



DE FRYSKE MARREN

BESTEMMINGSPLAN

SINT NICOLAASGA, WESTEND 9



BESTEMMINGSPLAN

SINT NICOLAASGA, WESTEND 9



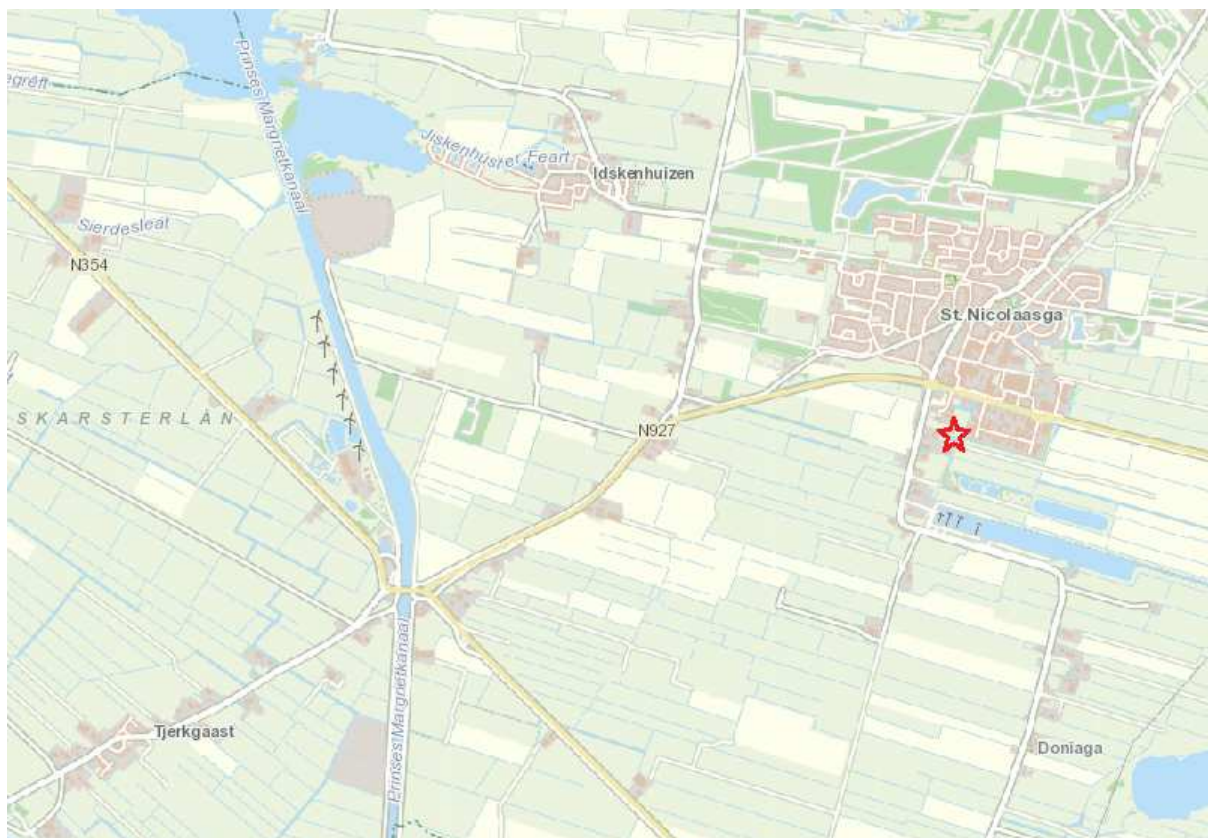
www.sgf-advies.nl

06-22 31 99 55

Vastgesteld 20 December 2016



Bestemmingsplan "Sint Nicolaasga, Westend 9"



Figuur 1: Ligging plangebied (bron kaarten provincie Fryslân)

BESTEMMINGSPLAN SINT NICOLAASGA, WESTEND 9

TOELICHTING

Inhoud

1. Inleiding	6
1.1 Aanleiding.....	6
1.2 Doelstelling	6
1.3 Leeswijzer	6
2. Planbeschrijving	7
2.1 Ligging plangebied.....	7
2.2 Huidige planologische situatie	7
2.3 Toekomstige situatie	8
3. Beleidskader	10
3.1 Algemeen	10
3.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.....	10
3.3 Provinciaal beleid	11
3.3.1 Streekplan Fryslân (2007)	11
3.3.2 Verordening Romte Fryslân	11
3.4 Gemeentelijk beleid	12
3.4.1 Bestemmingsplan "Sint Nicolaasga"	12
3.4.2 Welstandsnota.....	13
4. Planologische randvoorwaarden	15
4.1 Milieuzonering	15
4.2 Toetsing Besluit milieueffectrapportage (mer)	16
4.3 Geluid.....	17
4.4 Luchtkwaliteit	17
4.5 Ecologie	18
4.6 Archeologie	20

4. 7	Cultuurhistorie.....	22
4.8	Water	23
4.9	Externe veiligheid	26
4.10	Bodem.....	29
4.11	Verkeer	30
4. 12	Kabels en leidingen	30
5.	Juridische toelichting	31
5.1	Algemeen	31
5.2	Procedure	31
5.3	Toelichting op de regels.....	32
6.	Uitvoerbaarheid	35
6.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	35
6.2	Grondexploitatie en economische uitvoerbaarheid	35

Bijlagen
Wateradvies
Digitale veiligheidstoets
Akoestisch rapport
Vooroverlegreacties

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Het perceel Westend 9 te Sint Nicolaasga ligt aangrenzend aan het onlangs vastgestelde bestemmingsplan "Sint Nicolaasga – uitbreiding bedrijventerrein Slotmolen". Naar aanleiding van de ontwikkelingen op het naastgelegen terrein heeft de heer Nagelhout een verzoek ingediend om de bestemming van zijn perceel eveneens te wijzigen. Het college van de gemeente Skarsterlân heeft op 12 december 2012 hiermee ingestemd mits aan verschillende ruimtelijke voorwaarden kon worden voldaan. Het perceel Westend 9 wordt gesplitst, waarbij de oorspronkelijke woonboerderij de woonfunctie behoudt en het achterste deel van het perceel een bedrijfsfunctie krijgt. Onderhavig bestemmingsplan voorziet in een planologische regeling ten behoeve van het perceel Westend 9 te Sint Nicolaasga waarmee het perceel een bestemming "wonen – 3" en een bestemming "wonen - werken" wordt toegekend.

1.2 Doelstelling

De doelstelling van dit bestemmingsplan kan worden samengevat als het treffen van een juridisch planologische regeling om de vestiging van een kleinschalig verhuurbedrijf mogelijk te maken op het achterste deel van het perceel Westend 9 te Sint Nicolaasga.

1.3 Leeswijzer

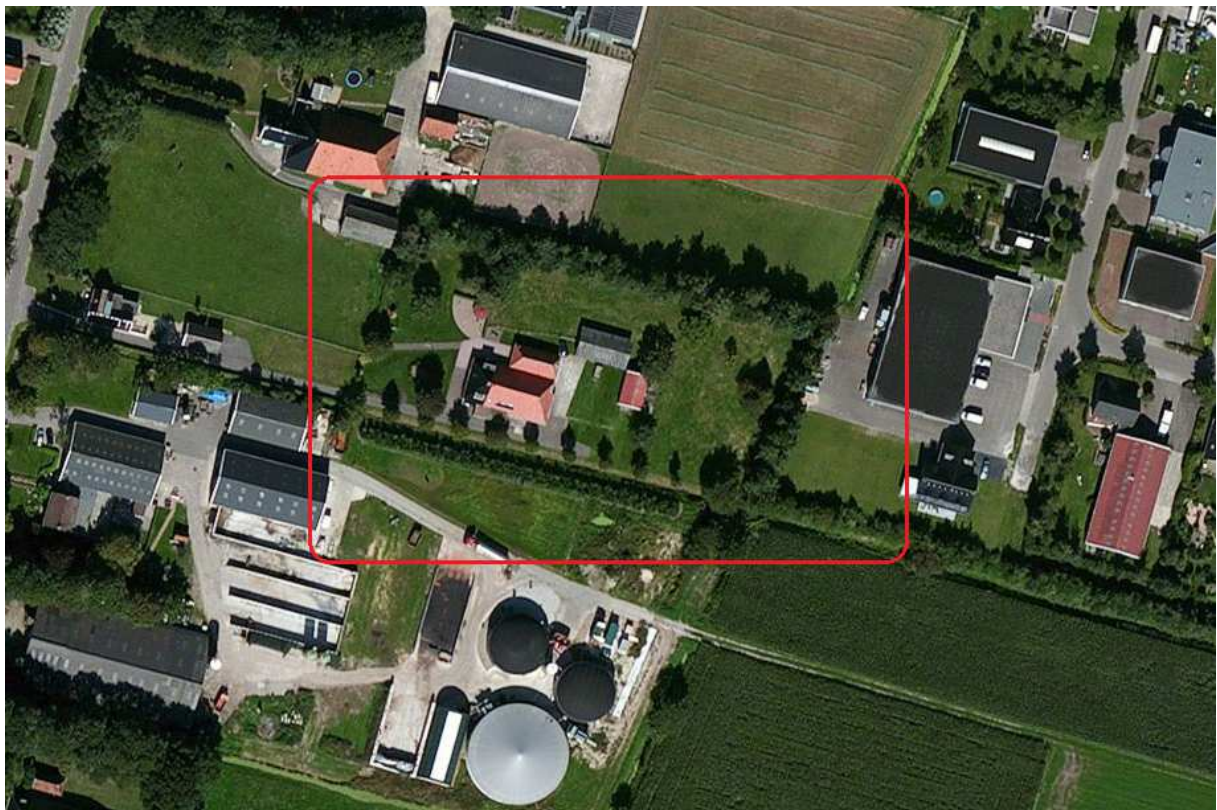
In hoofdstuk 2 van deze toelichting is een beschrijving van het plangebied gegeven, waarbij is ingegaan op huidige situatie en de toekomstige situatie. In hoofdstuk 3 worden enkele beleidsuitgangspunten genoemd die van toepassing zijn. Hoofdstuk 4 gaat in op de planologische randvoorwaarden. Hoofdstuk 5 betreft de juridische toelichting op het bestemmingsplan. Hierin is nader ingegaan op de bestemmingsplanprocedure en is een toelichting op de regels van dit bestemmingsplan gegeven. In hoofdstuk 6 is de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan geschetst. Hierbij is ingegaan op de economische als wel maatschappelijke uitvoerbaarheid.

De resultaten van ter inzage en overleg zullen later als bijlage in het bestemmingsplan worden opgenomen.

2. Planbeschrijving

2.1 Ligging plangebied

Het perceel van de heer Nagelhout ligt aan de rand van het bedrijventerrein "Slotmolen". Het perceel wordt ontsloten via de Westend die bij de rotonde aansluit op de Tsjûkemarwei. Naast het perceel ligt een voormalig agrarisch bedrijf. Dit perceel heeft ingevolge het recentelijk vastgestelde bestemmingsplan "Sint Nicolaasga – uitbreiding bedrijventerrein Slotmolen" de bestemming "wonen-werken" gekregen. Tot voor kort was op dit perceel een groot veehouderij gevestigd. Aan de andere kant van het perceel zijn meerdere percelen waar een combinatie van wonen-werken plaatsvindt. Het perceel Westend 9 ligt in een soort overgangsgebied grenzend aan het bedrijventerrein Slotmolen kan daarom gekarakteriseerd worden als een gemengd gebied.



Figuur 2. De ligging van het plangebied ten opzichte van omliggende percelen (bron: Bing maps)

2.2 Huidige planologische situatie

Het plangebied is juridisch-planologisch geregeld in het bestemmingsplan "Sint Nicolaasga", vastgesteld op 28 januari 2009. Op grond van dit bestemmingsplan heeft het perceel Westend 9 de bestemming "wonen 3". De gronden voor deze bestemming aangewezen zijn onder andere bestemd voor woonhuizen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan huis verbonden werkactiviteit.

Op grond van deze bestemming mag op het perceel binnen de woonbestemming uitsluitend een aan huis verbonden werkactiviteit worden uitgeoefend. Kleinschalige bedrijfsactiviteiten tot milieucategorie 1 en 2 zijn binnen deze bestemming toegestaan, mits de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft.



Figuur 3: uitsnede bestemmingsplan "Sint Nicolaasga"

2.3 Toekomstige situatie

Onderhavig bestemmingsplan is erop gericht om in aansluiting met het naastgelegen perceel Westend 11 een "woon – werklocatie" mogelijk te maken. Het onderhavige bestemmingsplan maakt planologische een splitsing van het perceel mogelijk. Achterop het perceel, het nieuwe perceel, kan een bedrijf van milieucategorie 1 en 2 (of daarmee vergelijkbaar) met in pandige bedrijfswoning gerealiseerd worden.

In het nieuw op te richten bedrijfspand kunnen kleinschalige bedrijfsactiviteiten worden gevestigd, in de vorm van een minikraanverhuurbedrijf, een kleinschalig onderhoud of een installatiebedrijf. Een minikraanverhuurbedrijf valt onder SBI-code 773 (Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen) en behoort tot

milieucategorie 3.1. Het bedrijfspand krijgt een volledig geïntegreerde bedrijfswoning.

De bedrijfshal zal in hoofdzaak worden gebruikt voor stalling van de minikranen en de opslag van materieel. De (kleinschalige) bedrijfsactiviteiten worden door de eigenaar/verhuurder op locatie uitgevoerd. Doordat de werkzaamheden op locatie plaatsvinden en het bedrijfspand in hoofdzaak voor opslag wordt gebruikt, is er geen of weinig overlast voor de omliggende percelen. Voor het transport van de minikranen wordt gebruik gemaakt van een trailer die achter een transport bus of personenwagen kan worden gekoppeld. Voor het vervoer van de minikranen is geen vrachtauto of ander zwaar transport vereist. De nieuwe woon-werklocatie wordt via de Bovenkruier op het bestaande bedrijventerrein ontsloten. De verhuurde minikranen blijven meestal op locatie staan. De eigenaar/verhuurder vertrekt in de morgen en komt aan het eind van de dag weer terug. De activiteit genereert zeer weinig verkeersbewegingen.

De bestemming van het oorspronkelijke perceel, de woonboerderij, krijgt op basis van dit onderhavige bestemmingsplan de bestemming "wonen-3". Binnen deze bestemming zijn aan huis verbonden werkactiviteiten en 'bêd en brochje' mogelijk. Het uitgangspunt hiervoor is dat deze functies ondergeschikt aan de woonfunctie worden uitgeoefend. De gronden en bouwwerken mogen niet worden gebruikt voor detailhandel en zelfstandige bedrijvigheid.

Ten behoeve van de bouw van het nieuwe bedrijfsgebouw zullen de bijbehorende bouwwerken op het perceel Westend 9 worden gesloopt. Ter vervanging van deze gebouwen zal voor de bestaande woning een nieuw bijbehorend bouwwerk worden gebouwd. Deze wordt gebruikt voor het stallen van de auto en de opslag van (tuin)gereedschap.

Op het naastgelegen agrarisch perceel is een biovergistingsinstallatie aanwezig. De biovergistingsinstallatie valt niet onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), maar is op zich wel een risicovol bedrijf. Rondom de biovergistingsinstallatie geldt een plaatsgebonden risicocontour van 40 meter en een invloedsgebied van 90 meter. De plaatsgebonden risicocontour ligt op het naastgelegen perceel en is niet van invloed voor het plangebied.

Het invloedsgebied ligt wel over het plangebied. In het kader van externe veiligheid moet zo veel mogelijk worden voorkomen dat het aantal personen binnen het invloedsgebied toeneemt. Onderhavig bestemmingsplan is gericht op het realiseren van een woon-werklocatie waarbij algemene bedrijven met een milieucategorie 1 en 2 zijn toegestaan, daarnaast geldt voor deze specifieke locatie de aanduiding verhuur- en opslagbedrijf. Dit houdt in dat op deze locatie ook een verhuur- en opslagbedrijf mag worden gevestigd. Een toename van het aantal niet zelfredzame personen wordt voorkomen door medische beroepen of bedrijven aan huis uit te sluiten.



Figuur 4: mogelijke toekomstige situatie

3. Beleidskader

3.1 Algemeen

Dit hoofdstuk behandelt het beleid dat betrekking heeft op dit bestemmingsplan. Het relevante provinciale beleid en actuele gemeentelijke beleidsnotities worden beschreven.

3.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. De SVIR heeft diverse nota's vervangen, zoals de Nota Ruimte en Nota Mobiliteit. Ook zijn met het SVIR de ruimtelijke doelen en uitspraken vervallen die zijn benoemd in de Agenda Landschap, Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. In de SVIR is de visie van de rijksoverheid op de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 aangegeven. Dit betreft een nieuw, integraal kader dat de basis vormt voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In de SVIR is gekozen voor een meer selectieve inzet van het rijksbeleid dan voorheen. Voor de periode tot 2028 zijn de ambities van het Rijk in drie rijksdoelen uitgewerkt:

- vergroten van de concurrentiekracht door versterking van de ruimtelijk economische structuur van Nederland;
- verbeteren van de bereikbaarheid;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

Met bovengenoemde rijksdoelen zijn 13 nationale belangen aan de orde die in het SVIR verder gebiedsgericht zijn uitgewerkt in concrete opgaven voor de diverse onderscheiden regio's. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden meer beleidsvrijheid op het terrein van de ruimtelijke ordening gekregen. Het kabinet is van mening dat provincies en gemeenten beter op de hoogte zijn van de actuele situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties en daardoor beter kunnen afwegen welke (ruimtelijke) ingrepen in een gebied nodig zijn.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Streekplan Fryslân (2007)

Het ruimtelijke beleid van de provincie vormt een belangrijk kader voor het gemeentelijk (bestemmingsplan)beleid. Dit is onder meer neergelegd in het Streekplan Fryslân 2007 "Om de kwaliteit fan de romte" vastgesteld op 13 december 2006.

Het Streekplan heeft met de invoering van de Wro de status van structuurvisie gekregen en is in die hoedanigheid richtinggevend voor het ruimtelijk beleid van gemeenten. In de Verordening Romte worden de onderwerpen uit het Streekplan geregeld, waarvoor een juridische doorvertaling en borging in ruimtelijke plannen van de gemeente noodzakelijk is.

Het Streekplan biedt ruimte voor het ontwikkelen van bedrijvigheid. Het vestigingsbeleid voor bedrijven is gericht op economische structuurversterking met een ruimtelijke verdeling van werkfuncties die bijdraagt aan sterke steden/dorpen en een vitaal platteland. De provincie heeft daarvoor onderscheid gemaakt tussen verschillende kernen. Sint Nicolaasga valt met betrekking tot het vestigingsbeleid onder 'overige kernen'.

Voor overige kernen gelden vestigingsmogelijkheden voor lichte bedrijven tot categorie 2, of de lichtere bedrijven binnen categorie 3. De maximale oppervlakte van dergelijke bedrijven mag op grond van het vestigingsbeleid van de provincie niet meer bedragen dan 2500m².

De vestiging van lokale bedrijven in de overige kernen levert een bijdrage aan de levendigheid en de economische vitaliteit op het lokale schaalniveau. Het type en de schaal van dergelijke bedrijven past bij de kern, zowel ruimtelijk als milieu hygiënisch. Het moet daarbij gaan om relatief kleinschalige bedrijfstypen in de milieucategorieën 1 en 2 (en in een enkel geval een lichte categorie 3). Een kleinschalig verhuurbedrijf voor machines en werktuigen valt onder SBI-code 773 en behoort tot een lichte milieucategorie 3.1 bedrijf en past daarmee binnen het vestigingsbeleid van de provincie.

3.3.2 Verordening Romte Fryslân

Op 25 juni 2014 is door Provinciale Staten de "Verordening Romte Fryslân 2014" vastgesteld. Op grond van artikel 4.2.3 van de Verordening Romte 2014 mag in een ruimtelijk plan voor een overige kern (Sint Nicolaasga) geen bedrijf van milieucategorie 3.1 en hoger mogelijk worden gemaakt. Hiervan mag op basis van artikel 4.2.4 incidenteel worden afgeweken ten behoeve van een incidenteel bedrijf, dat naar aard en schaal van de functie aansluit bij de aard en schaal van

de overige kern. Daarnaast moet het ruimtebeslag in een redelijke verhouding staan tot de schaal van de woonkern. In de verordening is een maximale oppervlakte van 2.500m² opgenomen uitgaande van één of enkele bedrijven. Het onderhavige bestemmingsplan is gericht op het invullen van een 'tussen verschillende bedrijven ingeklemde locatie', en het perceel ligt in een zogenaamd 'gemengd gebied'. Met het onderhavige bestemmingsplan wordt een woon/werklocatie planologisch mogelijk gemaakt en sluit daarmee aan bij het naastgelegen perceel waarvoor dezelfde functie en bestemming van toepassing is. Het betreft een kleinschalig verhuurbedrijf voor machines en werktuigen en is een lichte milieucategorie 3.1 bedrijf. Gezien de werkzaamheden op het perceel, hoofdzakelijk uit opslag en stalling van kleine machines en/of werktuigen, is het kleinschalig verhuurbedrijf naar aard en schaal gelijk aan een milieucategorie 2 bedrijf. De bestemming "wonen - werken" geldt voor het nieuwe perceel. De bestemming van de bestaande woning blijft "wonen - 3".

Het realiseren van de woon/werklocatie voldoet aan de voorwaarden van het Streekplan en de Verordening Romte.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Bestemmingsplan "Sint Nicolaasga"

In het bestemmingsplan "Sint Nicolaasga" is het beleid van de gemeente ten aanzien van deze locatie en met name voor wat de bedrijvigheid in Sint Nicolaasga betreft, vastgelegd. In Sint Nicolaasga is de belangrijkste bedrijvigheid geconcentreerd op de bedrijventerreinen ten zuidoosten van het centrum. Deze bedrijventerreinen zijn vanaf de jaren zeventig gefaseerd ontwikkeld om de groei van de bedrijvigheid vanuit de eigen kern op te vangen en een bijdrage te leveren aan de ontwikkeling van de plaatselijke werkgelegenheid. De bedrijventerreinen zijn met name bedoeld voor (plaatselijke) bedrijvigheid die past bij de omvang, aard en schaal van het dorp.

Op de bedrijventerreinen bevinden zich dan ook veel lokaal georiënteerde bedrijven, die hun oorsprong vinden in het dorp, of die wat betreft de werknemers of het afzetgebied zijn gericht op Sint Nicolaasga en de omgeving.

Het gaat om bouwbedrijven, autobedrijven, dienstverlenende bedrijven, kantoren, etc. Ook komt er een aantal perifere detailhandelsvestigingen voor (zoals een zaak in woninginrichting). Over het algemeen zijn het bedrijven in de lichtere milieucategorieën (1 t/m 3), maar ook komen er bedrijven uit een wat hogere milieucategorie voor. Om overlast van zwaardere bedrijvigheid ten opzichte van de woonfunctie tegen te gaan, is op het bedrijventerrein een zonering aangegeven: met een klassenaanduiding wordt aangegeven in welke gebieden bedrijven van een bepaalde milieuzonering zijn toegestaan.

Langs de Tsjûkemarkwei bevindt zich een strook met overwegend kantoren en bedrijven die qua uitstraling baat hebben bij een zogenaamde 'zichtlocatie'. De gebouwen langs deze weg zijn, net als de rest van het meest zuidelijke bedrijventerrein Slotmolen, vanaf de jaren negentig gebouwd. Tenslotte zijn op de bedrijventerreinen Het Slot en Slotmolen meerdere bedrijfswoningen aanwezig.

Het onderhavige bestemmingsplan is gericht op het oprichten van een bedrijfspand met in pandige bedrijfswoning achter het perceel Westend 9 te Sint Nicolaasga. Het perceel Westend 9 is een ruim woonperceel met een woonboerderij. Dit perceel heeft op grond van het vigerende bestemmingsplan "Sint Nicolaasga" de bestemming "Wonen 3". Met het onderhavige bestemmingsplan wordt het perceel gesplitst en de bestemming deels gewijzigd. De bestemming van het perceel Westend 9 met de woonboerderij houdt de bestemming "wonen-3".

Binnen deze bestemming zijn aan huis verbonden werkactiviteiten en 'bêd en brochje' mogelijk. Tevens is binnen deze bestemming mantelzorg mogelijk. Het uitgangspunt hiervoor is dat deze functies ondergeschikt aan de woonfunctie worden uitgeoefend. De gronden en bijbehorende bouwwerken mogen niet worden gebruikt voor detailhandel en zelfstandige bedrijvigheid.

Het nieuwe perceel met de bedrijfsloods krijgt op grond van dit bestemmingsplan de bestemming "wonen - werken". Op basis van deze bestemming kan op dit perceel een kleinschalig bedrijf van milieucategorie 1 en 2 worden gevestigd. Gezien de beoogde werkzaamheden maakt het onderhavige bestemmingsplan een kleinschalig verhuurbedrijf in machines en werktuigen mogelijk. Dit is een lichte milieucategorie 3.1 bedrijf en naar aard en omvang vergelijkbaar met categorie 1 en 2. Tevens maakt het onderhavige bestemmingsplan het mogelijk om een in pandige bedrijfswoning te realiseren.

De bestemming "wonen - werken" op dit perceel sluit aan bij de bestemming op het aangrenzende perceel. Ingevolge het bestemmingsplan "uitbreiding bedrijventerrein Slotmolen" rust op dit aangrenzende perceel Westend 11 de bestemming "Wonen - werken".

3.4.2 Welstandsnota

De gemeente heeft haar gemeentelijke welstandsbeleid opgenomen in de Welstandsnota De Friese Meren 2014 (vastgesteld 22 april 2015), "Weinig regels waar dat kan, duidelijke regels waar dat nodig is".

De welstandsnota levert een bijdrage aan het behouden en het versterken van de visuele kwaliteit en aantrekkelijkheid van de bebouwing in de gemeente De Fryske Marren. Voor het welstandsbeleid is het grondgebied van de gemeente verdeeld in welstandsgebieden. Dit zijn gebieden waarvoor dezelfde welstandscriteria gelden. Er is een onderverdeling gemaakt in 'bijzondere gebieden', 'standaard gebieden' en 'welstandsvrije gebieden'. Het perceel Westend 9 ligt in 'bijzonder gebied', met de naam "lintbebouwing".

De bebouwingslinten hebben een historische oorsprong en zijn door de eeuwen heen geleidelijk aan ontwikkeld. De bebouwingslinten zijn ontstaan langs doorgaande ontsluitingswegen. De bebouwing in de linten staat over het algemeen in een rooilijn of binnen een bepaalde marge ten opzichte van de weg. Grotere gebouwen (bijvoorbeeld boerderijen en kerken) liggen mogelijk op een grotere afstand van de weg dan de woningen. De voormalige boerderij op het perceel Westend 9 ligt ook een eindje van de openbare weg.

De achterzijde van het perceel waar het kleinschalig verhuurbedrijf wordt gerealiseerd grenst bijna aan het bedrijventerrein. Voor het bedrijventerrein

geldt de gebiedsaanduiding 'regulier bedrijventerrein'. Op bedrijventerreinen wordt veel vrijheid geboden ten aanzien van welstand.



Figuur 5: Uitsnede van de gebiedsindeling voor Sint Nicolaasga (bron Welstandsnota 2014)

Het uitgangspunt voor het plangebied is dat bouwplannen aansluiten bij het wensbeeld en vergezeld gaan met een definitief, positief welstandsadvies. Een goede beeldkwaliteit voor het perceel wordt door de welstandsbeoordeling voldoende gewaarborgd.

4. Planologische randvoorwaarden

4.1 Milieuzonering

Milieuzonering zorgt ervoor dat milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen op een verantwoorde afstand van elkaar worden gesitueerd. Op deze wijze worden gevaar en hinder voor de milieugevoelige functies voorkomen danwel zoveel mogelijk beperkt en omgekeerd wordt voldoende zekerheid aan milieubelastende activiteiten geboden dat deze activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden uitgeoefend kunnen worden.

Ten behoeve van de milieuzonering rond bedrijfsmatige activiteiten heeft de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) de handreiking "Bedrijven en milieuzonering" opgesteld (verder genoemd de VNG-handreiking). Deze VNG-handreiking is opgesteld uitgaande van de standaardbedrijfsindeling (SBI) van het Centraal Bureau voor de Statistiek.

De lijst is onderverdeeld in bedrijfsklassen en bedrijfstypen. Afhankelijk van de mate waarin de in deze lijst opgenomen bedrijven en voorzieningen milieuhinder (uitgaande van de gemiddelde bedrijfssituatie) kunnen veroorzaken, kent de lijst aan de bedrijven en voorzieningen een milieucategorie toe. Naarmate de milieuhinder toeneemt, loopt de milieu-indeling op van 1 t/m 6, met bijbehorende richtafstanden tot een "rustige woonwijk" of een "gemengd gebied".

De omgeving van het plangebied is gezien de aanwezige functies niet te karakteriseren als een "rustige woonwijk" maar als een "gemengd gebied", waarop afstanden uit de VNG-handreiking in beginsel zijn gebaseerd. Door de omgeving te karakteriseren als gemengd gebied kunnen de in de VNG - handreiking genoemde afstanden met 1 stap terug gaan.

Waar in de VNG-handreiking een afstand geldt voor een rustige woonwijk van 100 meter geldt voor de afstand op basis van gemengd gebied een afstand van 50 meter.

Dit is van groot belang ten aanzien van de op het perceel Westend 11 aanwezige mestvergistingsinstallatie. Voor de mestvergistingsinstallatie is op de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan "Uitbreiding bedrijventerrein Slotmolen" binnen de bestemming "wonen-werken" een aanduiding opgenomen. Ten aanzien van de mestvergistingsinstallatie kan gesteld worden dat het gaat om een vergunde situatie. In de overweging van de vergunning voor de mestvergister is voor het onderdeel geur uitgegaan van een minimale afstand van de mestvergister tot een woning van derden van 50 meter. Deze afstand is gebaseerd op de genormeerde afstand van geur in het Besluit Mestbassins en Besluit landbouw milieubeheer.

Met het vaststellen van het vigerende bestemmingsplan is er strikt genomen geen relatie meer tussen de mestvergistingsinstallatie en het rundveehouderijbedrijf. Het vigerende bestemmingsplan heeft de verplaatsing van het rundveehouderijbedrijf mogelijk gemaakt en is het perceel bestemd als "Wonen - Werken". De VNG-handreiking geeft aan dat een mestvergistingsinstallatie moet worden aangemerkt als een bio-energie-installatie, met co-vergisting. De installatie is daarom aan te merken als een

milieucategorie 3.2 bedrijf waarvoor een minimale afstand van 100 meter voor geur en geluid geldt als het plangebied is aan te merken als een rustige woonwijk.

Nu de omgeving van het plangebied moet worden gezien als een 'gemengd gebied' geldt er voor een milieucategorie 3.2 bedrijf een richtafstand van 50 meter voor geur en geluid. De bestaande woonboerderij van de familie Nagelhout op het perceel Westend 9 is de dichtstbij gelegen woning en ligt op een afstand van 55 meter en voldoet daarmee aan de vereiste afstand.

Het onderhavige bestemmingsplan is gericht op de bouw van een bedrijfspand met een inpandige bedrijfswoning.

De inpandige bedrijfswoning binnen de bestemming "wonen - werken" wordt zo gesitueerd dat de afstand tot de mestvergistingsinstallatie minimaal 50 meter bedraagt waarmee wordt voldaan aan de vereiste richtafstand op basis van de gebiedstypering 'gemengd gebied'. Door de bouw van de bedrijfswoning neemt wel het aantal personen toe dat hinder kan ondervinden van de mestvergistingsinstallatie. De bedrijfswoning staat echter op een minimale afstand van 50 meter waardoor de hinder minimaal is. Gelet op deze minimale afstand is deze ontwikkeling niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

De dichtstbijzijnde woning is de woning op het naastgelegen perceel Westend 9. Dit perceel heeft op grond van het bestemmingsplan "Sint Nicolaasga" de bestemming "bedrijf". Binnen deze bestemming zijn bedrijven van milieucategorie 1 en 2 mogelijk waarvoor een minimale afstand van 30 meter vereist is. De bedrijfswoning ligt op een afstand van 50 meter waardoor deze woning geen beperking vormt voor de voorgenomen ontwikkeling. Omgekeerd is er ook geen sprake van een beperking in de werkzaamheden.

Het bestemmingsplan kan vanuit het oogpunt van het aspect milieuzonering uitvoerbaar worden geacht.

4.2 Toetsing Besluit milieueffectrapportage (mer)

In bijlage C en D van het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het bestemmingsplan planmer-plichtig, projectmer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Daarnaast dient het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, na te gaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage II van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. De omstandigheden betreffen:

- de kenmerken van de projecten;
- de plaats van de projecten;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

De mogelijkheden die het onderhavige bestemmingsplan biedt komen niet voor in bijlage C, noch in bijlage D van het Besluit m.e.r.

Gelet op de kenmerken van de geplande activiteiten die met onderhavig bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, zoals het kleinschalig karakter in vergelijking met de drempelwaarden van het Besluit m.e.r., de plaats van de

activiteiten en de potentiële effecten zullen er geen negatieve milieugevolgen optreden. Voor het onderhavige bestemmingsplan is dan ook geen mer-procedure of mer-beoordelingsprocedure noodzakelijk conform het Besluit m.e.r.

4.3 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) heeft als belangrijkste doel het bestrijden en voorkomen van geluidhinder. Op grond van de wet zijn verschillende vormen van geluidhinder te onderscheiden die directe raakvlakken hebben met de ruimtelijke ordening.

In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald dat elke (spoor)weg in principe een zone heeft waar aandacht aan geluidhinder moet worden besteed. Daarbij onderscheidt de Wgh geluidsgevoelige gebouwen/functies enerzijds en niet-geluidsgevoelige gebouwen anderzijds. (Bedrijfs)woningen zijn geluidsgevoelige gebouwen. Als geluidsgevoelige gebouwen binnen een zone behorend bij een zoneplichtige (spoor)weg worden geprojecteerd bij een bestemmingsplanprocedure, dient door middel van akoestisch onderzoek te worden aangetoond dat wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB (voor wegen) of 55 dB (voor spoorwegen). 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 30km/uur.

In het plangebied wordt een nieuw geluidsgevoelig gebouw gerealiseerd, namelijk de inpandige bedrijfswoning in het nieuwe bedrijfspand. Het perceel waarop deze inpandige bedrijfswoning wordt gerealiseerd grenst direct aan het bedrijventerrein en ligt achter een bestaand perceel dat nu nog de bestemming "wonen" is toegekend. Het op – en in te richten 'woon – werk' perceel ligt aan een eigen weg en heeft een uitrit op een perceel ontsluitingsweg op het bedrijventerrein.

Op het naastgelegen perceel Westend 11 is binnen de bestemming "Wonen-Werken" de bestaande mestvergistingsinstallatie gevestigd. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan "uitbreiding bedrijventerrein Slotmolen" is de omgeving van de mestvergistingsinstallatie gekenmerkt als gebiedstype 'gemengd gebied'. Op basis van dit gebiedstype moet de minimale afstand tussen de mestvergistingsinstallatie 50 meter bedragen. De nieuwe inpandige bedrijfswoning wordt zodanig gesitueerd dat aan deze minimale afstand wordt voldaan. Tussen de mestvergistingsinstallatie en de nieuw te bouwen bedrijfsloods met inpandige bedrijfswoning is een aardenwal aangelegd als afscherming. Het aspect geluid is daarmee voldoende gewaarborgd. Ten behoeve van het onderhavige bestemmingsplan is een akoestisch rapport opgesteld waaruit blijkt dat de maximale geluidsbelasting niet wordt overschreden en de voorgenomen activiteiten prima passen in een gemengd gebied.

Het bestemmingsplan kan vanuit het oogpunt van het aspect geluidhinder uitvoerbaar worden geacht.

4.4 Luchtkwaliteit

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. De in deze wet gehanteerde normen

gelden overal, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing).

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit aangepakt moeten worden. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit. De ministerraad heeft op voorstel van de Minister van VROM ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

Ook projecten die 'niet in betekende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm. In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 Vg/m³ NO₂ of PM₁₀) als 'niet in betekende mate' wordt beschouwd.

Het onderhavige bestemmingsplan maakt het oprichten van een kleinschalig bedrijfspand met in pandige bedrijfswoning mogelijk. Door het oprichten van het bedrijfspand en de vestiging van de kleinschalige bedrijfsactiviteiten neemt het aantal verkeersbewegingen naar het perceel iets toe. Overigens wordt het nieuwe bedrijfspand ontsloten via het bedrijventerrein. Deze toename is echter zo minimaal dat er geen verslechtering van 3 % van de luchtkwaliteit zal ontstaan.

Het voorgenomen gebruik van het perceel Westend 9 kan daarom gekwalificeerd worden als 'niet in betekende mate' van invloed op de luchtkwaliteit. De voorgenomen activiteiten kunnen daarom voldoen aan de huidige eisen die aan de luchtkwaliteit worden gesteld. Onderzoek naar de luchtkwaliteit kan daarom achterwege blijven. Het gebruik van bestaande pand wijzigt niet en de bouw van het nieuwe bijgebouw en het nieuwe bedrijfspand hebben geen ontoelaatbare gevolgen voor de luchtkwaliteit.

Het bestemmingsplan kan vanuit het oogpunt van het aspect luchtkwaliteit uitvoerbaar worden geacht.

4.5 Ecologie

De Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn zijn met de inwerkingtreding van de Flora en faunawet (Ffw) op 1 april 2002 en de Natuurbeschermingswet 1998 (Nbw) op 1 oktober 2005 in de Nederlandse wet- en regelgeving verwerkt.

Soortenbescherming

De Ffw is gericht op het beschermen en het behouden van de goede staat van instandhouding van in het wild levende plant- en diersoorten en hun directe leefomgeving. Uitgangspunt hierbij is het zogenoemde 'nee, tenzij-principe'. Dit betekent dat werkzaamheden en dergelijke in beginsel niet zijn toegestaan.

Onder voorwaarden kan hier op grond van een vrijstelling of ontheffing van worden afgeweken. In de Ffw is onder andere bepaald dat een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat zijn handelen of nalaten te handelen nadelige gevolgen kan hebben voor flora en fauna, gedwongen is dergelijk handelen of nalaten achterwege te laten. Dit voor zover dit in redelijkheid van hem kan worden gevraagd. Diegene moet alle maatregelen nemen die in redelijkheid van hem kunnen worden gevraagd om die nadelige gevolgen te voorkomen, te beperken of ongedaan te maken.

Gebiedsbescherming

De Nbw is gericht op het beschermen van (natuur)gebieden. Deze natuurgebieden betreffen onder andere de zogenoemde Speciale Beschermingzones op grond van de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Samen worden deze gebieden aangeduid als het Natura 2000-netwerk. Voor de bescherming van deze natuurgebieden is in de Nbw een uitgebreide wet- en regelgeving opgenomen. Ontwikkelingen in de omgeving van deze gebieden mogen niet leiden tot significante aantasting van de natuurwaarden binnen deze gebieden. Daarnaast moet rekening worden gehouden met het provinciaal beleid ten aanzien van de Ecologisch Hoofdstructuur (EHS).



Figuur 6: ligging Natura 2000 gebieden ten opzichte van Westend 9 (bron: Natura 2000 viewer)

Het dichtstbijzijnde beschermde Natura 2000-gebied ligt op ca. 7.500 meter ten noorden van het plangebied. Gelet op deze afstand en de beperkte omvang zijn de effecten voor dit gebied uitgesloten. Het plangebied ligt in een gemengd gebied en de ontwikkelingen in het plangebied veroorzaken geen conflicten met de Flora- en Faunawet. Het terrein is nu ingericht als erf en binnen het

plangebied komen geen beschermde dier- of plantensoorten voor. De bouw van het nieuwe bijgebouw en het bedrijfspand met in pandige bedrijfswoning heeft dan ook geen gevolgen voor beschermde plant- of diersoorten.

Het bestemmingsplan kan vanuit het oogpunt van het aspect ecologie uitvoerbaar worden geacht.

4.6 Archeologie

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. Met deze inwerkingtreding werd het Verdrag van Malta, dat op 16 april 1992 onder andere door Nederland is ondertekend, in de Nederlandse wet- en regelgeving verwerkt. Het Verdrag van Malta is gericht op het behouden van archeologische waarden in de bodem. Uitgangspunt hierbij is onder andere het uitvoeren van een onderzoek naar archeologische waarden in het plangebied voor het vaststellen van een bestemmingsplan. Ook het zogenoemde veroorzakerprincipe is een uitgangspunt van het Verdrag van Malta. Dit betekent dat diegene die mogelijke archeologische waarden in de bodem verstoort, financieel verantwoordelijk is voor voldoende onderzoek naar en het behoud van die archeologische waarden. Met de inwerkingtreding van de Wamz werd ook de Monumentwet 1988 (Monw) gewijzigd. Op grond van de Monw moet in een bestemmingsplan (mogelijke) archeologische waarden in de bodem van het plangebied overwogen worden. In Nederland dient op basis van het verdrag van Malta in alle ruimtelijke plannen een archeologische paragraaf te worden opgenomen.

Het zal duidelijk zijn dat een betere bescherming van het bodemarchief vraagt om een zo goed mogelijk inzicht in de verwachte ligging, verspreiding en aard van het bodemarchief. Om deze reden heeft de provincie het initiatief genomen om, zoveel mogelijk in samenwerking met het rijk en de gemeenten, het bodemarchief zo goed mogelijk in kaart te brengen. Dit gebeurt op de FAMKE: Friese Archeologische Monumentenkaart Extra. De FAMKE is in de eerste plaats gebaseerd op twee bestaande landelijke kaarten: de Archeologische Monumentenkaart (AMK) en de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW). Daarnaast houdt de FAMKE rekening met de kans dat de mogelijk aanwezige archeologische resten verstoord zijn. Aan de andere kant houdt de FAMKE ook rekening met de omvang van de bodemingreep. Dit alles bij elkaar is vertaald in provincie dekkende kaarten die aangeven hoe het beste met het bodemarchief kan worden omgegaan.

De FAMKE bestaat uit twee advieskaarten, één voor de periode steentijd - bronstijd (300.000 - 800 v Chr), en één voor de periode ijzertijd - middeleeuwen (800 v Chr - 1500 n Chr). Voor deze indeling in twee perioden is gekozen omdat de adviezen voor mogelijke vindplaatsen uit de steentijd vaak verschillen van die voor mogelijke jongere vindplaatsen.

Op basis van de Advieskaart voor de Steentijd-bronstijd geldt voor het perceel Westend 9 het volgende advies "quickscan" welke in figuur 7 is weergegeven.



Figuur 7: Famke Advieskaart Steentijd-bronstijd

Quickscan

Van deze gebieden wordt vermoed dat eventuele aanwezige archeologische resten al ernstig verstoord zijn, maar dit is niet met zekerheid te zeggen. De provincie beveelt daarom aan om bij ingrepen van meer dan 5000m² een quickscan te verrichten. Een quickscan is een extensief booronderzoek waarmee duidelijk gemaakt wordt of het steentijd bodemarchief intact is. Bij een intact bodemarchief kan dan over worden gegaan op een karterend onderzoek 2 (6 boringen per hectare). Tevens dient te worden nagegaan of er zich bekende vuursteenvindplaatsen en dobben in het gebied bevinden. Deze locaties moeten dan vervolgens door middel van een archeologisch onderzoek worden gewaardeerd. De resultaten kunnen ook uitwijzen dat de voorgenomen ingreep niet bezwaarlijk is, of met welke randvoorwaarden in het plan rekening dient te worden gehouden.

De bouw en het toekomstig gebruik van het nieuwe bijgebouw en het kleinschalige bedrijfspand met in pandige bedrijfswoning is kleiner dan 5000m². Een vervolgonderzoek is daarom niet noodzakelijk.



Figuur 8: Famke Advieskaart ijzertijd-middeleeuwen

Op basis van de Advieskaart voor de IJzertijd-middeleeuwen (figuur 8) geldt voor het perceel Westend 9 het volgende advies:

Karterend onderzoek 3 (middeleeuwen)

In deze gebieden kunnen zich archeologische resten bevinden uit de periode ijzertijd-middeleeuwen. Het gaat hier dan met name om vroeg en vol-middeleeuwse veenontginningen. Daarbij bestaat de kans dat er zich huisterpjes uit deze tijd in het plangebied bevinden. Ook de wat oudere boerderijen kunnen archeologische sporen of resten afdekken, hoewel de veengronden er om heen al afgegraven zijn. De provincie beveelt aan om bij ingrepen van meer dan 5000m² een historisch en karterend onderzoek te verrichten waarbij speciale aandacht moet worden besteed aan eventuele Romeinse sporen en/of vroegmiddeleeuwse ontginningen. Mochten er, als gevolg van het karterend archeologisch onderzoek, een of meerdere vindplaatsen worden aangetroffen, dan zal uit nader (waarderend) onderzoek moeten blijken hoe waardevol deze vindplaatsen zijn. De aard van dit waarderend (vervolg) onderzoek hangt af van het type aangetroffen vindplaats, en de strategie van onderzoek dient te worden bepaald door het desbetreffende onderzoeksbureau. Indien de vindplaats een nieuw aangetroffen terp betreft geldt het advies: 'waarderend onderzoek op terpen'. De resultaten van het karterend onderzoek kunnen ook uitwijzen dat de voorgenomen ingreep niet bezwaarlijk is, of met welke randvoorwaarden in het plan rekening dient te worden gehouden. Mocht het plangebied een bebouwde kom betreffen, dan dient in de onderzoeksstrategie rekening te worden gehouden met recente verstoringen die zich kunnen hebben voorgedaan.

De oppervlakte van de voorgenomen activiteiten op het perceel Westend 9 zijn kleiner dan de oppervlakte van 5000m² die in beide adviezen genoemd wordt en daarom is er geen aanvullend archeologisch onderzoek vereist.

Het bestemmingsplan kan vanuit het oogpunt van het aspect archeologie uitvoerbaar worden geacht.

4. 7 Cultuurhistorie

De Modernisering Monumentenwet (MoMo) heeft op 1 januari 2012 tot een wijziging van art. 3.6.1, lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geleid. Sindsdien moet ieder bestemmingsplan tevens een analyse van cultuurhistorische waarden van het plangebied bevatten. In de toelichting van een bestemmingsplan dient hiertoe een beschrijving opgenomen te worden van de wijze waarop met de eventueel in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Hierbij dient tevens de historische (stede)bouwkunde en historische geografie te worden meegenomen in de belangenafweging. Aangegeven dient te worden welke conclusies aan de geanalyseerde waarden worden verbonden en op welke wijze deze zijn geborgd in het plan.

Op de Cultuurhistorische Kaart Fryslân 2 (CHK2) van de Provincie Fryslân is informatie opgenomen over cultuurhistorische waarden. Hiervan is een fragment in figuur 8 weergegeven.



Figuur 9: fragment cultuurhistorische kaart Fryslân

Sint Nicolaasga is op de Cultuurhistorische Kaart Fryslân in het kader van de nederzettingstypologie aangeduid als 'wegdorp'. Het perceel Westend 9 grenst aan een gebied dat is aangeduid met 'boerderijplaatsen', daarnaast ligt het perceel in een gebied aangeduid met opstreckende verkaveling, grootschalige regelmaat. Het perceel Westend 9 is zelf niet als 'boerderijplaats' aangeduid.

Een verkaveling wordt opstreckend genoemd als de lengterichting dominant is in de percelering en bovendien sprake is van een grote lengte-breedte verhouding. Dit type verkaveling is aanwezig in de Wouden en in het "Lage Midden" met het merengebied.

Gezien de ligging van het perceel op het bedrijventerrein "Slotmolen" is het toekomstig gebruik, de bouw van het nieuwe bijgebouw en het nieuwe bedrijfspand met in pandige bedrijfswoning niet van invloed op de verkaveling of op de boerderijplaatsen. Een nader onderzoek naar de cultuurhistorie kan daarom achterwege blijven.

Het bestemmingsplan kan vanuit het oogpunt van het aspect cultuurhistorie uitvoerbaar worden geacht.

4.8 Water

Wet- en regelgeving/beleidskader

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 die 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.

Waterwet en nationaal waterplan

De Waterwet, die per 22 december 2009 van kracht is geworden, heeft gezorgd voor een ingrijpende bundeling van waterwetgeving. Daarnaast heeft het Nationaal Waterplan (NWP), waarvan de eerste versie tegelijk met de Waterwet is verschenen, een formele rol in de ruimtelijke ordening. Het NWP bevat de hoofddoelstelling voor waterbeheer in Nederland en is de vervanger van de Vierde Nota Waterhuishouding en alle voorgaande nota's hieromtrent. Het NWP is tevens een structuurvisie op basis van de Waterwet en de Wet ruimtelijke ordening en is opgesteld voor de planperiode 2009 – 2015. Het NWP gaat uit van integraal waterbeheer en van een watersysteembenadering. Het hoofdthema is: 'Nederland, een veilige en leefbare delta, nu en in de toekomst'.

Het NWP beoogt te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het beleid richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en andere vormen van gebruik van water. In het NWP is beleid opgenomen voor het IJsselmeergebied, de Noordzee en de stroomgebiedbeheerplannen op grond van de Europese Kaderrichtlijn Water. Daarnaast bevat het NWP, naar aanleiding van het advies van de Deltacommissie in 2008, beleid over maatregelen die genomen moeten worden vanwege de verwachte klimaatsveranderingen.

Met de inwerkingtreding van de Waterwet is tevens de Watervergunning van kracht geworden. Watervergunning (en/of Keurontheffing) van Wetterskip Fryslân als waterbeheerder is nodig voor werkzaamheden in, onder, langs, op, bij of aan open water, waterkeringen en wegen in het beheer van het waterschap, het onttrekken van grondwater en het lozen op het oppervlaktewater.

Provinciaal waterbeleid

In het Waterhuishoudingsplan (WHP) van de Provinsje Fryslân en het Waterbeheerplan (WBP) van Wetterskip Fryslân staat vermeld hoe de provincie en het waterschap vorm willen geven aan het waterbeheer in de periode 2010-2015.

In het WHP staan doelen die de Provinsje Fryslân in de planperiode wil bereiken. Het plan geeft kaders voor het waterbeheer, dat door het waterschap, gemeenten en andere partijen wordt uitgevoerd. In het WBP staan de maatregelen die Wetterskip Fryslân van 2010-2015 neemt om het watersysteem op orde te houden en te verbeteren.

De drie thema's waterveiligheid, voldoende water en schoon water vormen de basis voor het waterbeheer in Fryslân.

Op 7 januari 2014 is via www.dewatertoets.nl een wateradvies aangevraagd bij Wetterskip Fryslân. Uit de aanvraag blijkt dat de normale procedure van toepassing is. In de normale procedure stelt Wetterskip Fryslân een wateradvies op, waarbij wordt ingegaan op de aspecten die vanuit het oogpunt van water van

belang zijn bij ruimtelijke plannen. De beschrijving van de wateraspecten sluit zoveel mogelijk aan bij bovengenoemde thema's.

Het plangebied maakt onderdeel uit van het bedrijventerrein 'Slotmolen'. De ontwikkeling van de uitbreiding van dit bedrijventerrein is nog in ontwikkeling. In het kader van de uitbreiding van het bedrijventerrein wordt het waterpeil verhoogd en wordt ter compensatie van de toename van het verhard oppervlak een vijverpartij aangelegd.

In de nabijheid van het plangebied ligt een hoofdwatgang, deze heeft een belangrijke aan-, af- en doorvoer functie. Voor het onderhoud van deze watgang is aan beide zijden een beschermingszone van 5 meter vanaf de oever noodzakelijk. In deze zone mag geen bebouwing worden opgericht.

Bij het realiseren van de bebouwing en bij de aanleg van de verharding moet rekening worden gehouden met voldoende drooglegging. Daarom wordt geadviseerd de bovenkant van de vloer aan te leggen op minimaal + 0,40m NAP.

Als in het kader van het onderhavige bestemmingsplan sprake is van grondwateronttrekking, dan moet daarvoor een watervergunning worden aangevraagd.

Als gevolg van de realisatie van het onderhavige bestemmingsplan neemt de hoeveelheid verhard oppervlak toe. Om overlast te voorkomen moet de toename verhard oppervlak worden gecompenseerd. Op grond van de mogelijkheden van het onderhavige bestemmingsplan moet minimaal 80 m² (10% van 800m²) worden gecompenseerd. Deze compensatie is opgenomen in het bestemmingsplan "Uitbreiding bedrijventerrein Slotmolen" en is afgestemd met de grondeigenaar. In figuur 9 is de locatie aangegeven waar de toename van het verhard oppervlak wordt gecompenseerd.

Om het aantal overstortingen van rioolwater en de belasting van de rioolzuiveringen te beperken moet regenwater zoveel mogelijk gescheiden worden opgevangen en afgevoerd. Binnen het plangebied wordt daarom een gescheiden stelsel aangelegd. Daarnaast wordt bij de realisatie van het plan geen gebruik gemaakt van uitlogende materialen of andere milieubelastende stoffen.

Het wateradvies wordt als bijlage bij de toelichting opgenomen.

Op 29 maart 2015 is een nieuwe watertoets uitgevoerd. Hierbij is rekening gehouden met de nieuwe situatie. Op het terrein is nu een brede watgang gegraven. Met deze brede watgang wordt de toename van het verhard oppervlak op eigen terrein gecompenseerd. Wetterskip Fryslân heeft op basis van deze wijziging geen nieuw wateradvies geacht en verwijst naar het bestaande positieve wateradvies.



Figuur 10: locatie watercompensatie toename verhard oppervlak

Het bestemmingsplan kan vanuit het oogpunt van het aspect water uitvoerbaar worden geacht.

4.9 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op situaties waar een ongeval kan plaatsvinden met gevaarlijke stoffen, waarbij in de omgeving slachtoffers kunnen vallen. Het externe veiligheidsbeleid is vastgelegd in een aantal Algemene Maatregelen van Bestuur, zoals het Besluit Externe Veiligheid milieubeheer en het Besluit Externe Veiligheid Buisleidingen milieubeheer.

Op de Risicokaart staan bedrijven en installaties aangegeven met daarbij het risico en het mogelijke effect van een incident voor mensen. De op de Risicokaart getoonde kwetsbare objecten zijn woningen en gebouwen waarin zich veel mensen kunnen bevinden, zoals kantoren. Ook staan er gebouwen op waarin niet – of minder zelfredzame mensen aanwezig zijn, zoals ziekenhuizen, zorginstellingen en scholen. Kwetsbare objecten en risicobronnen moeten dan ook op voldoende afstand van elkaar worden bestemd.

Externe veiligheid gaat om het beperken van de kans op – en het effect van een ernstig ongeval voor de omgeving door:

- het gebruik, de opslag en productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
- het transport van gevaarlijke stoffen (buisleidingen, wegen, waterwegen en spoorwegen);
- het gebruik van luchthavens.

Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het beperken van de risico's voor de burger door bovengenoemde activiteiten. Hiertoe zijn risico's gekwantificeerd, namelijk door middel van plaatsgebonden risico en groepsrisico.

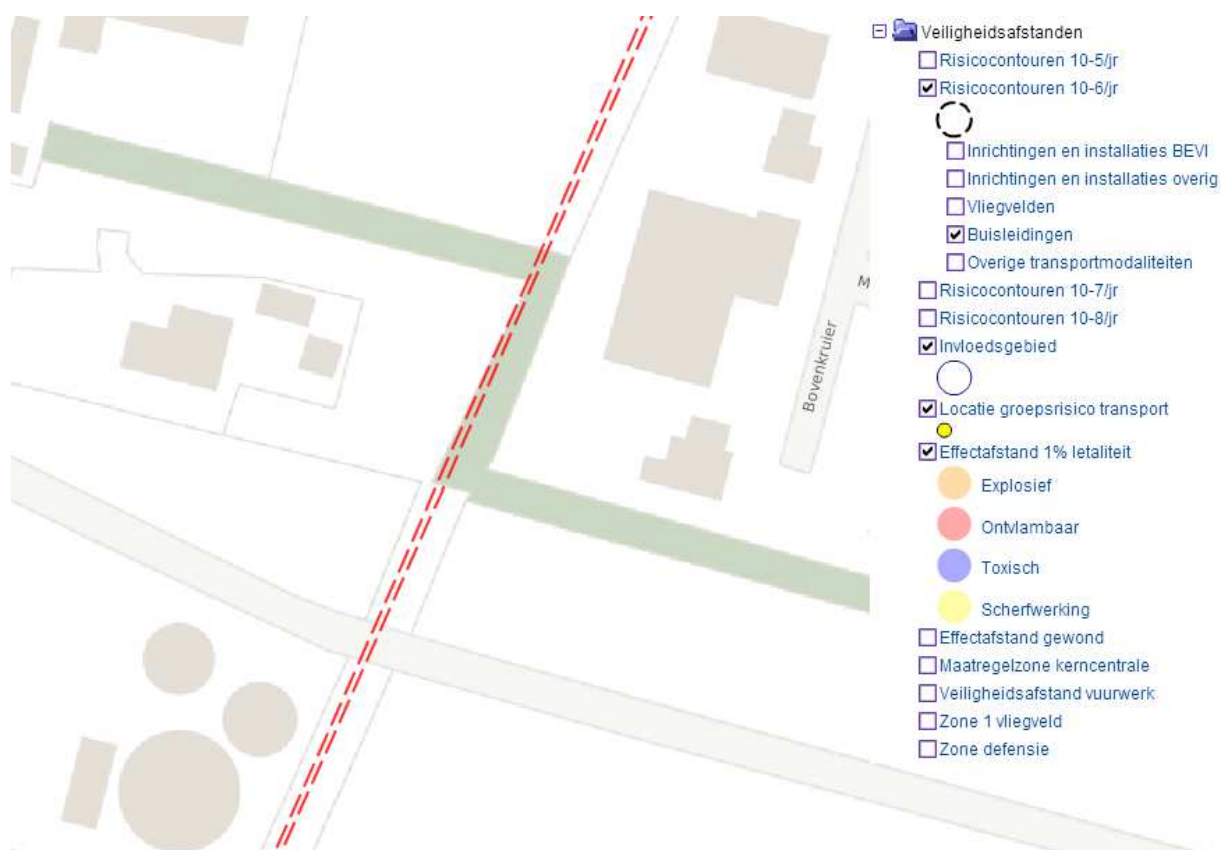
Plaatsgebonden risico (PR)

Het PR is de berekende kans per jaar, dat een persoon overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval bij een risicobron, aangenomen dat hij op die plaats permanent en onbeschermd verblijft.

Groepsrisico (GR)

Het GR is de kans dat een groep mensen overlijdt door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het GR moet worden gezien als een maat voor maatschappelijke ontwrichting.

Uit de professionele risicokaart blijkt dat in de directe nabijheid van het plangebied twee hogedruk aardgastransportleidingen van N.V. Nederlandse Gasunie liggen. (zie figuur 11) In het plangebied zelf liggen geen risicovolle inrichtingen en worden met onderhavig bestemmingsplan ook niet mogelijk gemaakt.



Figuur 11: ligging plangebied (bron: professionele risicokaart Fryslân)

Hogedruk aardgastransportleiding					
Eigenaar	Leiding-Naam	Diameter (mm)	Druk (bar)	1% Letaliteitszone (invloedsgebied) in (m)	100% Letaliteitszone in (m)
Gasunie	N-501-26	219	40	95	50
Gasunie	N-501-41	108	40	45	30

Er is sprake van hogedruk aardgastransportleidingen daarom is het Besluit externe veiligheid buisleidingen van toepassing.

Invloedsgebied

Het plangebied ligt zowel binnen de 1% - als binnen de 100% letaliteitszone, en daarmee binnen het invloedsgebied. De buisleidingen liggen buiten het plangebied. In het bestemmingsplan is wel een beheerstrook of belemmeringenstrook opgenomen met een dubbelbestemming. De beheerstrook valt overigens geheel in de groenstrook binnen het plangebied en vormt daarmee geen belemmering voor het onderhavig bestemmingsplan. De bestaande beplanting die binnen de beheerstrook staat blijft gehandhaafd.

De gasleidingen hebben een maximale werkdruk van 40 bar en een uitwendige diameter van respectievelijk 4,25 en 8,63 inch. Voor beide leidingen geldt een plaatsgebonden risicocontour van 0 meter en levert voor het plangebied geen belemmeringen op.

Op het naastgelegen voormalige agrarische perceel staat een mestvergistingsinstallatie opgericht. Na het beëindigen van de agrarische bedrijfsactiviteiten op het perceel, heeft dit perceel de bestemming "wonen en werken" gekregen. De mestvergistingsinstallatie is binnen deze bestemming met een aanduiding aangegeven. Voor de mestvergistingsinstallatie geldt een minimale afstand tot een woning van derden. Het bedrijfspand en – woning worden op voldoende afstand, meer dan 50m, gerealiseerd. Het plangebied ligt buiten de plaatsgebonden risicocontour van de vergistingsinstallatie.

Verantwoording groepsrisico

Naast de numerieke waarde van het groepsrisico, zoals de ligging van het groepsrisico ten opzichte van de oriëntatiewaarde en de toename daarvan ten opzichte van de nul situatie, dient ter beoordeling van het groepsrisico en de verantwoording daarvan ook gekeken te worden naar kwalitatieve aspecten, zoals zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid van het incident. De wetgeving verbindt geen harde normen aan de toelaatbaarheid van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten binnen een invloedsgebied, zoals dat wel het geval is bij het plaatsgebonden risico.

Zoals aangegeven liggen binnen het plangebied geen risicovolle inrichtingen maar ligt het plangebied binnen het invloedsgebied van een hogedrukaardgasleiding en het invloedsgebied van de vergistingsinstallatie. Met de bouw van de bedrijfswoning en de bedrijfsloods worden extra (beperkt) kwetsbare objecten binnen dit invloedsgebied opgericht. De te bouwen bedrijfswoning ligt binnen het invloedsgebied en de letaliteitszone van de hogedrukaardgasleiding.

Binnen het invloedsgebied en de letaliteitszone zijn op grond van het vigerende bestemmingsplan "Sint Nicolaasga" meerdere bedrijfswoningen en bedrijfspanden gerealiseerd. Met het onderhavige bestemmingsplan neemt het aantal mensen binnen het invloedsgebied overigens nauwelijks toe. Als bijlage bij de regels is een lijst van toegestane beroepen en bedrijven aan huis opgenomen. Door (para)medische beroepen en kinderdagverblijf uit te sluiten is er geen extra toename van niet-zelfredzame personen en is er geen sprake van een significante verhoging van het groepsrisico.

In de Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico staat beschreven dat voor de functie wonen gerekend kan worden met 2,4 personen per woning. In casu is er dus sprake van een toename van 2,4 personen voor de woon-werklocatie.

In het kader van de watercompensatie is binnen het plangebied extra waterberging in de vorm van een vijver aangelegd. Deze vijver staat in contact met een verder gelegen hoofdwatgang. De vijver kan daarom als extra bluswateraanvoer worden gebruikt bij calamiteiten.

De ontsluiting van het plangebied vindt plaats via het bedrijventerrein. In geval van nood kan gebruik gemaakt worden van de ontsluiting van het naastgelegen perceel Westend 9 naar het Westend.

De digitale veiligheidstoets is als bijlage bij de toelichting opgenomen. Het bestemmingsplan kan vanuit het oogpunt van externe veiligheid uitvoerbaar worden geacht.

4.10 Bodem

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 inzicht verkregen moet worden in de noodzakelijke financiële investering van een (mogelijk noodzakelijke) bodemsanering.

Een onderzoek naar de milieu hygiënische kwaliteit van de bodem is dus feitelijk een onderdeel van de onderzoekverplichting van burgemeester en wethouders en de gemeenteraad bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan. Hierbij moet worden opgemerkt dat ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening het bestemmen van gronden met een bodem van onvoldoende milieu hygiënische kwaliteit met een hiervoor gevoelige bestemming in beginsel moet worden voorkomen. Een bepaalde mate van bodemverontreiniging hoeft in veel gevallen niet direct een probleem op te leveren. In veel gevallen zal historisch onderzoek inzake de betreffende (verdachte) locatie kunnen uitwijzen of er voldoende aanleiding is om ook bodemonderzoek te laten uitvoeren.

Op grond van de bodemkaart van het Bodemloket (figuur 12) kan geconcludeerd worden dat het perceel Westend 9 in het verleden niet zijn onderzocht. In het kader van de omgevingsvergunning moet aangetoond worden dat de bodemgesteldheid geschikt is voor de bouw van het bijgebouw en het bedrijfspand met inpandige bedrijfswoning. De gronden zijn overigens in gebruik als erf. Voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein 'Slotmolen' was er sprake van agrarische grond en is daarom geen potentieel verdachte locatie.



Figuur 12: fragment van de bodemkaart (bron: Bodemloket)

Het bestemmingsplan kan vanuit het oogpunt van het aspect bodem uitvoerbaar worden geacht.

4.11 Verkeer

Bij de paragraaf "Luchtkwaliteit" wordt gesteld dat de bouw van het bijgebouw en het bedrijfspand met in pandige bedrijfswoning een zeer beperkte toename van het verkeer kan veroorzaken. Voor een arbeidsextensief/bezoekers-extensief bedrijf zoals het kleinschalig verhuurbedrijf geldt een parkeernorm van 0,8-0,9 per 100m² bedrijfsvloeroppervlak. De totale oppervlakte van het bedrijfspand bedraagt ca. 750m². In het bedrijfspand wordt ook de bedrijfswoning gerealiseerd, waardoor het bedrijfsvloeroppervlak nog afneemt. In een maximale situatie zullen 5 parkeerplaatsen moeten worden aangelegd. Op het perceel is voldoende ruimte om de parkeergelegenheid aan te leggen. De klanten/bezoekers van de nieuw op te richten woon-werklocatie op het perceel Westend 9 kunnen op het perceel parkeren, waardoor geen (extra) parkeerdruk op de openbare weg ontstaat. Het onderhavige bestemmingsplan heeft geen nadelige consequenties voor de aanwezige infrastructuur.

Het bestemmingsplan kan vanuit het oogpunt van het aspect verkeer uitvoerbaar worden geacht.

4.12 Kabels en leidingen

In het plangebied zijn geen kabels en/of leidingen gelegen die een planologische bescherming vereisen.

5. Juridische toelichting

5.1 Algemeen

Wet ruimtelijke ordening, Besluit ruimtelijke ordening en Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen

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.

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. Ook schrijft de SVBP2012 voor op welke wijze invulling gegeven moet worden aan de wijze van meten. In het Bro is een formulering opgenomen ten aanzien van de antidubbeltelregel n het overgangsrecht. Deze teksten zijn neergelegd in de planregels.

Wet algemene bepalingen en Besluit omgevingsrecht

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) met het bijbehorende Besluit omgevingsrecht (Bor) in werking getreden. De invoering van de Wabo en het Bor heeft grote gevolgen voor het ruimtelijk omgevingsrecht zoals dat nu geldt op grond van de Wro. Met de inwerkingtreding van de Wabo is de Wro deels vervallen en opgegaan in de Wabo.

In de Wabo en het Bor is de omgevingsvergunning geïntroduceerd en geregeld. In de omgevingsvergunning zijn de verschillende toestemmingen voor locatie gebonden activiteiten geïntegreerd, waarbij sprake is van een samenloop met andere locatie gebonden activiteiten die gevolgen hebben voor de fysieke leefomgeving. Ook de ontheffingen die in een bestemmingsplan zijn geregeld, zijn na 1 oktober 2010 vervangen door de omgevingsvergunning. Dit geldt ook voor de aanlegvergunning. Het algemene gebruiksverbod dat is opgenomen in artikel 7.10 Wro is komen te vervallen en is vervangen door het algemene gebruiksverbod dat is opgenomen in artikel 2.1 Wabo. Voor een gebruik in strijd met een bestemmingsplan is een omgevingsvergunning vereist.

5.2 Procedure

Bestemmingsplanprocedure

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

Vorbereidingsfase

Door burgemeester en wethouders wordt overeenkomstig het bepaalde in artikel 1.3.1 van het Bro (via www.officiëlebekendmakingen.nl) kennisgegeven van het voornemen om dit bestemmingsplan op te stellen. De gemeente voert ten behoeve van de voorbereiding van een bestemmingsplan vervolgens 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. van het Bro haar voornemen (vaak in de vorm van een voorontwerpbestemmingsplan) beschikbaar aan de besturen en diensten van hogere overheden. Ook biedt de gemeente eventueel de mogelijkheid om een reactie te geven op het voorontwerpbestemmingsplan via inspraak. De gemeente geeft een reactie op de overleg- en inspraakreacties. De uitkomsten hiervan worden vermeld in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan en voor zover noodzakelijk verwerkt in regels en verbeelding.

Terinzageleggingsfase

Na de aankondiging in de Staatscourant en via www.officiëlebekendmakingen.nl wordt het ontwerpbestemmingsplan voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd. Het digitale bestemmingsplan kan worden ingezien op www.ruimtelijkeplannen.nl

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 19 augustus 2016 zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend.

Vaststellingsfase

Na de periode van terinzagelegging stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan, 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. 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 (ABRvS).

Indien het bestemmingsplan ongewijzigd is vastgesteld en er gehoor is gegeven aan 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.

5.3 Toelichting op de regels

In deze paragraaf is een toelichting op de juridische regels behorende bij het plan gegeven. Voor de diverse bestemmingen is aangegeven welke doeleinden worden nagestreefd. Bovendien is aangegeven op welke gronden de onderscheiden bestemmingen van toepassing zijn. Overigens gelden naast de directe bestemmingen ook een aantal gebieds- en functieaanduidingen. Naast de daadwerkelijke bestemming van de gronden maken deze aanduidingen ook ander toegestaan gebruik juridisch-planologisch mogelijk.

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Artikel 1: Begrippen

In artikel 1 worden waar nodig de in de regels gebruikte begrippen verklaard. Dit is alleen het geval wanneer begrippen niet op voorhand voor een eenduidige uitleg, conform normaal spraakgebruik, vatbaar zijn. Een deel van deze begrippen is voorgeschreven in de SVBP2012.

Artikel 2: Wijze van meten

De wijze waarop maten, afstanden en dergelijke gemeten moeten worden, is voor een belangrijk deel voorgeschreven in de SVBP2012. Deze regels zijn overgenomen in artikel 2 van dit bestemmingsplan.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

De bestemming in het bestemmingsplan is op basis van de toekomstige functies begrensd. Dat betekent dat het perceel overeenkomstig de toekomstige functies een bestemming heeft gekregen. Voor het achterste deel van het plangebied geldt de bestemming "Wonen - Werken". Door middel van planregels zijn regels gesteld die betrekking hebben op het gebruik, het bouwen en/of het inrichten van de betreffende bestemming. De bestaande woonboerderij is de bestemming "Wonen - 3" toegekend.

Artikel 3 Groen

Alleen structureel groen wordt ook als zodanig bestemd. Het betreft in casu de groenstrook tussen het bedrijventerrein en het nieuw op te richten perceel. Deze groenstrook vormt de afscherming van het perceel én van het bedrijventerrein. In deze groenstrook liggen ook twee hoofdgastransportleidingen. In deze groenstrook mogen geen gebouwen en geen overkappingen worden gebouwd.

Artikel 4 Wonen - 3

De bestemming 'wonen-3' voorziet op de voormalige boerderij, de bestaande goot- en bouwhoogte is alleen toegestaan. De bouw- en gebruiksmogelijkheden van het hoofdgebouw van de voormalige boerderij wijken af van een gewone woning. De bijgebouwenregeling is ruimer dan voor gewone woningen (via afwijking) Bijgebouwen worden gebouwd in een bouwlaag met of zonder kap met een maximale goothoogte van 3m en een maximale bouwhoogte van 6m.

nevenactiviteiten

Er zijn onder voorwaarden verschillende functies bij het wonen toegestaan, zoals aan huis verbonden werkactiviteiten en 'bêd en brochje' en mantelzorg. De voorwaarden moeten het woonkarakter garanderen, zodanig dat de nevenactiviteiten niet ten koste gaan van de woonfunctie.

Artikel 5 Wonen - Werken

Deze bestemming is gelegd op het achterste deel van het perceel. De gronden en gebouwen kunnen worden gebruikt als woon-werklocatie, waarbij het niet is toegestaan het perceel louter te gebruiken voor wonen of werken.

De woonfunctie kan uitsluitend plaats vinden ter hoogte van de aanduiding "bedrijfswoning". De gebouwen en gronden op het perceel kunnen daarnaast gebruikt worden voor de uitoefening van een bedrijf uit ten hoogste de

milieucategorie 2. Ter plaatse van de aanduiding "verhuurbedrijf – opslag" mag een kleinschalig verhuurbedrijf worden gevestigd.

Artikel 6 Leiding - Gas

De voor "Leiding-Gas" aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen (basisbestemming), tevens bestemd voor een strook ten behoeve van een hoofdgastransportleiding (met de daarbij behorende bouwwerken).

Voor werkzaamheden en onderhoud met de gastransportleiding te allen tijde bereikbaar zijn. Daarom is in deze strook geen bebouwing toegestaan (met uitzondering van bouwwerken geen gebouw zijnde of bouwwerken ten behoeve van de gastransportleiding). Het realiseren van bebouwing ten behoeve van de basisbestemming binnen de bebouwingsvrije zone kan worden toegestaan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan een veilig en doelmatig functioneren van de leiding.

De overige, kleinere kabels en (gas)leidingen die in het plangebied aanwezig zijn of gerealiseerd zullen worden, zijn vergunningvrij. Dit houdt in dat deze binnen alle gronden binnen het plangebied gerealiseerd kunnen worden. Voor gasleidingen betreft dit alle leidingen met een uitwendige diameter kleiner dan 50mm en een druk van minder dan 16 bar.

6. Uitvoerbaarheid

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheidsaspecten van een bestemmingsplan en de grondexploitatie, waarbij wat betreft de uitvoerbaarheid een onderscheid gemaakt wordt tussen de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van het vooroverleg bestaat voor belangenorganisaties en burgers de mogelijkheid te reageren op de gemeentelijke beleidsvoornemens, zoals neergelegd in dit ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan is voorgelegd aan de betrokken diensten en instanties als bedoeld in het Overleg van het Besluit ruimtelijke ordening. De resultaten uit het overleg zijn verwerkt in het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is gereed gemaakt voor de wettelijke vaststellingsprocedure. Er wordt dan gelegenheid geboden tot het indienen van zienswijzen bij de gemeenteraad.

Vooroverleg en inspraak

Er zijn geen inspraakreacties ontvangen. Van twee adviespartners zijn reacties ontvangen. De volledige reacties zijn opgenomen in de bijlage bij deze toelichting.

- De Gasunie geeft aan dat op de verbeelding een te smalle belemmeringenstrook voor de regionale transportleiding is aangegeven. Dit is hersteld. De belemmeringenstrook bedraagt 4 meter ter weerszijde van de leidingen.
- Advies van de Veiligheidsregio (Brandweer) voor de externe veiligheid. Dit houdt eveneens verband met het aspect externe veiligheid. Het bestemmingsplan is opgenomen dat op deze locaties geen functies worden toegestaan bestemd voor verminderd zelfredzame personen. Tevens is de verantwoording van het groepsrisico opgesteld en in de toelichting verwoord.
- Tenslotte is m.b.t. de bluswatervoorziening in de toelichting aangegeven dat het bluswater uit de nabij gelegen vijver kan worden gehaald.

6.2 Grondexploitatie en economische uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening (Wro) stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bouwplan is geprojecteerd. Wat onder een bouwplan moet worden verstaan, is in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangegeven. Voorliggend bestemmingsplan is gericht op de bouw van een nieuw bijgebouw en een bedrijfspand met inpandige bedrijfswoning. Er is daarom sprake van een bouwplan op gronden die bij de initiatiefnemer in eigendom zijn. Tevens wordt met de initiatiefnemer een overeenkomst gesloten waarin de eventuele kosten voor de gemeente op de initiatiefnemer kunnen worden verhaald. Een exploitatieplan is door het afsluiten van een overeenkomst niet nodig.

De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan en de gebruikelijke kosten voor de gemeente met betrekking tot het voeren van de planprocedure (leges) komen voor rekening van de initiatiefnemer. Met de initiatiefnemer is een planschadeovereenkomst afgesloten. Daarmee is de economische uitvoerbaarheid voldoende verzekerd.

Bijlagen
Wateradvies
Digitale veiligheidstoets
Akoestisch rapport
Vooroverlegreacties