

**Bestemmingsplan Wommels - IIsbaan 10**

Gemeente  
**Littenseradiel**



**VASTGESTELD**



**BügelHajema**

Plek voor ideeën

# Bestemmingsplan Wommels - IIsbaan 10

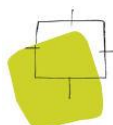
V A S T G E S T E L D

Inhoud

---

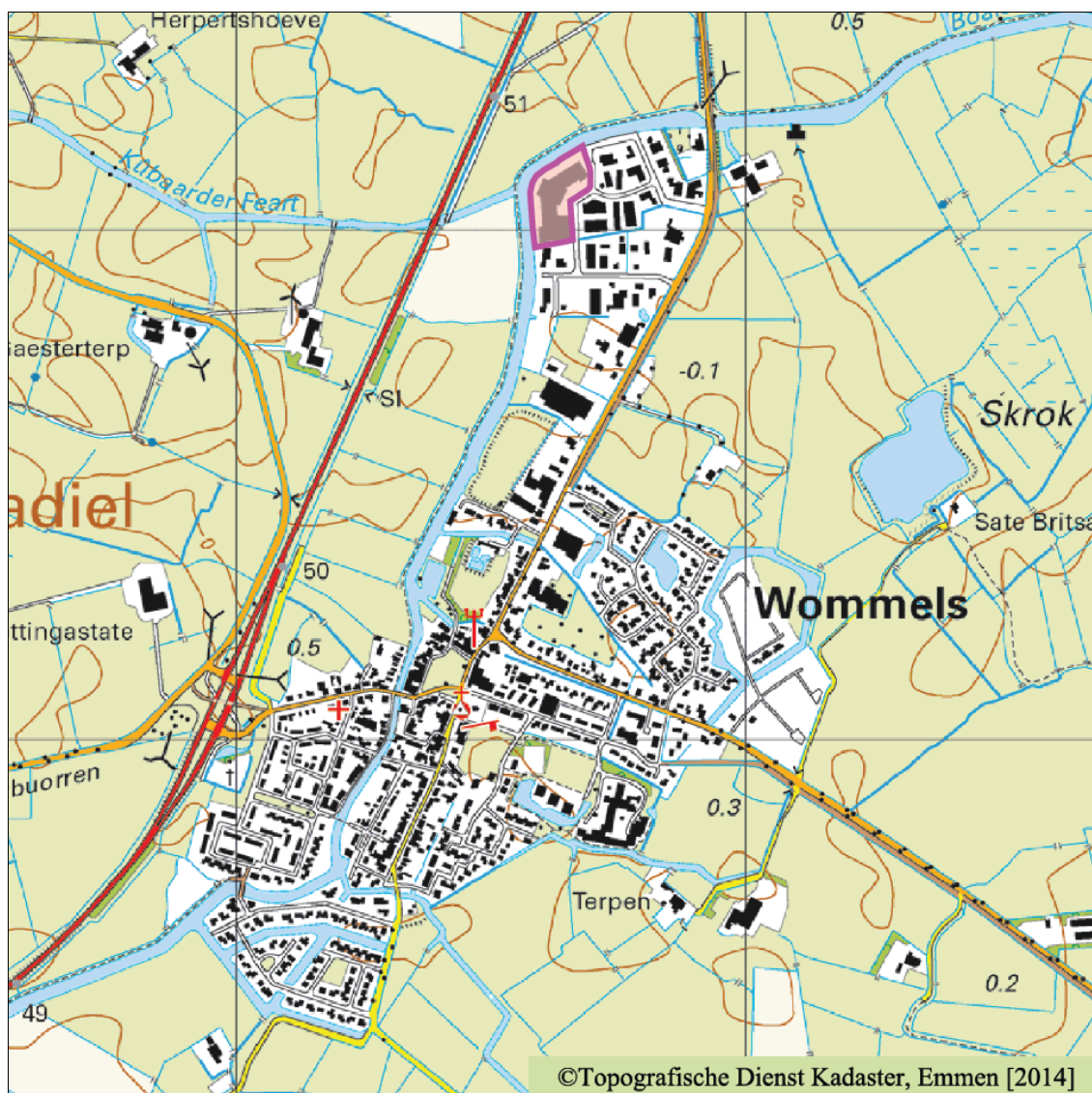
Toelichting en bijlagen  
Planregels en bijlage  
Verbeelding

7 november 2016  
Projectnummer 134.00.29.09.00



Ideeën voor een plek

# Overzichtskaart



# Toelichting

# Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Beleid</b>	<b>7</b>
2.1	Rijksbeleid	7
2.2	Provinciaal beleid	7
2.3	Gemeentelijk beleid	9
<b>3</b>	<b>Ruimtelijk kader en beeldkwaliteit</b>	<b>11</b>
3.1	Historische context	11
3.2	Functionele karakteristieken	11
3.3	Beeldkwaliteit	12
<b>4</b>	<b>Planbeschrijving</b>	<b>17</b>
<b>5</b>	<b>Milieuaspecten</b>	<b>19</b>
5.1	Hinder van bedrijven	19
5.2	Erfgoed	21
5.2.1	Archeologie	21
5.2.2	Cultuurhistorie	23
5.3	Bodem	24
5.4	Ecologie	26
5.5	Externe Veiligheid	30
5.6	Geluidhinder	32
5.7	Luchtkwaliteit	35
5.8	Verkeer en parkeren	36
5.9	Water	37
5.10	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	37
<b>6</b>	<b>Juridische toelichting</b>	<b>39</b>
6.1	Algemeen	39
6.2	Crisis- en herstelwet	39
6.3	Bestemmingsplanprocedure	40
6.4	Juridische vormgeving	41
6.4.1	Planregels	41
<b>7</b>	<b>Uitvoerbaarheid</b>	<b>45</b>
7.1	Economische uitvoerbaarheid	45
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	46

## Bijlagen



# Inleiding



Het initiatief voor het ontwikkelen van bedrijven met bedrijfswoningen in het voormalige bedrijfspand van Resi Wonen, gelegen aan De IIsbaan 10 te Wommels, geeft de gemeente Littenseradiel aanleiding tot het opstellen van een bestemmingsplan voor dit perceel. De gemeente heeft zich in principe en onder voorwaarden bereid gesteld medewerking te verlenen aan het planinitiatief en ook de welstandscommissie heeft zich onder voorwaarden akkoord verklaard.

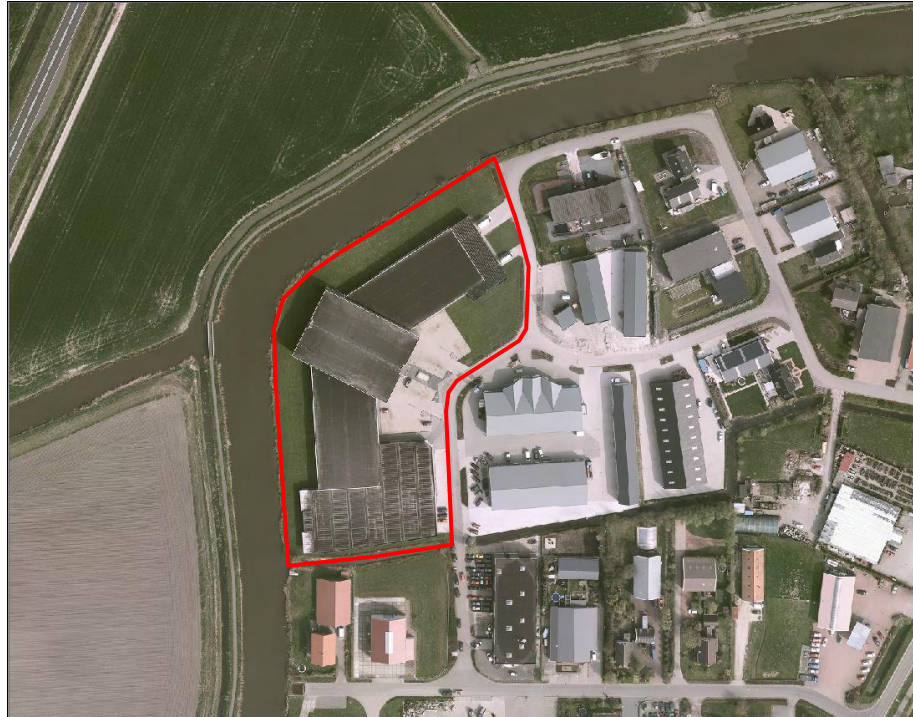
Het te realiseren bedrijfsverzamelgebouw in combinatie met bedrijfswoningen is niet mogelijk onder de vigerende beheerverordening. De beheerverordening “bedrijventerrein Winsum, bedrijventerrein Wommels en woonlocatie Baard” zoals vastgesteld op 30 juni 2014, voorziet in het voortzetten van het huidige gebruik van in het beheersverordeningengebied gelegen gronden en bouwwerken. Gezien de beoogde verandering in gebruik, maar ook vanwege een toename in bouwhoogte past de herinvulling van het pand niet binnen de huidige beheerverordening. Bovendien ligt het perceel van De IIsbaan 10 niet in de zone waarbinnen bedrijfswoningen zijn toegestaan op grond van deze beheerverordening. De realisatie van de beoogde bedrijfswoningen is hierdoor binnen het huidige planologisch kader niet mogelijk. Om de herinvulling van het bedrijfspand toch mogelijk te maken, is besloten tot het opstellen van een bestemmingsplan.

De verbeelding en de planregels maken naast deze toelichting deel uit van het bestemmingsplan. De verbeelding geeft een overzicht van het plangebied en de bestemmingen van de in het plangebied begrepen gronden. Het gebruik van de gronden en de bebouwingmogelijkheden op deze gronden zijn in de planregels opgenomen. De toelichting geeft onder meer een uiteenzetting van de aan het plan ten grondslag liggende gedachten en de uitkomsten van de benodigde onderzoeken.

## **Plangebied**

Het plangebied van dit bestemmingsplan ligt in het noorden van het dorp Wommels, op het bedrijventerrein Walperterwei, en betreft het leegstaande bedrijfspand aan De IIsbaan 10 te Wommels, en de daarbij behorende gronden. Kadastraal bekend als gemeente Wommels, sectie L nummer 375.

De exacte ligging van het plangebied is op de topografische kaart voorafgaand aan dit bestemmingsplan weergegeven. De in figuur 1 opgenomen luchtfoto geeft tevens een concrete indruk van het plangebied.



Figuur 1. Luchtfoto plangebied

### **Leeswijzer**

De toelichting is opgebouwd uit een zevental hoofdstukken. In het hiernavolgende hoofdstuk is een overzicht gegeven van het relevante rijksbeleid, provinciaal en gemeentelijk beleid. Hoofdstuk 3 gaat in op het ruimtelijk kader en de beeldkwaliteit van het plangebied. In hoofdstuk 4 is een beschrijving van het plan gegeven. In hoofdstuk 5 is ingegaan op de verschillende milieukundige en planologische aspecten binnen het plangebied die ten behoeve van de uitvoering van het plan aan de orde zijn. De juridische toelichting op het bestemmingsplan is in hoofdstuk 6 gegeven. Tot slot komen in hoofdstuk 7 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.



# Beleid 2

## 2.1

### **Rijksbeleid**

#### **Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)**

Op 13 maart 2012 is de “Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte” (SVIR) van kracht geworden. Hierin is de visie van het Rijk op de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 aangegeven. Dit betreft een integraal kader voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In het SVIR is gekozen voor een selectieve inzet op 13 nationale belangen. Hierbuiten hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Het planvoornemen van dit bestemmingsplan is niet van een dusdanige aard en schaal dat dit raakvlakken met nationale belangen in het SVIR heeft. Rijksbeleid is verder dan ook niet van toepassing.

## 2.2

### **Provinciaal beleid**

#### **Streekplan Fryslân 2007**

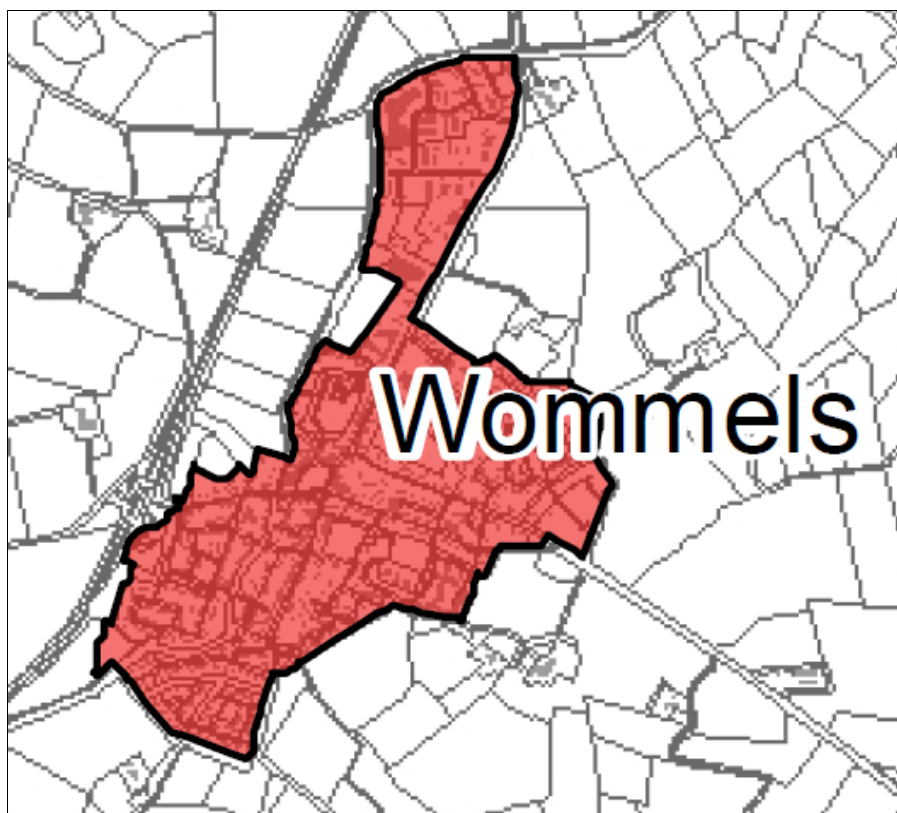
Op 13 december 2006 is door Provinciale Staten het “Streekplan Fryslân 2007: Om de kwaliteit fan de romte” vastgesteld. Het streekplan geeft de visie van Provinciale Staten op het ruimtelijk beleid van de provincie weer. Het streekplan vormt de basis van het provinciale beleid voor de periode 2006 tot 2016. Centraal in het streekplan staat het begrip ‘ruimtelijke kwaliteit’. Hiermee bedoelt de provincie dat in ruimtelijke plannen, in ontwerpen en in de uitvoering expliciet gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde worden toegevoegd aan de omgeving. Deze drie waarden waarborgen op de langere termijn een doelmatig gebruik en herkenbaarheid van de ruimte. Het betekent ook een ruimtelijke inrichting die bijdraagt aan duurzame ontwikkeling. De provincie wil deze doelstellingen koppelen aan een krachtige sociaaleconomische ontwikkeling in een leefbare omgeving.

#### **Verordening Romte Fryslân (2014)**

Op 25 juni 2014 is de “Verordening Romte Fryslân 2014” door het College van Gedeputeerde Staten van Fryslân vastgesteld. Deze verordening betreft een integrale herziening van de eerdere provinciale verordening uit 2011 en is op 1 augustus 2014 in werking getreden. Met de verordening zijn concrete beleidsregels vastgelegd die ervoor moeten zorgen dat de provinciale ruimtelijke belangen (uit het streekplan) doorwerken in de gemeentelijke ruimtelijke plannen. Als daaraan niet wordt voldaan, zal de provincie een zienswijze in-

dienen en eventueel een aanwijzing geven als daaraan onvoldoende tegemoet is gekomen.

In de verordening is onderscheid gemaakt tussen het begrip bestaand stedelijk gebied en het begrip landelijk gebied. Voor bestaand stedelijk gebied geldt dat een grotere mate van beleidsvrijheid wat betreft de ruimtelijke ordening bestaat dan in het landelijk gebied. Zoals onderstaand weergegeven valt het plangebied binnen de contouren van het bestaand stedelijk gebied.



Figuur 2. Bestaand stedelijk gebied [bron: Provinsje Fryslân, 2014]

Met betrekking tot bestaand bebouwd gebied is in de verordening opgenomen dat een ruimtelijk plan de mogelijkheid voor woningbouw kan bevatten indien de aantallen en de kwaliteit van de woningbouw in overeenstemming zijn met een woonplan, dat de schriftelijke instemming van Gedeputeerde Staten heeft. Het planvoornemen is in overeenstemming met de Woonvisie 2030, zoals in paragraaf 2.3 wordt omschreven. Met betrekking tot bedrijven is een programmering bedrijventerreinen en kantorenterreinen opgenomen. Dit betreft echter alleen ruimtelijke plannen voor nieuwe of uitbreiding van bestaande bedrijventerreinen, hiervan is in dit planvoornemen geen sprake.

#### **Grutsk op 'e romte (2014)**

Provinciale Staten hebben op 26 maart 2014 het document 'Grutsk op 'e Romte' als thematische structuurvisie over landschap en cultuurhistorie vastgesteld. In deze thematische structuurvisie zijn landschappelijke en

cultuurhistorische structuren van provinciaal belang in samenhang geanalyseerd en gewaardeerd. Het doel hiervan is behoud en verdere ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit door middel van informeren, inspireren en adviseren. ‘Grutsk op ‘e romte’ is als procesvereiste opgenomen in de verordening Romte, zodat bij het opstellen van een ruimtelijk plan een analyse dient te worden gemaakt van de aanwezige waarden in het plangebied. Op deze wijze verwacht Provinsje Fryslân de doorwerking van provinciale belangen in ruimtelijke plannen van gemeenten, rijk en provincie te borgen.

## 2.3

### **Gemeentelijk beleid**

#### **Structuurvisie 2030**

Op 21 mei 2012 is de gemeentelijke Structuurvisie 2030 vastgesteld. In de structuurvisie zijn de belangrijkste ambities van de gemeente, omtrent de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente in de periode 2010-2030 vastgelegd en naar thema uitgewerkt.

Eén van deze thema’s betreft ‘wonen en voorzieningen’. Met oog op de beoogde bevolkingskrimp op het Friese platteland zet de gemeente in op een behoudend scenario. Hierbinnen passen, aldus de gemeente *“geen grootschalige uitbreidingen die primair bedoeld zijn voor het aantrekken van huishoudens die nu niet in de gemeente wonen”*, maar wordt ernaar gestreefd *“dat er beperkte uitbreiding plaatsvindt en dat vooral de kansen van inbreiding en transformatie centraal staan. [...] Dat kunnen open plekken zijn, maar ook vrijkomende locaties zoals scholen of oude bedrijfs- en agrarische locaties. De gemeente wil deze locaties zoveel mogelijk benutten.”*

Het planvoornemen voor de herinvulling van het leegstaande bedrijfspand aan De IIsbaan 10 sluit aan bij dit streven van de gemeente.

In de uitwerking van het thema ‘economie en mobiliteit’ geeft de gemeente aan dat ook grootschalige uitbreiding van bestaande bedrijventerreinen niet is toegestaan. *“De huidige bedrijventerreinen hebben op korte termijn voldoende capaciteit om eventuele groei en/of verplaatsing van bedrijven in de gemeente op te vangen.”*<sup>1</sup> Als kanttekening maakt de gemeente wel dat de kwaliteit van de bestaande bedrijventerreinen verder moet worden versterkt, om de aantrekkelijkheid ervan op lange termijn te waarborgen. Voorliggend planvoornemen kan hieraan een bijdrage leveren.

#### **Woonvisie 2030**

Tijdens de totstandkoming van de Structuurvisie 2030 is een verdiepende analyse gemaakt van de regionale en lokale woningmarkt van Littenseradiel. Op basis van deze analyse heeft de gemeente de aanvullende Woonvisie 2030 opgesteld, met als doel het schetsen van een helder kader om de ontwikkelingen

op de eigen woningmarkt te sturen. In deze woonvisie werd uitgegaan van een gemiddelde vraag naar 35 nieuwbouwwoningen per jaar binnen de gemeente. Op 22 juni 2015 is door de raad een actualisatie van de woonvisie vastgesteld. In deze uitvoeringsstrategie wonen wordt de vorengenoemde getalsmatige benadering van nieuwbouw in de gemeente losgelaten. De gemeente zal in de periode 2015-2017 niet meer meewerken aan het ontwikkelen van zogenaamde uitleglocaties. In de provinciale verordening staat aangegeven welke locaties als uitleg van de bestaande contouren worden beschouwd. Er is vanwege wat in de bestaande bestemmingsplannen als capaciteit is opgenomen en wat inmiddels is ontwikkeld, geen ruimte (juridische capaciteit) meer voor nieuwbouw op de uitleglocaties. De ontwikkeling van woningen binnen de stedelijke contouren is echter niet gebonden aan een maximum. Voor het planvoornemen voor de realisatie van 12 bedrijfswoningen in het bedrijfsverzamelgebouw is vanuit dit aspect dus geen belemmering.

# R u i m t e l i j k   k a d e r e n   b e e l d k w a l i t e i t

# 3

## 3.1

### **Historische context**

Wommels is een terpdorp dat in het centrum van de Greidhoeke ligt tussen de steden Leeuwarden, Sneek, Bolsward, Harlingen en Franeker. De naam Wommels betekent: de plaats waar Womel en zijn familie woont. Aan de hand van terpvondsten (Romeinse munten) wordt aangenomen dat er voor 500 v. Chr. al een redelijk uitgebreide permanente bewoning is geweest in Wommels.

De zee had het veen, dat tussen de eilanden en de hoge zandgronden lag, weggeslagen en er klei voor terug gelegd. Langzamerhand werd de kleilaag zo hoog dat het geschikt voor bewoning werd. Het zeepeil was ongeveer 1.70 m. lager dan nu. Toen het zeepeil begon te stijgen, heeft men de hoogste woonplekken opgehoogd tot terpen. In de omgeving van Wommels liggen 14 van de oudste terpen van Fryslân, waarvan enkele het dorpsgebied van Wommels gingen vormen.

Wommels werd het belangrijkste dorp in de regio. De ligging aan de Boalsserter Feart is van groot belang geweest voor de ontwikkeling van Wommels. Het was de belangrijkste verkeersverbinding van die tijd. Er vestigden zich nogal wat kooplui, winkeliers, ambachtslui en zelfs een chirurgijn in het dorp. In 1791 telde het dorp 405 inwoners en 705 in 1855. Wommels stond vooral in het begin van de vorige eeuw bekend als kaasdorp door de productie van en handel in kaas.

Het dorp telt op dit moment ongeveer 2.200 inwoners en is de hoofdplaats van de gemeente Littenseradiel in de Provinsje Fryslân.

## 3.2

### **Functionele karakteristieken**

Het perceel De IIsbaan 10 is onderdeel van het bedrijventerrein Walperterwei te Wommels, gemeente Littenseradiel. Dit bedrijventerrein ligt ten noorden van de kern Wommels en huisvest hoofdzakelijk bouwbedrijven, (auto-)garages en overige kleinschalige bedrijvigheid. De aanwezige bedrijven zijn te categoriseren als lichte bedrijvigheid. Dit geldt alleen niet voor het tankstation aan de Lange Baan 2, welke als zware bedrijvigheid moet worden gerekend.

Het voormalige bedrijfspand is verreweg het grootste pand op dit bedrijventerrein. Het perceel heeft de oppervlakte van bijna 1,5 hectare, en is maar liefst voor de helft bebouwd. Met deze omvang vormt de herinvulling van het bedrijfspand vermoedelijk een impuls voor het gehele bedrijventerrein.

### **3.3**

#### **Beeldkwaliteit**

##### **Beschrijving**

Het plangebied is gesitueerd aan de noordzijde van Wommels op het bedrijventerrein Walperterwei en betreft een perceel met een leegstaand bedrijfspand aan De IIsbaan 10 te Wommels. Het plangebied wordt aan de noord- en westzijde begrensd door Boalserter Feart en grenst hier aan het open kleiterpenlandschap. Aan de oost- en zuidzijde grenst het plangebied aan bedrijfspanden en bedrijfswoningen.

De bestaande bebouwing heeft een representatief karakter en is met representatieve gevels op de openbare ruimte en het open landschap georiënteerd. De bestaande bebouwing heeft echter een grote schaal en is niet landschappelijk ingepast en is hierdoor vanuit het open (kleiterpen)landschap erg goed zichtbaar (onder andere vanaf de N359 - Westergoawei en het fietspad langs de Boalserter Feart).

De bestaande bebouwing is zorgvuldig vormgegeven en kent een redelijke mate van samenhang in de hoofdvorm, architectuur en kleur- en materiaalgebruik. De terreininrichting is eenduidig en kent samenhang met de omgeving en de bebouwing. Het terrein is tussen het bedrijfsgebouw en De IIsbaan voor een groot deel verhard ten behoeve van parkeerplaatsen. Buitenopslag komt op het terrein niet voor. Het terrein heeft eenvoudige groene oevers langs de Boalserter Feart.

##### **Beleid, waardebeoordeling en ontwikkeling**

Beleid - Welstandsnota Littenseradiel actualisatie 2014

In de welstandsnota valt het plangebied onder gebiedstype 6, Bedrijventerreinen. Gezien de aard van de ontwikkeling, de grootte van de bebouwing en de zichtbaarheid van de locatie zijn deze criteria niet passend en zijn navolgende uitgangspunten en criteria op-/vastgesteld. Voor de reclame-uitingen gelden de objectgerichte criteria OT6 uit de welstandsnota, aangevuld met navolgende criteria.

##### **Waardebeoordeling en ontwikkeling**

Het plangebied en de bebouwing zijn sterk zichtbaar vanuit het open landschap, de N359 en het fietspad langs de Boalserter Feart. De vormgeving van de bebouwing en de inrichting van het terrein moeten dan ook gericht zijn op een zorgvuldige landschappelijke inpassing. Het bestaande gebouw en de bestaande terreininrichting hebben in de huidige situatie een representatief ka-

rakter en een redelijke mate van eenheid. De schaal van de bebouwing is echter fors. Voor de nieuwe situatie geldt het visueel verkleinen van de schaal van de bebouwing, het realiseren van samenhang in de hoofdvorm en architectuur van de bebouwing en het realiseren van een representatieve en samenhangende terreininrichting als uitgangspunt. Het visueel verkleinen van de schaal van de bebouwing wordt onder andere bereikt door opbouwen toe te voegen aan de bestaande bouwmassa.

De landschappelijke inpassing wordt gerealiseerd door in te zetten op visuele schaalverkleining van de bebouwing, een sterke samenhang in de hoofdvorm(en) van de bebouwing, een bij het landschap passend architectonisch beeld en een natuurlijk kleur- en materiaalgebruik. Ten aanzien van de terreininrichting wordt hieraan invulling gegeven door het realiseren van eenheid in de terreininrichting en het realiseren/handhaven van een groene, natuurlijke oever langs Boalserter Feart met daarin (groepsgewijs) gebiedseigen boombeplanting (zoals knotwilgen; deze komen in de huidige situatie ook voor langs De IIsbaan), struikvormende beplanting en riet. In deze zone zijn terrassen ten behoeve van de woningen toegestaan. Deze terrassen zijn gekoppeld aan de woningen en worden vormgegeven als vlonders zonder afscheidingen, dan wel met hagen van inheemse soorten aan maximaal twee zijden (beheerhoogte maximaal 1,5 tot 2,5 m). De strook grond tussen de Boalserter Feart en het bedrijfsgebouw heeft op de verbeelding de bestemming 'Groen' gekregen; in artikel 4 (Groen) zijn de op deze bestemming van toepassing zijnde regels geformuleerd. Voor de terreininrichting geldt bovendien dat de parkeerplaatsen tussen het bedrijfsgebouw en De IIsbaan worden geclusterd en worden ingepast met groene elementen. Buitenopslag is op het terrein niet toegestaan.

Voor reclame-uitingen gelden de uitgangspunten die zijn benoemd in de gemeentelijke welstandsnota (objectgerichte criteria OT6). Aanvullend op deze criteria geldt dat er geen reclame-uitingen aan de zijde van het landschap/Boalserter Feart (noord- en westzijde) zijn toegestaan.

### **Welstandsambitie**

Gezien de aard van de ontwikkeling en de zichtbaarheid van de locatie is dit gebied aangemerkt als een bijzonder welstandsgebied.

### **Welstandscriteria bebouwing en terreininrichting**

#### **Plaatsing**

- Representatieve bedrijfsonderdelen aan de straat- en landschapszijde situeren.
- Aan de straat- en landschapszijde wordt de schaal van de bebouwing visueel verkleind door de toevoeging van nieuwe elementen, zoals dakopbouwen. Een regelmatige plaatsing van elementen is niet toegestaan.
- Vrijstaande (bij)gebouwen zijn niet toegestaan.

### Hoofdvorm

- Aan de straat- en landschapszijde wordt de schaal van de bebouwing visueel verkleind door de toevoeging van nieuwe elementen, zoals dak-opbouwen (bedrijfswoningen). De massa-opbouw van toevoegingen is afgestemd op de massa-opbouw van het bestaande gebouw en is kantig van aard. Een regelmatige herhaling van elementen is niet toegestaan.
- Er is sprake van samenhang in de massa-opbouw.

### Aanzichten

- Aan de straat- en landschapszijde is sprake van een representatieve uitstraling.
- Aan de straat- en landschapszijde wordt de schaal van de bebouwing visueel verkleind door het geleden van de gevel in kleinere delen en de toevoeging van nieuwe elementen, zoals dakopbouwen. Een regelmatige herhaling van elementen is niet toegestaan.
- Herkenbare en zorgvuldige vormgeving, geïnspireerd op de bestaande architectuur.

### Opmaak

- Kleur- en materiaalgebruik afgestemd op het bestaande kleur- en materiaalgebruik. De nadruk ligt op het toevoegen van natuurlijke materialen. Aan landschapszijde worden alleen hout, zink en glas, eventueel aangevuld met donker plaatmateriaal, gebruikt voor toevoegingen en wijzigingen in de gevel. Aan de landschapszijde zijn glanzende materialen (met uitzondering van zink en glas) niet toegestaan.
- De detaillering is geïnspireerd op de detaillering van bestaande bebouwing.

### Diversen

- Langs de Boalserter Feart is sprake van een groene, natuurlijk oever, met daarin (groepsgewijs) gebiedseigen boombeplanting (zoals knotwilgen), struikvormende beplanting en riet. In deze zone zijn terrassen ten behoeve van de woningen toegestaan. Deze terrassen zijn gekoppeld aan de woningen en worden vormgegeven als vlonders zonder afscheidingen, dan wel met hagen van inheemse soorten aan maximaal twee zijden (beheerhoogte maximaal 2,5 m tussen percelen en maximaal 1,5 m aan overige zijden). Schuttingen zijn niet toegestaan.
- De terreininrichting heeft vanuit de openbare ruimte en het open landschap gezien een eenduidige en samenhangende inrichting.
- Alle parkeerplaatsen worden geclusterd tussen het bedrijfsgebouw en De IIsbaan. De parkeerplaatsen worden ingepast met groene elementen, zoals hagen en bomen.
- Geen opslag van goederen en stalling van materieel en dergelijke op het buitenterrein.



## Reclame-uitingen

- Voor reclame-uitingen gelden de objectgerichte criteria OT6 uit de welstandsnota<sup>1</sup>. Aanvullend op deze criteria geldt dat er geen reclame-uitingen aan de zijde van het landschap/Boalserter Feart zijn toegestaan.

## Referentiebeelden



Nieuwe toevoegingen zijn geïnspireerd op de bestaande architectuur en massa-opbouw.



De nadruk ligt op het toevoegen van natuurlijke materialen. Aan landschapszijde wordt alleen hout, zink en glas, eventueel aangevuld met donker plaatmateriaal, gebruikt voor toevoegingen en wijzigingen in de gevel.

<sup>1</sup> Te raadplegen via:

<http://www.littenseradiel.nl/document.php?m=1&fileid=98077&f=5dc6b7e51f8ccf3a75b110a622d6ad72&attachment=1&c=15319>



Langs de Boalserter Feart groene, natuurlijke oevers met gebiedseigen boombeplanting (zoals knotwilgen), struikvormende beplanting en riet toepassen. Zorgvuldige inpassing van terrassen.

# Planbeschrijving

# 4

Voorliggende toelichting behoort tot het bestemmingsplan voor De IIsbaan 10 te Wommels. Het planvoornemen dat aanleiding geeft tot het opstellen van dit bestemmingsplan, is de herinvulling voor het leegstaande bedrijfspand op dit perceel.

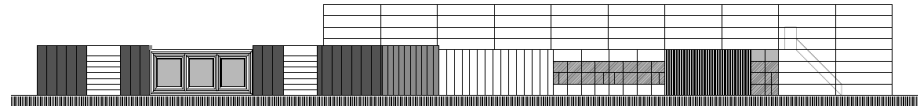
Na het faillissement van Resi Wonen is herinvulling van het bedrijfspand aan De IIsbaan 10 wenselijk met oog op de vitaliteit van het bedrijventerrein waarvan het deel uitmaakt. Door de leegstand tegen te gaan, wordt verpaupering voorkomen en de kwaliteit van het bedrijventerrein gewaarborgd. Daarnaast is het pand gelegen op een zichtlocatie, vanaf de N359 tussen Leeuwarden en Bolsward en dus sterk bepalend voor het aanzien van het gebied.

Het planvoornemen omvat de verbouw (inclusief uitbreiding met woonruimten op de tweede bouwlaag en gedeeltelijke sloop) van het bedrijfspand tot een bedrijfsverzamelgebouw, geschikt voor maximaal 12 bedrijfsunits, met maximaal 24 bedrijven. Bij elke bedrijfsunit wordt één bedrijfswoning gerealiseerd. Met voorliggend bestemmingsplan wil de gemeente deze ontwikkeling mogelijk maken.

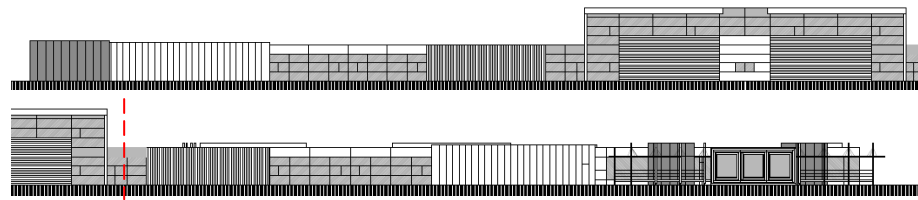


Figuur 3. Planschets

Bij de (ver)bouw van het huidige bedrijfspand zal het beeldkwaliteitsplan uit voorgaande hoofdstuk in acht worden genomen, zodat de inpassing van de ontwikkeling ruimtelijk landschappelijk wordt geborgd. Onderstaand is een impressie van het planvoornemen weergegeven.



Figuur 4. Noordgevel



Figuur 5. Westgevel noord (boven) en zuid



Figuur 6. Oostgevel zuid (boven) en noord



Figuur 7. Zuidgevel

## 5.1

### **Hinder van bedrijven**

#### **Wet- en regelgeving**

Op grond van de Wet milieubeheer zijn bedrijven en instellingen verplicht te voldoen aan de eisen van een AMvB (Algemene Maatregel van Bestuur), dan wel een milieuvergunning te hebben voor de exploitatie van het bedrijf, waarbij rekening gehouden dient te worden met de omliggende woonbebouwing. Door middel van de milieuwet- en regelgeving wordt (milieu)hinder in woongebieden zo veel mogelijk voorkomen.

Op basis van de geactualiseerde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) wordt de richtafstandlijst voor milieubelastende activiteiten gehanteerd. Per bedrijfstype zijn voor elk van de aspecten geur, stof, geluid en gevaar de minimale afstanden aangegeven die in de meeste gevallen kunnen worden aangehouden tussen een bedrijf en woningen om hinder en schade aan mensen binnen aanvaardbare normen te houden. De grootste afstand is bepalend. De genoemde maten zijn richtinggevend, maar met een goede motivering kan en mag hiervan worden afgeweken.

Er dient te worden aangetoond dat dit bestemmingsplan betreffende het herbestemmen van het bedrijfspand gelegen aan De IIsbaan 10 te Wommels buiten de nadelige invloedssfeer van bedrijvigheid in de nabije omgeving valt. Tevens dient te worden aangetoond dat het plan geen belemmering vormt voor de nabijgelegen functies.

#### **Onderzoek**

Het bedrijventerrein Walperterwei is verdeeld in een zone waar bedrijvigheid tot ten hoogste milieucategorie 3.2 is toegestaan (zone B, noordelijk deel) en een zone waar maximaal milieucategorie 3.1 (richtafstand van 50 m en meer) geldt (zone A, zuidelijk deel). Het perceel aan De IIsbaan 10 valt in zone B. Met de partiële herziening van het bestemmingsplan in 2007 is voor de gronden grenzend aan de oostzijde van De IIsbaan 10 deze zone aangepast naar zone A. Hiermee is eveneens de maximaal toegestane milieucategorie bijgesteld naar maximaal milieucategorie 3.1. Ten aanzien van deze milieucategorie worden bedrijfswoningen niet als hindergevoelige functie te zien.

Voor de gronden ten zuiden van het plangebied blijft zone B van kracht, waarbinnen bedrijven kunnen worden opgericht uit maximaal milieucategorie 3.2. De percelen ten zuiden van het plangebied liggen echter in een zone waarbin-

nen bedrijfswoningen zijn toegestaan en aanwezig zijn. Op grond hiervan dient ten aanzien van de bedrijvigheid op deze locatie reeds rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van bedrijfswoningen in de directe omgeving. Er is daardoor in het kader van een goede ruimtelijke ordening op voorhand geen aanleiding om te verwachten dat de beoogde bedrijfswoningen dusdanige hinder van deze bedrijvigheid zullen ondervinden dat een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat ontstaat.

#### Aanvullend onderzoek

Om na te gaan of de bedrijven ter plaatse ook niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt vanwege de voorgenomen ontwikkeling is nader onderzoek uitgevoerd: 'Akoestisch onderzoek verbouw pand Resi Wonen in Wommels' (ABT bv, 08 september 2016). Het onderzoeksrapport is opgenomen in bijlage 1. Uit dit onderzoek blijkt dat, uitgaande van de maximale planologische mogelijkheden én maximale geluidsruimte van bedrijven, de bedrijven ten zuiden van het plangebied (gelegen aan De Lange Baan 14 en de Lange Baan 16) niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt wanneer een geluidsscherm op de dakrand aan de zuidzijde van de meest zuidelijke bedrijfswoning in dit plan (woning 1 in rapport 'Akoestisch onderzoek verbouw pand Resi Wonen in Wommels') wordt geplaatst. Volledigheidshalve verwijzen wij hier naar het onderzoeksrapport.

Om de realisatie van de geluidswerende maatregel te garanderen is dit als voorwaardelijke bepaling in het bestemmingsplan opgenomen. In de regels is in de specifieke gebruiksregels opgenomen dat de woning pas mag worden gebruikt wanneer toereikende geluidswerende voorzieningen zijn getroffen die overeenkomen met het bepaalde in het akoestisch onderzoek, zoals opgenomen in bijlage 1. Alternatieven zijn hierbij mogelijk, mits aantoonbaar wordt voldaan aan de gestelde eisen ten aanzien van de geluidwering. Tevens is de locatie van het te plaatsen geluidsscherm vastgelegd op de verbeelding, middels de functieaanduiding "gs - geluidsscherm". Op deze manier is geborgd dat het ontstaan van een situatie met een te hoge geluidsbelasting op de betreffende bedrijfswoning wordt voorkomen, en de bedrijven in hun uitvoering worden beperkt.

Doordat in het plangebied bedrijven uit ten hoogste milieucategorie 3.1 worden toegelaten, zal voorliggend planvoornemen geen nadelige gevolgen hebben voor reeds bestaande bedrijfswoningen in de omgeving van het plangebied.

#### Conclusie

Naar aanleiding van bovenstaande zijn er geen belemmeringen voor wat betreft hinder van bedrijven te verwachten. Onderhavig plan mag uitvoerbaar worden geacht.

## 5.2

### **Erfgoed**

#### **Wet- en regelgeving**

De belangrijkste wettelijke basis voor het behoud van erfgoed is de Monumentenwet 1988 (Monw). Ter implementatie van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving is op 1 september 2007 de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. Deze wet maakt deel uit van de (gewijzigde) Monw. De kern van de Wamz is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven (in situ). Wanneer dit niet mogelijk is, worden archeologische resten opgegraven en elders bewaard (ex situ). Daarnaast dient ieder ruimtelijk plan vanwege de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) een analyse van cultuurhistorische waarden van het plangebied te bevatten. Voor zover in een plangebied sprake is van erfgoed, dient op grond van voorgaande dan ook aangegeven te worden op welke wijze met deze cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten archeologie rekening wordt gehouden.

#### 5.2.1

### **Archeologie**

#### **Onderzoek**

De Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE)<sup>2</sup> in de Cultuurhistorische Kaart Fryslân 2 (CHK2) van de Provinsje Fryslân biedt voor de gehele provincie per locatie informatie over de bekende als wel de te verwachten archeologische waarden. Daarbij worden twee verschillende onderzoeksperiodes onderscheiden, te weten steentijd - bronstijd en ijzertijd - middeleeuwen.

#### **Steentijd - bronstijd**

Het gebied is aangegeven als 'geen onderzoek noodzakelijk', wat inhoudt dat er bij ruimtelijke ontwikkelingen, ongeacht de grootte van de ingreep, voor de periode steentijd - bronstijd geen historisch en karterend onderzoek hoeft te worden verricht.

---

<sup>2</sup> Benaderbaar via <http://www.fryslan.frl/famke>

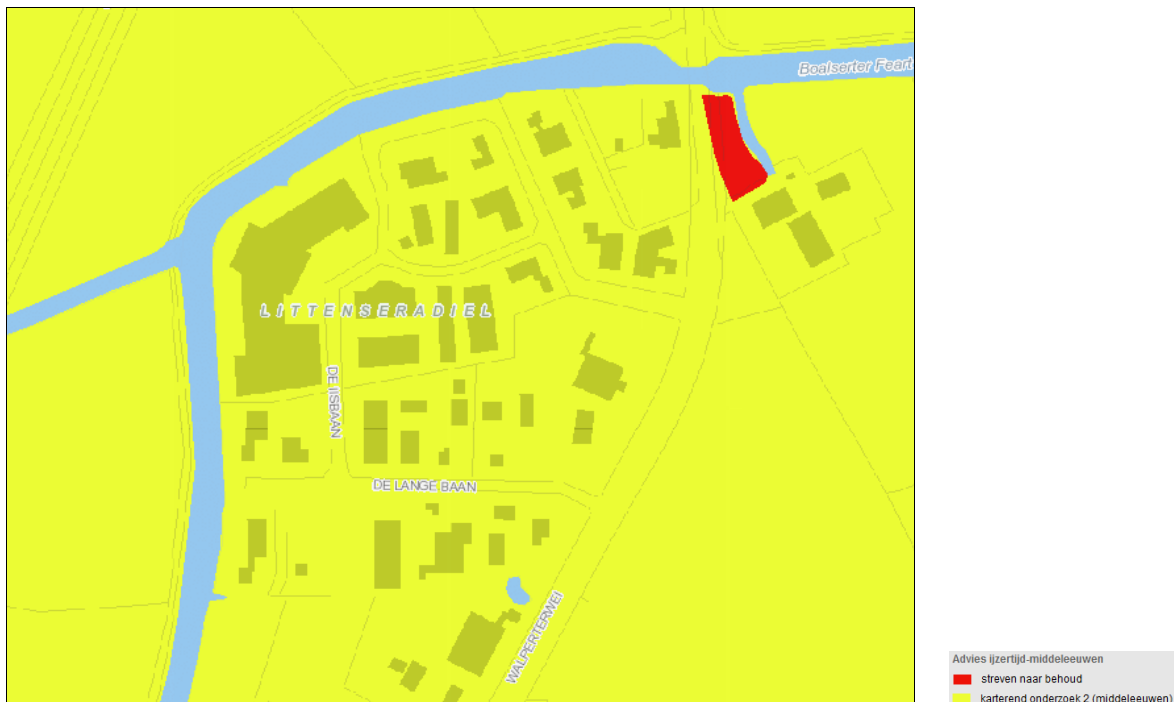


Figuur 8. Kaartfragmenten FAMKE, steentijd - bronstijd  
(bron: Provinsje Fryslân, 2015)

### IJzertijd - middeleeuwen

Het plangebied is aangegeven als 'Karterend onderzoek 2'. In deze gebieden kunnen zich archeologische resten bevinden uit de periode ijzertijd - middeleeuwen. De archeologische dienst van de provincie beveelt aan om bij ingrepen van meer dan 2500 m<sup>2</sup> een karterend archeologisch onderzoek te laten verrichten. Om dit archeologisch onderzoek te borgen, wordt in het bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' opgenomen.





Figuur 9. Kaartfragmenten FAMKE, ijzertijd - middeleeuwen  
(bron: Provinsje Fryslân, 2015)

### Conclusie

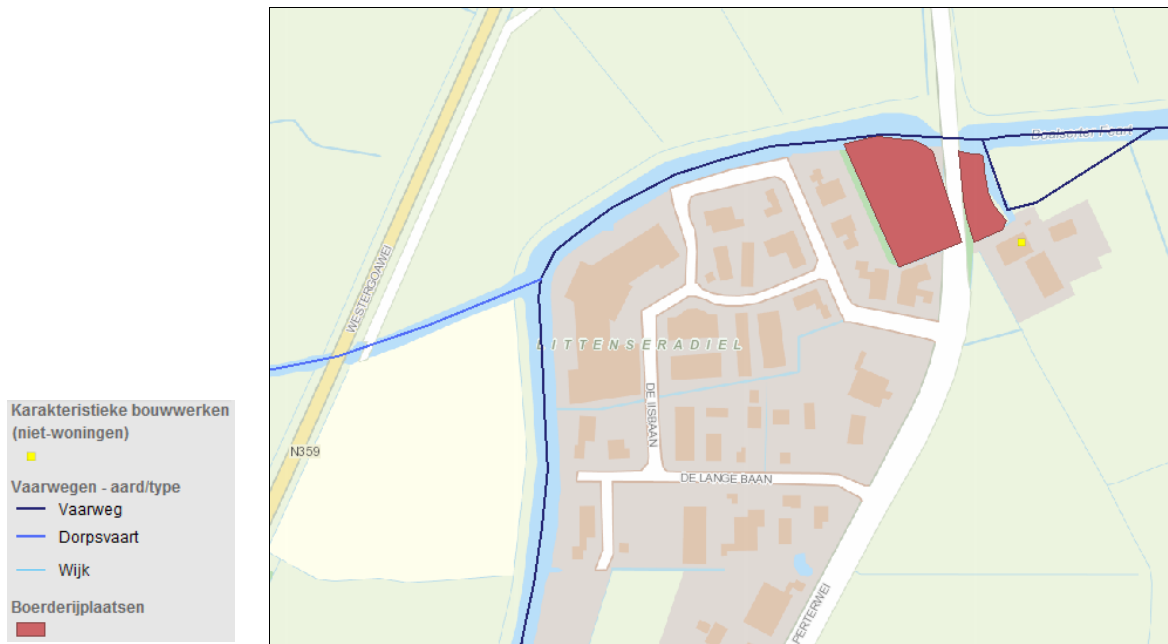
Het projectvoornemen is gericht op het herbestemmen van bestaande bebouwing. Een grondingreep van meer dan 2500 m<sup>2</sup> is daarbij niet aan de orde, waardoor geconcludeerd kan worden dat dit bestemmingsplan niet op archeologische bezwaren stuit.

#### 5.2.2

### Cultuurhistorie

Op de CHK2 van de Provinsje Fryslân is informatie opgenomen over cultuurhistorische waarden<sup>3</sup>.

<sup>3</sup> Benaderbaar via <http://www.fryslan.frl/chk>.



Figuur 10. Kaartfragment CHK2 (bron: Provinsje Fryslân, 2015)

Uit de CHK2, als getoond in figuur 10, blijkt dat het plangebied grenst aan de Boalseterfeart, de trekvaart van Bolsward naar Leeuwarden, waaraan een zekere cultuurwaarde kan worden toegekend. Het planvoornemen beperkt zich echter tot het bedrijfspand geleden in het plangebied en voorziet niet in ingrepen in de kade. Bovendien zal de zichtlocatie vanaf het water door de herinvulling van het leegstaande bedrijfspand naar verwachting verbeteren. Dit bestemmingsplan leidt daarmee niet tot versterking van cultuurhistorische waarden. Het cultuurhistorische aspect hoeft derhalve niet nader onderzocht te worden.

### Conclusie

Dit bestemmingsplan wordt niet belemmerd door cultuurhistorie.

## 5.3

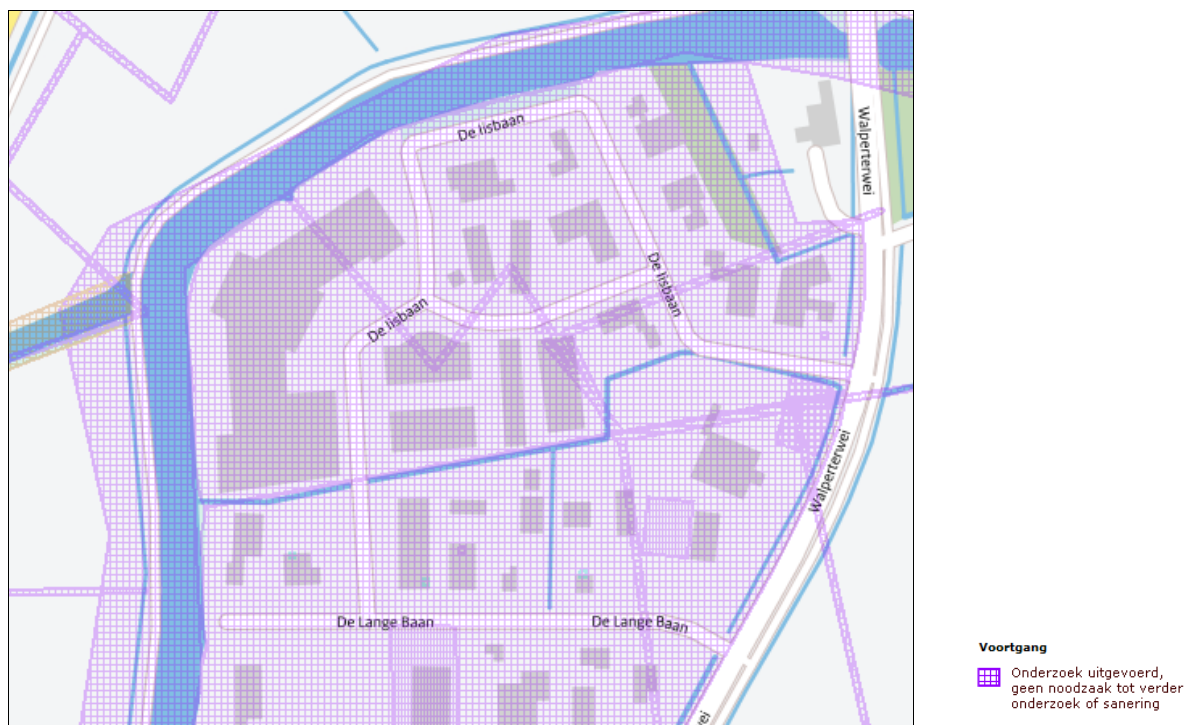
### Bodem

#### Wet- en regelgeving

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat in de toelichting op een ruimtelijk plan inzicht verkregen moet worden in de uitvoerbaarheid van het plan. Dit betekent dat er onder meer duidelijkheid over de noodzakelijke financiële investering in een (mogelijk noodzakelijke) bodemsanering moet bestaan. Een onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem is derhalve onderdeel van de onderzoeksverplichting bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan. Daarnaast geldt in het kader van een goede ruimtelijke ordening in relatie tot de volksgezondheid dat het bestemmen van gronden met een bodem van onvoldoende milieuhygiënische kwaliteit met een hiervoor gevoelige bestemming, zoals wonen, in beginsel moet worden voorkomen.

## Onderzoek

Het zogeheten Bodemloket<sup>4</sup> van Rijkswaterstaat biedt informatie over bodemonderzoeken en -saneringen die zijn uitgevoerd en over bedrijven of terreinen waar ‘verdachte’ werkzaamheden hebben plaatsgevonden die mogelijk bodemverontreiniging hebben veroorzaakt. Voor dit bestemmingsplan is het Bodemloket geraadpleegd.



Figuur 11. Kaartfragment bodemloket (bron: Rijkswaterstaat, 2015)

Uit de informatie van het Bodemloket blijkt dat in het verleden voor het gehele plangebied van dit bestemmingsplan bodemonderzoek is uitgevoerd waar geen vervolg voor nodig is geweest. De functie welke het plangebied nadien heeft gehad, als meubelhandel, wordt niet in zoverre als verontreinigend aangemerkt dat dit tot een aanzienlijke verslechtering van het plangebied heeft geleid.

Bovendien vinden binnen het planvoornemen geen grote ingrepen in de bodem plaats. Om beide redenen bestaan er daarom planologisch vooralsnog geen bodemkundige bezwaren tegen het voorgenomen plan om de herinvulling van het leegstaande bedrijfspand mogelijk te maken in het plangebied.

## Conclusie

Vanuit het oogpunt van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem kan dit bestemmingsplan planologisch uitvoerbaar worden geacht.

<sup>4</sup> Benaderbaar via [www.bodemloket.nl](http://www.bodemloket.nl).

## 5.4

### **Ecologie**

#### **Wet- en regelgeving**

Om de uitvoerbaarheid van het plan te toetsen, is een inventarisatie van natuurwaarden uitgevoerd. Het doel hiervan is om na te gaan of een vooronderzoek in het kader van de Flora- en faunawet (Ffw), een Voortoets in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 (Nbw 1998) of een analyse in het kader van het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid noodzakelijk is. Naast het raadplegen van bronnen is het plangebied ten behoeve van de inventarisatie op 31 augustus 2015 bezocht door een ecooloog van BügelHajema Adviseurs bv.

#### **Terreinomstandigheden**

Het plangebied betreft een grotendeels leegstaand bedrijfspand, verhard parkeerterrein en gazon. In het plangebied is geen permanent oppervlaktewater aanwezig. Wel grenst het plangebied aan de zuid-, west- en noordzijde aan permanent oppervlaktewater. Hierin vinden in het kader van de beoogde plannen geen werkzaamheden plaats.



Figuur 12. Plangebied vanuit het zuiden

## Onderzoek

### Soortenbescherming

Achter de Flora- en faunawet staat het idee van de zorgplicht voor in het wild levende beschermde dieren en planten en hun leefomgeving. Beschermde soorten worden opgesomd in de 'lijsten beschermde inheemse planten- en diersoorten'. De Algemene Maatregel van Bestuur ex artikel 75 van de Ffw van 23 februari 2005, kent een driedeling voor het beschermingsniveau van planten- en diersoorten, hierna te noemen: licht, middelzwaar beschermd en streng beschermd. De inheemse vogelsoorten hebben een eigen afwijkend beschermingsregime; ze vallen zowel onder het middelzware als strenge beschermingsregime.

Ten aanzien van de aanwezigheid van beschermde soorten is, naast het afgelegde veldbezoek, via Quickscanhulp.nl<sup>5</sup> (© NDFF - quickscanhulp.nl 12 augustus 2015, 10.49.11 uur) soorteninformatie uit de Nationale Database Flora en Fauna<sup>6</sup> opgevraagd. Uit de omgeving van het plangebied zijn waarnemingen van diverse zwaarder beschermde planten- en diersoorten bekend. Op basis van het veldbezoek blijkt echter dat het plangebied een zeer beperkte natuurwaarde heeft.

INVENTARISATIE

In het plangebied zijn enkele plantensoorten van voedselrijke omstandigheden zoals grote weegbree, kruipende boterbloem, madelief en paardenbloem aangetroffen. Op de oevers van de watergangen is onder andere riet, grote brandnetel en harig wilgenroosje aangetroffen. Tijdens het veldbezoek zijn geen beschermde plantensoorten waargenomen, deze zijn gezien de inrichting en het gebruik ook niet te verwachten.

In de bebouwing in het plangebied zijn geen geschikte broedlocaties voor broedvogels en geen ruimten die geschikt zijn als verblijfplaatsen voor vleermuizen aanwezig. Zo heeft de bebouwing een plat dak en is het grotendeels opgetrokken uit damwandplaten, waardoor geschikte ruimten (bijvoorbeeld spouw) voor vleermuizen en broedvogels ontbreken. Tevens zijn geen bomen met verblijfplaatsen voor vleermuizen aanwezig. Het plangebied maakt naar verwachting wel onderdeel uit van het foerageergebied van in de omgeving verblijvende vleermuizen. Mogelijk dient de watergang als vliegroute voor vleermuizen. Gezien de terreingesteldheid (grote mate van verharding) en het ontbreken van geschikt biotoop, zijn zwaarder beschermde soorten uit andere

---

<sup>5</sup> Quickscanhulp.nl is een online applicatie waarmee een afgeleide van data uit de NDFF wordt weergegeven. Het is daarmee een hulpmiddel voor ervaren ecologen om te bepalen of een beschermde soort wel of niet in het plangebied kan voorkomen. Quickscanhulp.nl geeft aan op welke afstand waarnemingen van beschermde soorten in relatie tot het plangebied zijn aangetroffen. Voor Quickscanhulp.nl worden alleen gevalideerde waarnemingen gebruikt.

<sup>6</sup> Nationale Databank Flora en Fauna (NDFF). De NDFF is de meeste complete natuurdatabank van Nederland. De NDFF geeft informatie over waarnemingen van beschermde en zeldzame planten en dieren en bevat uitsluitend gevalideerde gegevens. Informatie is te vinden op [www.natuurloket.nl](http://www.natuurloket.nl).

soortengroepen niet te verwachten. Enkele algemene, licht beschermde amfibieën en grondgebonden zoogdieren (met name muizen) worden wel in en direct rond het plangebied verwacht. In de oeverzones van de aangrenzende watergangen kunnen wel broedvogels zoals wilde eend en meerkoet tot broeden komen.

TOETSING

Het aanwezige foerageergebied en de potentiële vliegroute voor vleermuizen blijft behouden en als zodanig geschikt. Negatieve effecten zijn hierop niet te verwachten als gevolg van de voorgenomen plannen. Als gevolg van de werkzaamheden kunnen verblijfplaatsen van enkele licht beschermde amfibieën en zoogdiersoorten worden verstoord en/of vernietigd (artikel 9 Ffw). Ook kunnen hierbij enkele exemplaren worden gedood (artikel 11 Ffw). Licht beschermde soorten worden niet in hun voortbestaan bedreigd en vallen in de vrijstellingsregeling bij ruimtelijke ontwikkelingen. Voor deze soorten hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd. Wel geldt voor deze soorten de zorgplicht van de Flora- en faunawet.

Indien werkzaamheden tijdens het broedseizoen worden uitgevoerd, kunnen in gebruik zijnde nesten van vogels worden verstoord. Het is verboden nesten van vogels (indien nog in functie) te verstoren of te vernietigen (artikelen 11 en 12 Ffw). Om verstoring van in gebruik zijnde nestplaatsen te voorkomen, dient bij de planning en uitvoering van de werkzaamheden daarom voldoende rekening te worden gehouden met het broedseizoen of dient voorafgaand aan de werkzaamheden te worden vastgesteld dat geen broedgevallen aanwezig zijn. De Flora- en faunawet kent geen standaardperiode voor het broedseizoen. Het is van belang of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Voor de meeste vogels geldt dat het broedseizoen ongeveer van 15 maart tot 15 juli duurt.

#### Gebiedsbescherming

Voor het plangebied is de volgende wet- en regelgeving op het gebied van gebiedsbescherming relevant: de Natuurbeschermingswet 1998 en de provinciale structuurvisie en verordening.

In de Nbw 1998 is de bescherming van specifieke (natuur)gebieden geregeld. In de Nbw 1998 zijn ook de bepalingen vanuit de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn verwerkt. Onder de Nbw 1998 worden drie typen gebieden aangewezen en beschermd: Natura 2000-gebieden, Beschermde Natuurmonumenten en Wetlands. Activiteiten met negatieve effecten op deze gebieden zijn vergunningplichtig. Relevant daarbij is dat de Nbw 1998 een externe werking kent.

De EHS (tegenwoordig Natuurnetwerk Nederland genoemd) is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland en vormt de basis voor het nationale natuurbeleid. De begrenzing en ruimtelijke bescherming van de provinciale EHS is voor de provincie Fryslân uitgewerkt in het Streekplan Fryslân 2007 en de Verordening Romte Fryslân 2014 (provinciaal ruimtelijk natuurbeleid).

Vanuit het Streekplan Fryslân 2007 en de Verordening Romte Fryslân 2014 wordt buiten de EHS-gebieden bij ruimtelijke plannen specifiek ingezet op de bescherming van bestaande natuurgebieden en natuurwaarden in agrarisch gebied.

Het plangebied is geen onderdeel van een beschermd gebied in het kader van de Nbw 1998 en de gronden zijn niet aangewezen als EHS of natuurgebied. De dichtstbijzijnde beschermde gebieden in het kader van de Nbw 1998 zijn Natura 2000 gebied Sneekermeergebied en Oudegaasterbrekken, Fluessen en omgeving, beide op een afstand van ruim 12 km ten zuiden van het plangebied. Het meest dichtbijgelegen gebied in het kader van de EHS ligt op een afstand van ruim 600 m ten oosten van het plangebied. Op 'Kaart 7 Weidevogelgebieden' behorend bij Verordening Romte Fryslân 2014 is te zien dat het plangebied valt binnen de begrenzing 'Weidevogelkansgebieden'.

INVENTARISATIE

Gezien de terreinomstandigheden en de ligging van het plangebied (ten opzichte van beschermde gebieden) en de aard van de ontwikkeling worden met betrekking tot het voorgenomen plan op voorhand geen negatieve effecten op beschermde (natuur)gebieden in het kader van de Nbw 1998 en EHS verwacht. Het plan heeft in het kader van de Nbw 1998 geen negatieve gevolgen voor de instandhoudingsdoelstellingen van natuurlijke habitats en soorten. Gezien de afstand en tussenliggende barrières zijn eveneens geen effecten te verwachten op de EHS.

TOETSING

In de verordening Romte staat dat 'weidevogelkansgebieden' bestaan uit ruime en open gebieden (zichtafstand > 400 m) met voldoende rust en waarin gevarieerde graslanden liggen. In weidevogelkansgebieden zijn nieuwe planologische ontwikkelingen met bebouwing, beplanting of verharding die verstorend werken op de openheid en rust in principe niet toegestaan. Aangezien het plangebied bebouwd gebied betreft en daardoor reeds ongeschikt is voor weidevogels, zal geen 'weidevogelkansgebied' verloren gaan door de beoogde plannen. Daarnaast valt de verstoringszone voor weidevogels rondom de geplande werkzaamheden geheel binnen de huidige verstoringszone rondom bestaande bebouwing, N359 en pleziervaart.

Er worden derhalve geen negatieve effecten verwacht op 'weidevogelkansgebieden' in het agrarisch gebied, gelegen aan de overzijde van de watergang.

### **Conclusie**

Op basis van de uitgevoerde ecologische inventarisatie is voldoende beeld van de natuurwaarden verkregen.

Uit de ecologische inventarisatie is naar voren gekomen dat een vooronderzoek in het kader van de Flora- en faunawet, een Voortoets in het kader van de Nbw 1998 of een analyse in het kader van het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid niet noodzakelijk is. Voor uitvoering van het plan is geen ontheffing van de Flora- en faunawet of een vergunning op grond van de Nbw 1998 nodig. Het plan is niet in strijd met het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid.

Bij de werkzaamheden dient wel rekening te worden gehouden met nestelende vogels. Verstoring van broedgevallen (in gebruik zijnde nesten) van vogels dient te worden voorkomen.

Op voorhand kan in redelijkheid worden gesteld dat natuurwet- en -regelgeving de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg staat.

## **5.5**

### **Externe Veiligheid**

#### **Wet- en regelgeving**

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de woon- en leefomgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, aardgas of LPG. Het aandachtsveld van externe veiligheid richt zich op zowel inrichtingen (bedrijven) waar gevaarlijke stoffen aanwezig zijn als het transport van gevaarlijke stoffen. Dit vervoer kan plaatsvinden over weg, water en spoor en door buisleidingen. Het beleid is er op gericht te voorkomen dat te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden. Dit is verankerd in diverse wet- en regelgeving, zoals het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), Besluit externe veiligheid transportroutes en het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit).

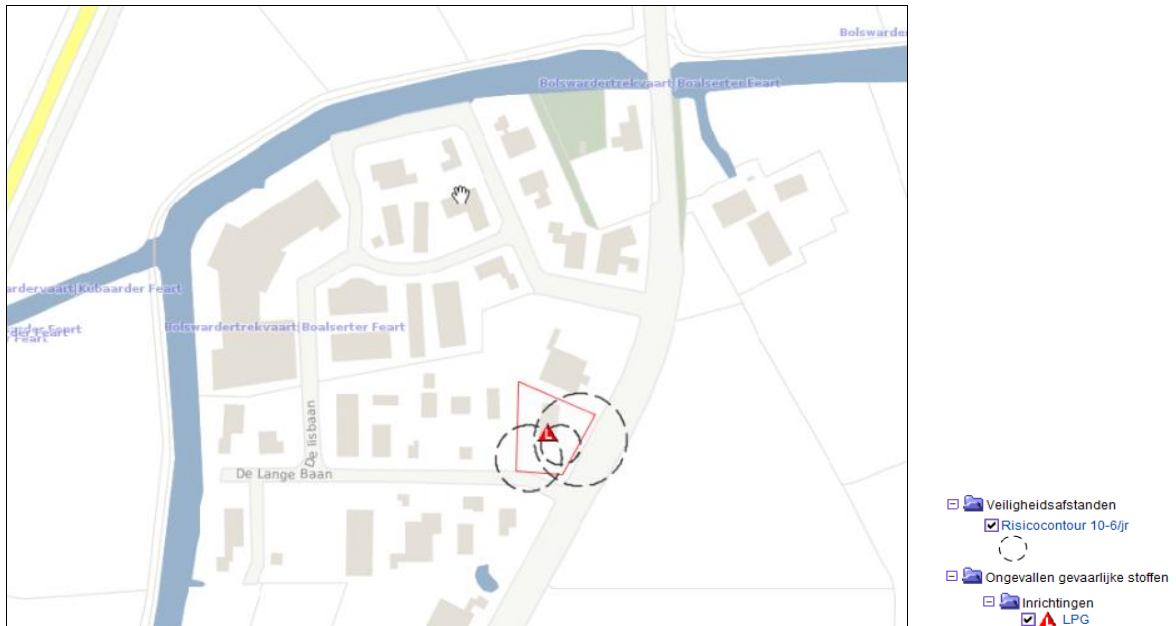
#### **Onderzoek**

In het kader van het Interprovinciaal Overleg (IPO) is een zogenoemde risicokaart<sup>7</sup> ontwikkeld. Op de risicokaart staan verschillende risico-ontvangers en risicobronnen aangegeven. Voor dit bestemmingsplan is op de risicokaart nagegaan of er ook aandachtspunten (in dit geval risicobronnen) op het vlak van de externe veiligheid aanwezig zijn.

---

<sup>7</sup> Benaderbaar via <http://www.risicokaart.nl>





Figuur 13. Fragment risicokaart omgeving plangebied (bron: IPO, 2015)

#### LPG-tankstation

Figuur 13 geeft weer dat in de directe omgeving van het plangebied een LPG-tankstation aanwezig is. Voor een dergelijke inrichting geldt een risico voor een ongeval met de gevaarlijke stof LPG. Dit betekent dat er verschillende risicoafstanden van toepassing zijn op dit terrein en de directe omgeving.

Gronden binnen een plaatsgebonden risicocontour dienen op de verbeelding van een bestemmingsplan aangeduid te worden. Voor dit bestemmingsplan geldt dat de plaatsgebonden risicocontouren niet in het plangebied liggen. Op basis van het Bevi/Revi geldt tevens een invloedsgebied van 150 m rondom het LPG-vulpunt en het LPG-reservoir. Het plangebied valt net buiten dat invloedsgebied, de afstand van plangebied tot LPG-tankstation bedraagt iets meer dan 160 m. Verantwoording van het groepsrisico is derhalve niet noodzakelijk.

#### Conclusie

Gezien het bovenstaande mag worden gesteld dat het planvoornemen geen belemmeringen zal ondervinden als gevolg van externe veiligheid voortkomend uit de aanwezigheid van een risicovolle inrichting in de omgeving van het plangebied.

## 5.6

### **Geluidhinder**

#### **Wet- en regelgeving**

Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid tot het bouwen van appartementen. De Wet geluidhinder beschouwt een dergelijk gebouw als een zogenaamd geluidsgevoelig gebouw. Onderzocht dient derhalve te worden of toetsing aan de Wet geluidhinder nodig is.

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen zones, met uitzondering van wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied en wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt. Binnen de bebouwde kom bedraagt de zonebreedte voor tweestrookswegen die aan weerszijden van de weg, gerekend vanuit de weg, in acht moet worden genomen 200 meter. Buiten de bebouwde kom bedraagt deze afstand voor tweestrookswegen 250 meter. In geval van het realiseren van geluidsgevoelige bebouwing binnen deze zone dient een akoestisch onderzoek plaats te vinden.

Voor het plangebied zijn in dit verband de geluidzones van de N359 en De IIsbaan relevant. De N359 betreft een tweestrooksweg gelegen buiten de bebouwde kom en een maximum snelheid van 100 km/uur. De IIsbaan betreft een tweestrooksweg gelegen buiten de bebouwde kom met een maximum snelheid van 60 km/uur. De voorgenomen woningbouw ligt binnen de zones van beide wegen.

Behoudens situaties waarbij door Gedeputeerde Staten of burgemeester en wethouders een hogere waarde is vastgesteld, geldt voor geluidsgevoelige objecten binnen een zone als de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van de gevel 48 dB (Wgh 2006). Bij het voorbereiden van een plan dat geheel of gedeeltelijke betrekking heeft op grond behorende bij een zone, dienen burgemeester en wethouders een akoestisch onderzoek in te stellen (artikel 77 van de Wet geluidhinder). Indien de geluidsbelasting de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB te boven gaat, kunnen, mits gemotiveerd, burgemeester en wethouders een hogere waarde vaststellen tot maximaal 53 dB (art. 83 van de Wgh.)

#### **Onderzoek**

Bij de berekeningen is gebruikgemaakt van het rapport Akoestisch onderzoek reconstructie N359 Bolsward - Leeuwarden, van de provincie Fryslân. De verwachte verkeersintensiteiten, alsmede de samenstelling van het verkeer zijn overgenomen uit dit rapport.

Tabel 1. Verkeersintensiteiten N359

Verkeersintensiteiten							
Weg	Wegdek	Etm. int 2024	periode		verdeling		
				%	lv	mv	zv
N359	DAB	8705	dag	6,78	79,99	16,01	4,00
			avond	2,70	84,03	13,31	2,66
			nacht	0,98	76,26	17,56	6,18

Van het betreffende deel van De IIsbaan zijn geen verkeergegevens voorhanden. Daarom is berekend bij welke verkeersintensiteit de ten hoogste toelaatbaar geluidsbelasting wordt overschreden.

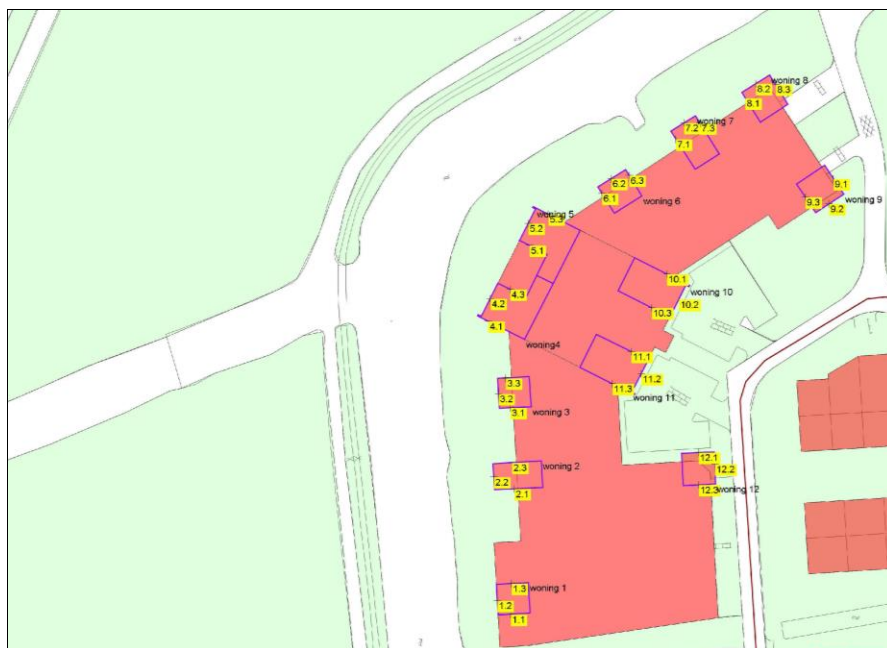
De berekeningen zijn uitgevoerd met Standaard Rekenmethode II. Op grond van artikel 110g van de Wet geluidhinder wordt een aftrek op de geluidsbelasting vanwege een weg toegepast. De toe te passen aftrek van de geluidsbelasting van de gevel van woningen of van andere geluidsgevoelige gebouwen of aan de grens van geluidsgevoelige terreinen bedraagt over het algemeen:

- a. 2 dB voor wegen waarvoor de representatief te achten snelheid van lichte motorvoertuigen 70 km/uur of meer bedraagt (N359);
- b. 5 dB voor de overige wegen (De IIsbaan);
- c. 0 dB bij toepassing van de artikelen 3.2 en 3.3 van het Bouwbesluit 2012 en bij toepassing van de artikelen 111b, tweede en derde lid, 112 en 113 van de Wet geluidhinder.

De onder c genoemde aftrek heeft betrekking op het vaststellen van eventuele gevelisolatiemaatregelen om de vereiste binnenwaarde te bereiken.

In de berekeningen is op grond van dit artikel, 5 respectievelijk 2 dB van de rekenresultaten afgetrokken afhankelijk van het snelheidsregime. De berekeningen zijn uitgevoerd op hoogtes gekoppeld aan de op basis van het ontwerp te realiseren bouwhoogte.

Berekend zijn de zij- en voorgevels van de betreffende appartementen op een hoogte van 5,5 m. De resultaten van deze berekeningen zijn opgenomen in navolgende tabel en afbeelding. In de bijlagen zijn de volledige berekeningen opgenomen.



Figuur 14. Waarneempunten

Twee van de geprojecteerde appartementen (4 en 5) voldoen vanwege de N359 niet aan de ten hoogste toelaatbare waarde van 48 dB. De overschrijding bedraagt 1 dB. Indien meer dan 300 mvt/etmaal gebruik zouden maken van het betreffende deel van De IIsbaan wordt de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB op de geprojecteerde woning nummer 12 overschreden. Gelet op de functie van de wegen (uitsluitend ontsluiting aangelegen bedrijven) en de verkeersintensiteiten op de nabijgelegen wegen, ligt het niet in de lijn der verwachting dat binnen 10 jaar na uitvoering van het plan deze verkeersintensiteit worden overschreden.

Tabel 2. Geluidbelasting in waarneempunten  
Geluidbelasting waarneempunten in dB

Waarneempunten	N359	IIsbaan
1.1	41	28
1.2	47	--
1.3	46	22
2.1	43	23
2.2	48	--
2.3	46	28
3.1	44	26
3.2	48	--
3.3	47	21
4.1	46	23
4.2	49	--
4.3	46	18
5.1	47	20
5.2	49	--
5.3	45	24
6.1	46	16
6.2	47	--
6.3	40	29
7.1	46	28

Waarneempunten	N359	Ilsbaan
7.2	46	--
7.3	37	23
8.1	45	30
8.2	46	--
8.3	35	27
9.1	39	30
9.2	39	40
9.3	42	37
10.1	42	34
10.2	36	41
10.3	38	35
11.1	39	36
11.2	38	41
11.3	43	37
12.1	43	44
12.2	37	48
12.3	41	39

### Conclusie

De geprojecteerde appartementen voldoen vanwege De Ilsbaan aan de ten hoogste toelaatbare waarde van 48 dB.

Wat betreft de N359 wordt voor appartementen 4 en 5 de ten hoogste toelaatbare waarde van 48 dB met afgerond maximaal 1 dB overschreden tot een waarde van 49 dB. Hiervoor is een hogere waarde bij het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Littenseradiel aangevraagd. Deze hogere waarde is reeds verleend. Daarbij zijn mogelijk geluidsisolerende maatregelen aan de gevels van de appartementen nodig, teneinde te voldoen aan de maximale binnenwaarde van 33 dB. Dit wordt bij de beoordeling van het bouwplan getoetst.

## 5.7

### Luchtkwaliteit

Projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven op grond van de Wet milieubeheer (Wm) niet te worden getoetst aan de geldende grenswaarden. Een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal  $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$  NO<sub>2</sub> of PM<sub>10</sub>) wordt als nibm beschouwd. Van een dergelijke verslechtering van de luchtkwaliteit is sprake wanneer een ruimtelijk plan tot een toename van meer dan 1.283 voertuigbewegingen (van auto's) per weekdagemaal leidt.

Gezien de aard en schaal van het planvoornemen zal geen sprake zijn van een dusdanige toename van het aantal verkeersbewegingen. Het planvoornemen kan daarom beschouwd worden als een nibm-plan.

## **Conclusie**

Voorliggend bestemmingsplan wordt niet door de wettelijk gestelde eisen wat betreft de luchtkwaliteit belemmerd.

## **5.8**

### **Verkeer en parkeren**

Voor een ruimtelijk plan geldt dat de verkeerseffecten die optreden als gevolg van een planvoornemen in het kader van een goede ruimtelijke ordening moeten worden onderbouwd. De nadruk ligt daarbij op de effecten van de ontwikkeling op de verkeersafwikkeling en parkeren (bereikbaarheid), de verkeersveiligheid en de verkeershinder (leefbaarheid).

#### **Verkeersgeneratie**

Voorliggend plan maakt de herinrichting van het voormalige bedrijfspand mogelijk. Hierbij worden 12 bedrijfsunits, met maximaal 24 bedrijven. Bij elke bedrijfsunit wordt één bedrijfswoning gerealiseerd. De bedrijven en bedrijfswoningen hebben een verkeersaantrekkende werking. Echter, voorheen was in het pand reeds een bedrijf gevestigd met eveneens een verkeersaantrekkende werking. De splitsing van het bedrijfspand in 12 bedrijfsunits zal niet tot een dusdanige verkeerstoename leiden dat de ontsluitingswegen onevenredig worden belast. Op grond hiervan kan ervan worden uitgegaan dat de ontsluitingswegen berust zijn op de verkeersgeneratie voortkomend uit het planvoornemen, zijnde bestemmingsverkeer voor de in het plangebied gelegen bedrijven en bedrijfswoningen.

#### **Parkeren**

De voorgenomen ontwikkeling van het gebied brengt tevens een vraag naar parkeervoorzieningen met zich mee. De vraag hoe wordt bepaald of sprake is van voldoende parkeergelegenheid wordt beantwoord in de CROW-publicatie waarin de parkeercijfers zijn vermeld. De gemeente hanteert voor dit gebied een parkeernormering van twee parkeerplaatsen per woning en twee parkeerplaatsen per bedrijf. Op basis van deze normering zijn ten aanzien van het planvoornemen 48 parkeerplaatsen nodig ten behoeve van de 24 bedrijven en 24 parkeerplaatsen voor de 12 bedrijfswoningen. In totaal leidt het planvoornemen tot een vraag naar 72 parkeerplaatsen. Uitgangspunt is dat het parkeren op eigen terrein wordt gerealiseerd. In het plangebied worden, aan de zijde van De IIsbaan, hiervoor voldoende parkeerplaatsen ingericht, zodat het planvoornemen in de parkeerbehoefte voorziet.

## **Conclusie**

Uit oogpunt van verkeerseffecten mag voorliggend bestemmingsplan uitvoerbaar worden geacht.

## **5.9**

### **Water**

#### **Wet- en regelgeving**

Op grond van artikel 3.1.6 Bro dient in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf te worden opgenomen van de wijze waarop 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 de schriftelijke weerslag van de zogenaamde watertoets. 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.

De Waterwet, die per 22 december 2009 van kracht is geworden, heeft gezorgd voor een ingrijpende bundeling van deze wetgeving. Daarnaast heeft het Nationaal Waterplan (NWP), waarvan de eerste versie tegelijk met de Waterwet is verschenen, een formele rol in de ruimtelijke ordening. Het eerste Nationaal Waterplan is tevens een structuurvisie op basis van de Waterwet en de Wet ruimtelijke ordening en is opgesteld voor de planperiode 2009-2015.

#### **Onderzoek**

De waterbeheerder in de directe omgeving van het plangebied is het Wetterskip Fryslân. Bij het Wetterskip Fryslân is op 31 augustus 2015 een digitale watertoets aangevraagd. Op basis van de aangeleverde gegevens is met de digitale watertoets geconstateerd dat voor het planvoornemen een normale watertoetsprocedure moet worden doorlopen. Dit betekent dat er overleg over het planvoornemen met het wetterskip heeft plaatsgevonden. Gezien het planvoornemen en de situering van de bedrijfsunits geeft het wetterskip aan geen bijzonderheden wat betreft de wateraspecten te verwachten. Op 8 september 2015 is om deze reden een positief wateradvies afgegeven.

#### **Conclusie**

Het planvoornemen is uitvoerbaar wat betreft het aspect water.

## **5.10**

### **Vormvrije m.e.r.-beoordeling**

#### **Wet- en regelgeving**

Een plan-m.e.r. is een in de Wet milieubeheer (Wm) vastgelegde procedure waarmee voor de m.e.r.-(beoordelings)plichtige onderdelen van een ruimtelijk plan de milieugevolgen op basis van een zekere bandbreedte worden beoor-

deeld. Op die manier krijgt milieu een volwaardige rol in de afweging van belangen.

#### **Onderzoek**

De drempelwaarden waarbij deze verplichting aan de orde is, zijn vastgelegd in de D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). Op voorliggend bestemmingsplan is de drempelwaarde voor stedelijke ontwikkeling aan de orde (D 11.2).

##### *D 11.2*

*De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.*

*In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:*

- 1°. een oppervlakte van 100 hectare of meer,*
- 2°. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of*
- 3°. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer.*

Het planvoornemen betreft de ontwikkeling van een twaalfstal woningen op een plangebied van ongeveer 1,5 hectare en overschrijdt daarmee bovenstaande drempelwaarden niet. Voor het planvoornemen geldt daarom de vormvrije m.e.r.-beoordeling. In dit kader kan worden aangegeven dat de milieueffecten van de voorgenomen ontwikkeling in voorgaande paragrafen reeds zijn onderzocht. Op basis hiervan mag worden aangenomen dat de toekomstige activiteiten in het plangebied geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zullen hebben. Naar alle Europese criteria voor de afweging hieromtrent is gekeken.

#### **Conclusie**

Dit bestemmingsplan geeft geen aanleiding voor een vervolgonderzoek in het kader van het Besluit m.e.r.



# Juridische toelichting



## 6.1

### **Algemeen**

Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP2012) toegepast. Dit houdt onder andere in dat in de nieuwe Wro de strafbepaling en de algemene gebruiksbepaling zijn neergelegd, zodat deze niet meer hoeven te worden opgenomen in de planregels.

### **SVBP2012**

De SVBP2012 bevat een aantal juridische regels die moeten worden opgevolgd. Voor de planregels betekent dit onder meer dat niet meer wordt gesproken van voorschriften maar van regels. Tevens zijn er een aantal dwingend voorgeschreven begripsbepalingen, die worden neergelegd in het artikel aangaande begrippen. In het Bro is een formulering opgenomen ten aanzien van de anti-dubbelregel en het overgangsrecht. Deze teksten zijn neergelegd in de planregels.

De regels zijn zo opgesteld dat deze gebruikt kunnen worden in een analoog alsook in een digitaal bestemmingsplan. Op basis van de Wro is het digitaal vastgestelde bestemmingsplan leidend. Als er een verschil bestaat tussen het analoge en digitale bestemmingsplan, is het digitale bestemmingsplan bepalend qua vormgeving en inhoud.

## 6.2

### **Crisis- en herstelwet**

Sinds 25 april 2013 heeft de Crisis- en herstelwet (Chw) een permanent karakter gekregen. In deze wet zijn categorieën projecten aangewezen waarvoor de procedurele aspecten van deze wet van toepassing zijn. In bijlage 1 van de wet is als besluit opgenomen het bestemmingsplan waarmee de bouw van meer dan 11 woningen in een aaneengesloten gebied of de herstructurering van woon- en werkgebieden wordt mogelijk gemaakt. Voor een dergelijk bestemmingsplan zijn de procedurele bepalingen van afdeling 2 van de Chw van toepassing. Dit betekent bijvoorbeeld voor de beroepsprocedure dat de belanghebbende in het beroepsschrift moet aangeven welke beroepsgronden hij aanvoert tegen het besluit. De bedoeling daarvan is om de bouwnijverheid als

economisch vitale sector een stimulans te geven, middels een vergaande stroomlijning en vereenvoudiging van besluitvormingsprocessen. Het plan staat de herstructurering van een gebied met meer dan 11 woningen toe. De Crisis- en herstelwet is op het onderhavige bestemmingsplan van toepassing.

### **6.3**

## **Bestemmingsplanprocedure**

In de Wro en het Bro zijn wettelijke regels voor de bestemmingsplanprocedure vastgelegd. Hierin zijn de volgende fasen onderscheiden:

### **Vorbereidingsfase**

De gemeente voert ten behoeve van de voorbereiding van een bestemmingsplan onderzoek uit naar de bestaande situatie en de mogelijke (ruimtelijke) ontwikkelingen in de gemeente. De gemeente stelt voor het overleg op grond van artikel 3.1.1 Bro haar voornemen (vaak als een concept- dan wel voorontwerpbestemmingsplan) beschikbaar aan de besturen en diensten van hogere overheden. Ook kan de gemeente aan belangstellenden de mogelijkheid bieden om te reageren op het voorontwerpbestemmingsplan via inspraak. De gemeente geeft een reactie op mogelijke overleg- en inspraakreacties die voor zover noodzakelijk worden verwerkt in de regels en verbeelding.

### **Terinzageleggingsfase**

Het ontwerpbestemmingsplan wordt na aankondiging in de Staatscourant en de website [www.officielebekendmakingen.nl](http://www.officielebekendmakingen.nl) voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd. In deze periode kan door iedereen een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan worden ingediend.

### **Vaststellingsfase**

Na de periode van terinzagelegging stelt de gemeenteraad het ontwerpbestemmingsplan, mogelijk met wijzigingen, binnen een periode van ten hoogste 12 weken vast.

### **Beroepsfase**

Na de vaststelling van het bestemmingsplan maakt de gemeenteraad het vaststellingsbesluit bekend en legt het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage. Dit gebeurt als volgt:

- Indien Gedeputeerde Staten of de Inspectie voor Leefomgeving en Transport een zienswijze hebben ingediend die door de gemeenteraad niet volledig is overgenomen of indien de gemeenteraad het bestemmingsplan gewijzigd heeft vastgesteld, geschiedt bekendmaking en terinzagelegging 6 weken na vaststelling. Uiterlijk 6 weken na bekendmaking van het vaststellingsbesluit kan er beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.
- Indien het bestemmingsplan ongewijzigd is vastgesteld en er gehoor is gegeven aan eventuele zienswijzen van Gedeputeerde Staten en/of de

Inspectie voor Leefomgeving en Transport wordt het vaststellingsbesluit door de gemeenteraad uiterlijk 2 weken na vaststelling bekend gemaakt. Tevens wordt uiterlijk 2 weken na vaststelling het bestemmingsplan ter inzage gelegd.

## **6.4**

### **Juridische vormgeving**

Op grond van artikel 3.1.3 Bro moet een bestemmingsplan worden vervat in:

- een beschrijving van bestemmingen, waarbij per bestemming het doel of de doeleinden worden aangegeven;
- bij of krachtens wet bestemmingen kunnen worden voorgeschreven;
- bij of krachtens wet regels kunnen worden voorgeschreven;
- voor zover nodig uitwerkings-, wijzigings- en afwijkingsbepalingen.

Daarnaast moet een dergelijk plan vergezeld gaan van een toelichting ex artikel 3.1.6 Bro, waarin de aan het plan ten grondslag liggende gedachten, de uitkomsten van het onderzoek, de uitkomsten van het overleg en de rapportering van de inspraak zijn vermeld.

#### **Verbeelding**

Op de verbeelding zijn de voorkomende functies apart bestemd. Hierdoor is het mogelijk om met bijbehorend renvooi (verklaring van de bestemmingen) te zien welke bestemmingen aan de gronden binnen het plangebied zijn gegeven. In de bijbehorende regels zijn de bouwregels en de gebruiksregels alsmede regels ten aanzien van het afwijken van het bestemmingsplan bij omgevingsvergunning te vinden. Op de verbeelding wordt gebruik gemaakt van verschillende aanduidingen.

In dit bestemmingsplan gaat het om een drietal functieaanduidingen. Hiermee wordt gespecificeerd welk gebruik in de verschillende deelgebieden is toegestaan. Er is een functieaanduiding opgenomen met betrekking tot de toegestane bedrijfs categorie: "bedrijf tot en met categorie 3.1". Voor de situering van de bedrijfswoningen is een functieaanduiding "bedrijfswoning" opgenomen. Hetzelfde geldt voor de locatie van het geluidscherm.

#### **6.4.1**

#### **Planregels**

De regels van het plan bestaan uit:

#### **Inleidende regels**

##### **Begrippen**

De begrippen die in het bestemmingsplan zijn gebruikt worden waar nodig in dit artikel gedefinieerd. Dit wordt gedaan om interpretatieverschillen te voorkomen.

### Wijze van meten

Dit artikel maakt duidelijk hoe de lengte, breedte, hoogte, diepte en oppervlakte en dergelijke van gronden en bouwwerken worden gemeten of berekend. Alle begrippen waarin maten en waarden voorkomen worden in dit artikel verklaard.

### Bestemmingsregels

De bestemmingsregels hebben betrekking op de in het bestemmingsplan gehanteerde bestemmingen en zijn artikelsgewijs in de regels opgenomen. De verbeelding van het bestemmingsplan geeft aan waar de gehanteerde bestemmingen van toepassing zijn. Daarbij kan sprake zijn van een aanduiding waarmee een bepaald gebruik en het daarvoor bouwen nader wordt geregeld.

De regels kunnen per bestemming achtereenvolgens bestaan uit de volgende onderdelen:

- **Bestemmingsomschrijving**  
In de bestemmingsomschrijving is uitgegaan van een volledige opsomming van wat binnen een bestemming functioneel ten aanzien van het gebruik van de gronden is toegestaan. Soms kan het voorkomen dat verschillende functies of bestemmingen naast elkaar zijn toegelaten, soms als primaire bestemming en soms als ondergeschikte bestemming.
- **Bouwregels**  
De bouwregels bieden voor iedere bestemming het kader in hoeverre er ergens gebouwd mag worden. Er zijn regels gesteld met betrekking tot het oprichten van hoofdgebouwen, het oprichten van aan- en uitbouwen en bijgebouwen en het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Bouwregels kunnen eisen wat betreft maatvoering, oppervlakte- en inhoudsbepalingen en aantallen te plaatsen bouwwerken omvatten.
- **Specifieke gebruiksregels**  
Met specifieke gebruiksregels is vastgelegd welk gebruik in ieder geval tot strijdig met het in de bestemmingsomschrijving toegestane gebruik wordt gerekend.

Met dit bestemmingsplan is sprake van de volgende bestemmingen:

### Artikel 3: Bedrijventerrein

Het grootste deel van het plangebied is bestemd als Bedrijventerrein. Het hierbinnen aangegeven bouwvlak is bestemd voor een bedrijfsverzamelgebouw. Het bedrijfsverzamelgebouw omvat maximaal 12 bedrijfsunits, met maximaal 24 bedrijven. Bij elke bedrijfsunit kan maximaal één bedrijfswoning worden gerealiseerd. De bedrijven behoren ten hoogste tot milieucategorie 3.1, van de bedrijven die in de bij de planregels behorende Staat van bedrijven zijn genoemd. Voor bedrijven die niet zijn genoemd, maar die qua milieubelasting wel vergelijkbaar zijn met bedrijven die wel zijn genoemd, is een

afwijkingsregeling opgenomen. Daarnaast is het bedrijventerrein bestemd voor verkeers- en verblijfsvoorzieningen, evenals voor openbare nutsvoorzieningen.

#### **Artikel 4: Groen**

De gronden gelegen langs de Boalsserter Feart hebben de bestemming Groen. Binnen deze bestemming zijn groenvoorzieningen, bermen en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan, alsmede de terrassen behorende bij de woningen. Om het groene karakter te behouden is de oprichting van gebouwen, alsmede van schuttingen en reclame-uitingen, op deze gronden niet toegestaan.

#### **Artikel 5: Waarde - Archeologie 3**

Het plangebied kent een archeologische verwachtingswaarde. Om de archeologische waarden in het bestemmingsplan te borgen is voor het gehele plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' opgenomen. Deze dubbelbestemming legt vast dat voor bouwwerken en andere ingrepen in de bodem met een oppervlakte groter dan 2500 m<sup>2</sup> en dieper dan 30 cm archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd, alvorens een omgevingsvergunning wordt verleend.

#### **Algemene regels**

In dit onderdeel van de regels komen algemene regels aan de orde die gelden voor alle bestemmingen in het bestemmingsplan en worden om die reden in een apart hoofdstuk opgenomen. De algemene regels bestaan onder meer uit de volgende artikelen.

##### **Anti-dubbeltelregel**

De anti-dubbeltelregel wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld. De formulering van de anti-dubbeltelregel wordt bindend voorgeschreven in artikel 3.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening.

##### **Algemene afwijkingsregels**

In dit artikel wordt omschreven in welke gevallen bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van overschrijding van de bouwgrenzen, voor zover deze afwijkingen niet onder de regel "algemene bouwregels" valt te scharen. Dit betreft bijvoorbeeld de bevoegdheid om omgevingsvergunning te verlenen door Burgemeester en Wethouders ten behoeve van afwijken van de voorgeschreven maten en percentages. Afwijken door middel van een omgevingsvergunning is overigens alleen mogelijk wanneer hiermee geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan aspecten als de woon- en milieusituatie van aangrenzende percelen.

### **Overgangs- en slotregels**

In het afsluitende onderdeel van de regels komen de overgangs- en slotregels aan de orde.

# Uitvoerbaarheid

# 7

## 7.1

### **Economische uitvoerbaarheid**

#### **Wet- en regelgeving**

In het kader van de Grondexploitatiewet dient een exploitatieplan te worden opgesteld indien er sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. Deze verplichting vervalt wanneer de kosten anderszins zijn verzekerd. De gemeenteraad moet dan wel expliciet besluiten dat er geen exploitatieplan wordt vastgesteld.

In artikel 6.2.1 Bro is aangegeven dat de volgende ingrepen als een bouwplan worden aangemerkt:

- a. de bouw van één of meer woningen;
- b. de bouw van één of meer andere hoofdgebouwen;
- c. de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m<sup>2</sup> brutovloeroppervlakte of met één of meer woningen;
- d. de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- e. de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.500 m<sup>2</sup> brutovloeroppervlakte bedraagt;
- f. de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m<sup>2</sup> brutovloeroppervlakte.

Het planvoornemen dat met dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, is een bouwplan op grond van artikel 6.2.1, lid d, Bro.

Doel van een grondexploitatie-regeling is het inzichtelijk maken van de financiële haalbaarheid en het bieden van meerdere mogelijkheden voor het kostenverhaal, waardoor er meer sturingsmogelijkheden zijn. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de publiekrechtelijke weg via een exploitatieplan en de privaatrechtelijke weg in de vorm van overeenkomsten. Bij een exploitatieplan kan de gemeente eisen en regels stellen voor de desbetreffende gronden.

## Onderzoek

### Exploitatiekosten

Het plangebied wordt door een private partij ontwikkeld. De exploitatie zal geheel in handen van en voor risico van de ontwikkelende partij komen te liggen. De gemeente hoeft hiertoe geen risicodragende investeringen voor haar rekening te nemen. De kostenverhaal is op deze manier anderszins verzekerd.

### Onderzoeks- en plankosten

De kosten voor voorliggend bestemmingsplan en de daarbij behorende noodzakelijke onderzoeken worden door de aanvrager van de bestemmingsplanherziening gedragen. De kosten van de gemeente betreffen de gebruikelijke kosten voor planbegeleiding. Deze kunnen worden gedekt uit de legesheffing.

### Planschade

Door het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor de betreffende gronden is er de kans dat door belanghebbende eigenaren van gronden in de omgeving van het plangebied bij de gemeente op grond van artikel 6.1 Wro een verzoek tot tegemoetkoming in de planschade wordt ingediend. De mogelijke kosten die samenhangen met een planschadeverhaal worden door de aanvrager van de bestemmingsplanherziening gedragen. Hiervoor wordt tussen de gemeente en de aanvrager een planschadeovereenkomst ondertekend.

## Conclusie

Op basis van deze overwegingen mag het plan economisch uitvoerbaar worden geacht. De uitvoerbaarheid van het voorliggende plan zal niet door onvoldoende economische uitvoerbaarheid worden belemmerd.

## 7.2

### **Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Wommels - IIsbaan 10' heeft vanaf 17 december 2015 in het kader van de inspraak zes weken ter inzage gelegen. Voorts is het voorontwerp in het kader van het wettelijk geregelde vooroverleg (artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening) naar enkele instanties en organisaties toegestuurd. Ingezeten, belanghebbenden en de vooroverleginstanties zijn in de gelegenheid gesteld gedurende zes weken op het plan te reageren. Dit heeft in totaal twee schriftelijke overlegreacties en twee inspraakreacties opgeleverd. Alle reacties zijn beoordeeld, waarbij is nagegaan óf en hóe het plan bijgesteld moet worden. Hiertoe is de 'Reactienota overleg en inspraak' opgesteld (maart 2016), opgenomen in bijlage 3 bij deze toelichting.

In de reactienota is eerst in het kort de reactie vermeld van de overlegorganisaties en de insprekers. Vervolgens zijn deze reacties afzonderlijk van commentaar voorzien, waarbij ten slotte is aangegeven of en zo ja op welke wijze het plan zal worden aangepast. Voorts zijn nog enkele ambtelijke aanpassingen



genoemd. De inspraak- en overlegreacties zijn, waar noodzakelijk, in het ontwerpbestemmingsplan verwerkt.

Op het ontwerpplan wordt vervolgens gelegenheid geboden tot het inbrengen van zienswijzen bij de gemeenteraad. Na het ontwerpplan wordt het plan gereed gemaakt voor vaststelling. Daarna is beroep mogelijk bij de Raad van State.