het bestemmingsplan.

#### Conclusie

Het voorontwerpbestemmingsplan is ter advies voorgelegd aan Brandweer Fryslân. Zij gaat in op de elementen bestrijdbaarheid/beperking van een incident en de zelfredzaamheid van de personen waarmee de verantwoording van het groepsrisico volledig zal worden. Het advies is meegenomen in het kader van de behandeling van de overlegreacties (paragraaf 7.1).

Het aspect externe veiligheid vormt door het opnemen van vorenstaande regelingen in dit bestemmingsplan geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

#### **4. 7. Kabels en leidingen**

Naast de gasleiding genoemd in de vorige paragraaf, zijn er geen kabels en leidingen van zodanige omvang dat deze bestemd moeten worden.

## 5. PLANBESCHRIJVING

### 5. 1. Het juridische systeem

In de voorgaande hoofdstukken zijn de in het plangebied voorkomende functies, de eventuele ontwikkelingen daarbinnen én de uitgangspunten ten aanzien daarvan aan de orde gesteld. Het in de voorgaande hoofdstukken beschreven beleid, krijgt zijn juridische vertaling in bestemmingen. Deze bestemmingen regelen de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden binnen het plan. De bepalingen die betrekking hebben op de te onderscheiden bestemmingen, zijn vastgelegd in de regels en op de verbeelding van het plan. Het bestemmingsplan geeft dus aan voor welke doeleinden de gronden zijn bestemd.

### 5. 2. Wro en Wabo

Het bestemmingplan valt onder de *Wet ruimtelijke ordening* (Wro). Het bestemmingsplan is opgezet volgens de wettelijke regelgeving en qua systematiek volgens de Regeling standaarden ruimtelijke ordening (Rsro), waaronder de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP), versie 2008. Rekening is gehouden met de wijzigingen die voortvloeien uit de *Wet algemene bepalingen omgevingsrecht* (Wabo) die op 1 oktober 2010 in werking is getreden.

Het plan is digitaal raadpleegbaar uitgevoerd. Het digitale plan verschaft de burger 'online' informatie over het bestemmingsplan. Bovendien is de digitale versie bedoeld voor uitwisseling van gegevens binnen de gemeente en met andere overheidsinstanties.

Verder bevatten de regels een aantal flexibiliteitsbepalingen in de vorm van afwijkingen van de regels en nadere eisen. Deze bepalingen maken veranderingen mogelijk en uitzonderingen toe te staan. Vanuit het oogpunt van rechtszekerheid zijn aan de flexibiliteitsbepalingen procedurele waarborgen en/of voorwaarden verbonden. Bij de beoordeling van afwijkingen van de regels en nadere eisen dienen de volgende criteria in acht te worden genomen:

- Bebouwingsbeeld:  
Ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten gebruiksvormen dient gestreefd te worden naar het in stand houden c.q. tot stand brengen van een, in stedenbouwkundig opzicht, samenhangend straat- en bebouwingsbeeld.
- Woonsituatie:  
Ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen, dient rekening te worden gehouden met het in stand houden c.q. garanderen van een redelijke lichttoetreding en een redelijk uitzicht, alsmede de aanwezigheid van voldoende privacy.
- Verkeersveiligheid:  
Ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen, dient rekening te worden gehouden met het in

stand houden c.q. tot stand brengen van een verkeersveilige situatie.

- Sociale veiligheid:  
Ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen, dient voorkomen te worden dat een ruimtelijke situatie ontstaat die onoverzichtelijk, onherkenbaar en niet sociaal controleerbaar is.
- Milieusituatie:  
Ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen, dient rekening te worden gehouden met de milieuaspecten, zoals hinder voor omwonenden en een verkeersaantrekkende werking.
- Gebruiksmogelijkheden:  
Ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen, dient rekening te worden gehouden met de gebruiksmogelijkheden binnen andere bestemmingen, indien deze daardoor kunnen worden beïnvloed.

### 5. 3. De bestemmingen

In deze paragraaf wordt een toelichting gegeven op de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de bestemmingen die in dit plan voorkomen. Bij de bestemmingen wordt beschreven hoe de uitgangspunten zijn vertaald.

#### **Bedrijf - Wonen**

De woon-/werklocatie Nij Toerenburg is bestemd als 'Bedrijf - Wonen'. Toegestaan zijn bedrijven met een milieucategorie 1 en 2, omdat deze categorieën passen bij een combinatie met wonen. In de gebruiksregels is ook aangegeven dat het bedrijf alleen uitgevoerd mag worden samen met de woonfunctie. Dienstverlening is ook bij recht toegestaan, omdat dit past binnen de woon- en lichte bedrijfsfunctie. De verkoop van auto's, caravans en boten kan via een afwijking. Hierdoor kan getoetst worden of er niet sprake is van afbreuk van de detailhandel in de kern. Hier is een omgevingsvergunning voor nodig.

De bedrijfsgebouwen mogen alleen binnen het bouwvlak worden gebouwd en bedrijfswoningen alleen op de plaats waar dit is aangeduid. Dit is afgestemd op de gewenste inrichting van de woon-/werklocatie. De goothoogte van de bedrijfswoningen is maximaal 6,5 meter en een kap is verplicht, hetgeen betekent dat bedrijfswoningen in maximaal twee bouwlagen met een kap zijn toegestaan.

De bouwhoogte van bedrijfsgebouwen is gesteld op maximaal 9 meter.

Verder is vanuit ruimtelijke overwegingen bepaald dat in de zichtzones langs de weg en de zuidkant geen opslag en dergelijke mag plaatsvinden.

#### **Bedrijventerrein**

Bedrijventerrein De Wissel is bestemd als 'Bedrijventerrein'. Langs de Hemme-



maweg mogen bedrijven tot en met milieucategorie 3.2 in verband met de aanwezigheid van bedrijfswoningen en de woningbouwlocatie zuidwest. Op het zuidoostelijke deel mogen milieucategorieën tot en met 4.2.

De functies die afwijken van de bedrijfsbestemming zijn aangeduid. Het woonbedrijf Noordwest Friesland is daarom specifiek aangeduid als 'kantoor'. De keukenzaak is aangeduid als perifere detailhandel. De verkoop van de producten vraagt om een grootte oppervlakte. De Welkoop is aangeduid als 'detailhandel groot-schalig'. Voor de verkoop van producten is een grote oppervlakte nodig, maar anders dan bij de keukenzaak worden er ook kleine producten verkocht. In de begrippenlijst bij de regels is dit onderscheid gedefinieerd. De verkoop van vuurwerk en de gewasbestrijdingsmiddelen bij de Welkoop is tevens geregeld. Gezien het specifieke gebruik is ook het tankstation apart aangeduid. Dit geldt ook voor de baan voor de ministockcars.

Bedrijfsgebouwen mogen alleen binnen de bouwvlakken gerealiseerd worden. Bij het leggen van de bouwvlakken is de rooilijnkaart uit het kwaliteitsdocument St.-Annaparochie Bedrijventerrein De Wissel leidend geweest.

Bedrijfswoningen mogen alleen daar waar ze zijn aangeduid. Ze liggen daarmee vast en kunnen niet dicht naar de (Hemmema)weg worden gebouwd, hetgeen niet is toegestaan in verband met geluidhinder vanwege het wegverkeerslawaai. Op één kavel bestaat nog de mogelijkheid door de realisering van een bedrijfswoning. Deze bedrijfswoning kan via afwijking gerealiseerd worden. Indien niet kan worden voldaan aan de geldende voorkeursgrenswaarde, dient er een procedure hogere waarde te worden gevolgd die moet zijn verleend alvorens de omgevingsvergunning is verleend voor de bouw van deze bedrijfswoning. Tevens moet de verhoging van het groepsrisico in verband met de ligging binnen het invloedsgebied van een hogedruk aardgasleiding, verantwoord worden geacht.

Op het terrein zijn drie zendmasten aanwezig. Deze zijn apart aangegeven bij de overige bouwwerken.

In de specifieke gebruiksregels is opgenomen dat de bouwpercelen niet kleiner mogen zijn dan 2.500 m<sup>2</sup>. Hiermee wordt voorkomen dat er te kleine percelen ontstaan waardoor er (weer) een rommelig beeld ontstaat op het bedrijventerrein.

Voorts is binnen deze bestemming de mogelijkheid opgenomen om met omgevingsvergunning af te wijken van het bedrijfsmatig gebruik ten behoeve van het toestaan van hobbymatige activiteiten in bedrijfsunits. Aan de gebruiksverruiming zijn voorwaarden gekoppeld. Deze randvoorwaarden worden gesteld om de hobbymatige activiteiten zo veel mogelijk te laten aansluiten op de beoogde doelstelling.

De randvoorwaarden zijn vertaald in voorwaarden die zijn verbonden aan het verlenen van de omgevingsvergunning. Er worden voorwaarden gesteld aan de aard van de activiteiten, de oppervlakte van de units en het gebruik van de buitenruimte. Ook mag het particulier gebruik er niet toe leiden dat de bedrijven op het ter-

rein in hun functioneren worden beperkt. Uiteindelijk blijft er sprake van een bedrijventerrein.

Verder is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de aanduidingen voor de specifieke bedrijven te verwijderen op het moment dat deze bedrijven niet meer aanwezig zijn. Dan ontstaat de mogelijkheid om de afwijkende situatie te beëindigen.

### **Groen**

De groenstructuren die bepalend zijn voor de landschappelijke inpassing en inrichting van de bedrijventerreinen, zijn bestemd als 'Groen'. Het gaat bij De Wissel om de zichtzone langs de zuidelijke ontsluitingsweg en de groenzone langs de Draai en de oostkant van het bedrijventerrein. Op Nij Toerenburg gaat het om de oostelijke en zuidelijke rand ten aanzien van landschappelijke inpassing en de groenzone tussen het oude en nieuwe gedeelte die ervoor zorgt dat het terrein een kleinschalig karakter houdt.

Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming te wijzigen in 'Verkeer - Verblijf' voor een eventuele toekomstige uitbreiding van bedrijventerrein De Wissel in oostelijke richting.

### **Verkeer**

De Hemmemaweg is een doorgaande route. Deze weg is dan ook als 'Verkeer' bestemd.

### **Verkeer - Verblijf**

De wegen op de bedrijventerreinen hebben een ontsluitende functie voor de bedrijven. Daarom zijn deze wegen bestemd als 'Verkeer - Verblijf'.

### **Water**

De waterpartijen en -lopen die een waterhuishoudkundige of structuurbepalende functie hebben zijn bestemd als 'Water'.

### **Leiding - Gas**

Het deel van de hoofdgastransportleiding van de Gasunie is bestemd als 'Leiding - Gas'. De regeling voorziet in de aanwezigheid van de leiding en de bescherming ervan. Binnen deze dubbelbestemming mogen geen gebouwen en bouwwerken worden gebouwd, anders dan ten behoeve van de leiding. Voor werkzaamheden die schadelijk kunnen zijn voor de leiding is een omgevingsvergunning noodzakelijk.

## **6. UITVOERBAARHEID**

### **6. 1. Grondexploitatie**

Door middel van de grondexploitatieregeling in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten voor bijvoorbeeld bouw- en woonrijp maken. Verder hebben gemeenten hierdoor sturingsmogelijkheden, omdat in het geval van grondexploitatie door derden, diverse eisen en regels gesteld kunnen worden. Indien er sprake is van bouwplannen volgens het Bro, dient de gemeente hiervoor een exploitatieplan op te stellen, tenzij voornoemde kosten anderszins verzekerd zijn, bijvoorbeeld door overeenkomsten, en het stellen van eisen met betrekking tot kwaliteit en fasering niet noodzakelijk wordt geacht. Een combinatie van een exploitatieplan en overeenkomsten is ook mogelijk.

Omdat dit bestemmingsplan een nieuw bouwplan mogelijk maakt, is de gemeente in principe verplicht een exploitatieplan bij het bestemmingsplan vast te stellen. De gemeenteraad van het Bildt kan echter bij de vaststelling van dit bestemmingsplan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen.

De gemeente is eigenaar van de gronden van het bedrijventerrein De Wissel en heeft de grond uitgegeven. Daarmee zijn de kosten verrekend. Grondexploitatie is hierdoor niet aan de orde.

De gronden op de woon-/werklocatie Nij Toerenburg zijn in handen van een projectontwikkelaar. De kosten voor bouwrijp maken zijn al gemaakt en verrekend. Doordat de kosten verrekend zijn, is grondexploitatie niet aan de orde.

Op basis van bovenstaande zal de gemeenteraad bij de vaststelling van dit bestemmingsplan besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen.

### **6. 2. Economische uitvoerbaarheid**

De bedrijfsgebouwen en -woningen worden ontwikkeld door particulieren en een projectontwikkelaar waar de gemeente geen kosten aan heeft. Doordat de initiatiefnemers de financiering voor de bouwplannen regelen, is de economische uitvoerbaarheid voldoende aangetoond.

### **6. 3. Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

Het bestemmingsplan doorloopt de in de Wro vastgelegde bestemmingsplanprocedure. Omdat de gemeente participatie van burgers en belangenorganisaties belangrijk vindt, biedt de gemeente deze partijen reeds voorafgaand aan de wettelijke procedure de mogelijkheid reacties op het plan kenbaar te maken. In dit kader is dit voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd in het kader van de inspraak en is het plan toegezonden naar de overlegpartners. De inspraak- en overlegreacties zijn behandeld in hoofdstuk 7.

Het onderhavige ontwerpbestemmingsplan is vervolgens gedurende 6 weken

(afd. 3.4 Awb) ter inzage gelegd. Tijdens deze periode bestond voor een ieder de mogelijkheid voor het indienen van zienswijzen. Hiervan is geen gebruik gemaakt. Het bestemmingsplan is ongewijzigd vastgesteld op 27 juni 2013. Tegen (het vaststellingsbesluit van) het bestemmingsplan beroep mogelijk bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

## 7. OVERLEG EN INSPRAAK

### 7. 1. Overleg

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het voorontwerpbestemmingsplan St.-Annaparochie - Bedrijventerreinen toegezonden aan de volgende overleg- en adviespartners:

1. Gedeputeerde Staten van de Provinsje Fryslân;
2. Wetterskip Fryslân;
3. Brandweer Fryslân;
4. nutsbedrijf Alliander;
5. Waterbedrijf Vitens;
6. Wonen Noordwest Friesland;
7. Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed;
8. KPN Infra Affairs;
9. Ministerie van Defensie;
10. Gasunie regio Oost;
11. Vereniging van Eigenaren bedrijventerrein "De Wissel";
12. Bedrijvenplatform Bildts Overleg Ondernemers Gemeente.

De instanties genoemd onder 4 tot en met 10 hebben niet gereageerd.

Gedeputeerde Staten van Fryslân hebben aangegeven dat de provinciale belangen op een juiste wijze zijn verwerkt en hebben geen aanleiding gezien opmerkingen op het ontwerpbestemmingsplan te maken. De overige overlegbrieven zijn hierna kort samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien. De overlegbrieven zijn opgenomen als bijlage 2 bij deze toelichting.

#### Ad 2. Wetterskip Fryslân

Het waterschap geeft bij brief van 27 november 2012 aan dat zij er vanuit gaan dat het plan geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen toelaat. Aangegeven wordt welke punten vanuit het aspect water in het plangebied van toepassing zijn. Bij concrete ontwikkelingen en bij het gebruik maken van eventuele ontheffingsregels, afwijkingsregels of wijzigingsbevoegdheden moet opnieuw een wateradvies worden aangevraagd. Als bijlage bij dit advies is een kaart meegestuurd waarop de wateraspecten in St.-Annaparochie staan aangegeven. Bij toekomstige ontwikkelingen kan in een vroegtijdig stadium rekening worden gehouden met deze aspecten, bijvoorbeeld bij locatiekeuze. Deze wateraspecten worden door het waterschap nader toegelicht.

#### *Hoofdwatgang*

In en langs het plangebied liggen hoofdwatgangen van Wetterskip Fryslân. Deze hoofdwatgangen hebben een belangrijke aan-, af- en doorvoerfunctie. Voor het onderhoud van deze watgangen is aan beide zijden een obstakelvrije zone van 5 meter vanaf de oever noodzakelijk. In dit gebied mag niet worden gebouwd.

**Reactie:** De in het plan aanwezige (primaire en secundaire) watgangen zijn als Water bestemd.

Langs deze watergangen is rekening gehouden met bebouwingsvrije zones in de vorm van een bestemming Groen bestemming Bedrijf zonder bouwvlak.

Overigens worden, zoals ook in paragraaf 4.2 is aangegeven, de wateraspecten in het plangebied gereguleerd via de Keur van het waterschap. Voor werkzaamheden die van invloed zijn op de waterhuishouding, is een ontheffing van de waterschapskeur noodzakelijk. Dit betekent dat, ongeacht of er in het bestemmingsplan een regeling is opgenomen die voorkomt dat er langs de watergangen gebouwd kan worden, de Keur onverminderd van toepassing is.

Geconcludeerd kan worden dat de watergangen zowel in het bestemmingsplan als via de Keur afdoende worden beschermd.

Het waterschap gaat ervan uit dat u de in deze watertoets vermelde adviezen worden opgevolgd en worden meegenomen in de verdere planvorming. Ervan uitgaande dat dit gebeurd wordt een positief wateradvies afgegeven en is de watertoetsprocedure afgerond.

**Reactie:** Het advies van het waterschap is overgenomen, waaruit geconcludeerd kan worden dat er sprake is van een positief wateradvies.

### Ad 3. Brandweer Fryslân

De brandweer reageert bij brief van 15 november 2012 en constateert dat er in en in de nabijheid van het plangebied een risicovol bedrijf (Welkoop) en een hoge druk aardgasleiding aanwezig is. In dat kader is gekeken naar de van belang zijnde aspecten voor deze risicobronnen. Vermeld wordt dat in het advies niet wordt ingegaan op de veiligheid op en rond het bedrijventerrein Nij Toerenburg, omdat er op en rond het terrein geen risicobronnen aanwezig zijn.

In de eerste plaats wordt opgemerkt dat er ten aanzien van de hoeveelheid gevaarlijke stoffen die opgeslagen zijn bij de risicovolle inrichting Welkoop er verschil bestaat tussen wat er op de risicokaart staat aangegeven en wat er in het bestemmingsplan wordt genoemd. Omdat er vanuit wordt gegaan dat de gegevens in het bestemmingsplan juist zijn, wordt geadviseerd de risicokaart aan te passen. Omdat het bedrijf een beperkte hoeveelheid gevaarlijke stoffen opslaat, valt het bedrijf niet onder de werking van het Bevi, waardoor niet verder hoeft worden ingegaan op de risico's.

**Reactie:** De informatie die in het voorontwerpbestemmingsplan is opgenomen, is inderdaad correct. De gegevens op de risicokaart zullen worden bijgewerkt in die zin dat ze worden afgestemd op de in het bestemmingsplan opgenomen gegevens.

In paragraaf 4.6 van deze toelichting is inderdaad geconstateerd dat de betreffende inrichting weliswaar als een risicovolle inrichting wordt beschouwd, maar deze niet onder het Bevi valt en zijn er dus geen grens- of richtwaarden van toepassing waarmee rekening gehouden hoeft te worden.

Met betrekking tot de aanwezige hoge druk aardgasleiding constateert de brandweer dat de zelfredzaamheid op het terrein voldoende is en er voldoende brandkranen en open water aanwezig is om te voorzien in de bluswatervoorziening. Verder merkt de brandweer op dat de verantwoording van het groepsrisico niet heeft plaatsgevonden en adviseert een korte verantwoording van het groepsrisico op te nemen.

**Reactie:** In het de definitieve rapport externe veiligheid, zoals dat is opgenomen in bijlage 1 bij deze toelichting, is het groepsrisico verantwoord. Hieruit blijkt dat de aardgastransportleiding geen belemmering vormt voor het GR van onderhavig plan, mits in het bestemmingsplan wordt geborgd dat niet zonder meer nieuwe kwetsbare objecten binnen het invloedsgebied van de transportleiding kunnen worden opgericht.

In het bestemmingsplan is dit geborgd door het feit dat de bestemming 'Bedrijventerrein' bij recht geen kwetsbare objecten toestaat. De bouw van een nieuwe bedrijfswoning die in het plan is opgenomen, kan alleen via een afwijkingsprocedure plaatsvinden. Indien hiertoe een aanvraag omgevingsvergunning wordt ingediend, zal het aspect externe veiligheid als onderdeel van het toetsingscriteria 'milieusituatie' worden meegenomen bij de beoordeling.

## 7. 2. Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan St.-Annaparochie – Bedrijventerreinen heeft ter inzage gelegen van donderdag 12 juli 2011 tot donderdag 9 augustus 2012. Gedurende deze termijn kon een ieder zijn reactie kenbaar maken op het plan. Er is één schriftelijke reactie ingekomen.

### *Inspraakbijeenkomst*

Tevens is er op woensdagmiddag 31 oktober een inloopbijeenkomst gehouden waar een ieder informatie over het plan kon inwinnen dan wel een (mondelijke) reactie op het plan kon indienen. Hiervan is geen gebruik gemaakt.

### *Bijeenkomst voor ondernemers*

Op woensdagmiddag 28 november 2012 is op verzoek van een aantal ondernemers die op het bedrijventerrein De Wissel gevestigd zijn, een informatiebijeenkomst gehouden. Tijdens deze informatiebijeenkomst zijn de ondernemers in de gelegenheid gesteld tot het stellen van vragen over het bestemmingsplan en de procedure ervan.

Er waren 4 belangstellende ondernemers aanwezig die een aantal vragen hadden c.q. zaken aan de orde stelden die betrekking hadden op het bedrijventerrein De Wissel.

Een groot deel van de vragen c.q. opmerkingen die aan de orde zijn geweest, hadden weliswaar betrekking op het bestemmingsplangebied, maar zijn planologisch niet relevant bevonden.

Onder meer was een inspreker van mening dat er te weinig bluswater op het terrein beschikbaar is. Hierover is opgemerkt dat het voorontwerpbestemmingsplan is voorgelegd aan de brandweer en deze heeft geconstateerd dat er voldoende brandkranen aanwezig zijn en er aan de rand van het terrein voldoende open water aanwezig is om in bluswater te voorzien.

Verder werd geconstateerd dat er structurele parkeerproblemen zijn op een aantal plekken en dat er geen ruimte is om vrachtwagens voor buitenlandse chauffeurs te faciliteren. Het bestemmingsplan voorziet in principe in voldoende parkeermogelijkheden, maar kan locatiegebonden problemen niet reguleren. Bij klachten door parkeer- en verkeersoverlast kan men zich wenden tot de politie of de gemeente.

Voorts werd aangekaart dat bepaalde lege kavels overwoekerd zijn en niet worden onderhouden. Het betreft hier kavels die al uitgegeven zijn en waarvan de eigenaar geen of niet genoeg onderhoud pleegt. Ook dit is geen aspect dat in het bestemmingsplan gereguleerd wordt.

Ten slotte wordt door één van de ondernemers meer vrijheid op het bedrijventerrein gewenst in die zin dat er meer functionele mogelijkheden worden geboden.

Ten aanzien hiervan wordt opgemerkt dat er sprake is van een bedrijventerrein dat in principe bedoeld is voor de vestiging van lokale en regionale bedrijven en niet voor functies ten behoeve van vrijetijdsbesteding c.q. leisure.

Geconcludeerd kan worden dat de vragen en opmerkingen uit de bijeenkomst niet hebben geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

#### *Inspraakreactie*

De ingediende inspraakreactie is hierna samengevat en van een gemeentelijk standpunt voorzien. Inspreker geeft aan een groothandel in olieproducten te runnen op het bedrijventerrein de Wissel en wenst de mogelijkheid voor een tankstation zonder LPG te vestigen. Het is de bedoeling dat dit tankstation aan bedrijven ten particulieren benzine, dieselolie, aardgas, biogas, biodiesel, elektriciteit en dergelijke gaat leveren.

**Reactie:** Een tankstation is een vorm van detailhandel, namelijk de verkoop van motorbrandstoffen. Ingevolge artikel 4 lid 4.5 sub d is detailhandel in principe uitgesloten, met uitzondering van de reeds aanwezige winkels en tankstations. Dat wil niet zeggen dat wij onwelwillend staan tegenover een dergelijk verzoek, mede omdat het een functie is die als passend kan worden beschouwd op een bedrijventerrein.



Dit is bovendien af te leiden uit de bedrijvenlijst bij de regels (bijlage 1) waar benzineservicestations expliciet zijn opgenomen als toelaatbare bedrijven.

Daarnaast maakt in deze concrete situatie het tankstation onderdeel uit van de bedrijfsvoering van het bedrijf van inspreker, hetgeen betekent dat er geen sprake is van een zelfstandig tankstation.

Los hiervan moet wel worden geconstateerd dat er sprake is van een vorm van detailhandel die niet zonder meer mogelijk is, maar naar onze mening wel mogelijk gemaakt zou kunnen worden. Een vergelijkbare regeling is bijvoorbeeld wel opgenomen voor detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke stoffen (artikel 4 lid 4.6 sub a). Om die reden is artikel 4 lid 4.6 sub a aangevuld in die zin dat ook detailhandel in motorbrandstoffen via afwijking mogelijk wordt gemaakt.

Voor inspreker betekent dit dat bij een concrete aanvraag omgevingsvergunning voor het realiseren van een tankstation zullen beoordelen of het plan past binnen de voorwaarden die aan de vestiging gesteld wordt. Indien dit past binnen de planologische en milieurandvoorwaarden kan medewerking worden verleend.

===