

Bestemmingsplan  
Minnertsga Bedrijventerrein  
Boskdykje Fase 3

**Bestemmingsplan Minnertsga Bedrijven-  
terrein Boskdykje Fase 3**

Code 06-05-09 / 03-06-09

**GEMEENTE HET BILDT 06-05-09 / 03-06-09**  
**BESTEMMINGSPLAN MINNERTSGA BEDRIJVENTERREIN**  
**BOSKDYKJE FASE 3**

---

**TOELICHTING**

| <b><u>INHOUDSOPGAVE</u></b>                     | <b>Blz</b> |
|---|------------|
| <b>1. INLEIDING</b>                             | <b>1</b>   |
| 1. 1. Aanleiding                                | 1          |
| 1. 2. Leeswijzer                                | 2          |
| <b>2. BELEIDSKADER</b>                          | <b>3</b>   |
| 2. 1. Provinciaal beleid                        | 3          |
| 2. 2. Gemeentelijk beleid                       | 3          |
| <b>3. HUIDIGE SITUATIE EN ONTWIKKELINGEN</b>    | <b>5</b>   |
| 3. 1. Het bestaande bedrijventerrein Boskdykje  | 5          |
| 3. 2. Ruimtebehoefte en locatiekeuze            | 5          |
| <b>4. PLANUITGANGSPUNTEN</b>                    | <b>6</b>   |
| 4. 1. Inleiding                                 | 6          |
| 4. 2. Ruimtelijke en functionele uitgangspunten | 6          |
| 4. 3. Landschappelijke inpassing                | 8          |
| <b>5. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN</b>          | <b>10</b>  |
| 5. 1. Wegverkeerslawaaï                         | 10         |
| 5. 2. Milieuzonering                            | 10         |
| 5. 3. Bodem                                     | 11         |
| 5. 4. Ecologie                                  | 11         |
| 5. 5. Archeologie                               | 12         |
| 5. 6. Waterparagraaf                            | 13         |
| 5. 7. Luchtkwaliteit                            | 15         |
| 5. 8. Externe veiligheid                        | 15         |
| 5. 9. Kabels en leidingen                       | 16         |
| <b>6. JURIDISCHE VERTALING</b>                  | <b>17</b>  |
| 6. 1. Juridisch systeem                         | 17         |
| 6. 2. Bestemmingen                              | 19         |
| <b>7. UITVOERBAARHEID</b>                       | <b>22</b>  |
| 7. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid          | 22         |
| 7. 2. Grondexploitatie                          | 22         |

|                               |           |
|-------------------------------|-----------|
| <b>8. INSPRAAK EN OVERLEG</b> | <b>23</b> |
| 8. 1.    Inspraak             | 23        |
| 8. 2.    Overleg              | 23        |

## **BIJLAGEN**

|                          |  |
|--------------------------|--|
| <b><u>Bijlage 1:</u></b> | <b>Akoestisch onderzoek</b>                |
| <b><u>Bijlage 2:</u></b> | <b>Ecologisch onderzoek</b>                |
| <b><u>Bijlage 3:</u></b> | <b>Archeologisch onderzoek</b>             |
| <b><u>Bijlage 4:</u></b> | <b>Advies Waterschap</b>                   |
| <b><u>Bijlage 5:</u></b> | <b>Verkennend onderzoek luchtkwaliteit</b> |
| <b><u>Bijlage 6:</u></b> | <b>Kostenbegroting</b>                     |
| <b><u>Bijlage 7:</u></b> | <b>Inspraak</b>                            |
| <b><u>Bijlage 8:</u></b> | <b>Overlegreacties</b>                     |

## 1. INLEIDING

### 1. 1. Aanleiding

Er bestaat in de gemeente het Bildt een blijvende behoefte aan bedrijventerrein dat op korte termijn uitgeefbaar is. In het dorp Minnertsga zijn de eerste twee fasen van bedrijventerrein Boskdykje geheel uitgegeven. De behoefte aan nieuwe ruimte voor bedrijven in Minnertsga is de aanleiding geweest voor de derde fase van het bedrijventerrein Boskdykje.

Het onderhavige bestemmingsplan '*Minnertsga Bedrijventerrein Boskdykje fase 3*' voorziet in een juridisch-planologische regeling voor de derde fase van het bedrijventerrein Boskdykje. Deze locatie is gelegen aan de Hermanawei ten noorden van het dorp Minnertsga.



Figuur 1. De ligging van het plangebied

In figuur 1 is de ligging van het plangebied van Boskdykje fase 3 weergegeven. Het geaccentueerde deel, in de zuidoosthoek van het plangebied, zal worden ingevuld met bedrijventerrein. Het overige deel van het plangebied blijft een agrarische functie houden. Het plangebied wordt als volgt begrensd:

- aan de oostzijde door de Hermanawei;
- aan de noordzijde door landbouwgrond en de Hearewei;
- aan de westzijde door een pad (voormalig spoorbaantracé);
- aan de zuidzijde door de eerdere fasen van bedrijventerrein Boskdykje.

De derde fase van bedrijventerrein Boskdykje heeft een oppervlakte van circa 2 hectare en is thans agrarisch gebied. Het gebied is geregeld in het bestemmingsplan Buitengebied en heeft in dit plan dan ook een agrarische bestemming, waarvan een deel een agrarisch bouwperceel is.

De aanleg van de derde fase van het bedrijventerrein Boskdykje past derhalve niet binnen deze bestemming en om deze planmatige ontwikkeling te kunnen realiseren zal een nieuwe juridisch-planologische regeling voor deze locatie getroffen moeten worden. Het onderhavige bestemmingsplan voorziet hierin.

## **1. 2. Leeswijzer**

De toelichting is als volgt opgebouwd; in het volgende hoofdstuk wordt het provinciaal en gemeentelijk beleid behandeld. Vervolgens wordt in hoofdstuk drie ingegaan op de huidige situatie en de ontwikkelingen van bedrijventerrein Boskdykje. Hoofdstuk vier beschrijft de planuitgangspunten van de derde fase van Boskdykje. Het vijfde hoofdstuk gaat in op de relevante milieu- en omgevingsaspecten voor het plan. Hoofdstuk zes bevat de toelichting op het juridische systeem en een beschrijving van de bestemmingen (juridische vertaling). In hoofdstuk zeven wordt tenslotte ingegaan op de uitvoerbaarheidsaspecten van het plan.

## **2. BELEIDSKADER**

### **2. 1. Provinciaal beleid**

Het provinciale beleid ten aanzien van de ruimtelijke ontwikkeling van steden en dorpen is verwoord in het *Streekplan Fryslân 2007* (op 13 december 2006 door Provinciale Staten vastgesteld). Hierin wordt de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de provincie Fryslân voor de komende jaren aangegeven. Minnertsga wordt hierin aangemerkt als 'overige kern'. Uit het streekplan komt onder meer naar voren dat aan de overige kernen ruimte voor nieuwe bedrijvigheid aan de rand van de kern wordt geboden onder de volgende voorwaarden:

- het totale ruimtebeslag van het bedrijf blijft, ook op langere termijn, beperkt en staat in een redelijke verhouding tot de schaal van de kern;
- een verantwoorde milieuhygiënische inpassing is gewaarborgd;
- rekening wordt gehouden met de landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Dit stelt eisen aan de beeldkwaliteit en de wijze van landschappelijke inpassing;
- met de aanwezige infrastructuur zijn de bereikbaarheid, de verkeersveiligheid en de verkeersleefbaarheid in voldoende mate te waarborgen.

Voor plaatsen die gekarakteriseerd zijn als 'overige kernen' is voorraadvorming van bedrijventerreinen niet mogelijk. Bij de aanleg van nieuwe bedrijvigheid betreft het lichte bedrijven (tot categorie 2 en in een enkel geval categorie 3) met een oppervlak tot in principe 2.500 m<sup>2</sup>, waarbij in uitzonderingsgevallen bouwpercelen tot 3.500 m<sup>2</sup> mogelijk zijn.

In Minnertsga is sprake van concrete belangstelling van lokale bedrijven voor het bedrijventerrein. Conform het provinciale beleid zullen alleen die percelen in het plangebied worden inbestemd, waarvoor concrete belangstelling bestaat. In hoofdstuk 4 wordt de beschrijving van het plan gegeven en daarbij gelden de hierboven genoemde voorwaarden als uitgangspunten. Het onderhavig bestemmingsplan past daarmee binnen het provinciale beleid en sluit derhalve aan bij de beleidsuitgangspunten die de provincie Fryslân heeft gesteld met betrekking tot bedrijventerreinen in de overige kernen.

### **2. 2. Gemeentelijk beleid**

Op 20 april 2006 heeft de raad besloten in te stemmen met een planologische ontwikkeling van het ten noordoosten van het Bosdykje gelegen perceel en dat in te bestemmen voor bedrijventerrein binnen de mogelijkheden die het geldende en toekomstige streekplan daartoe bieden.

Aanleiding hiervoor geweest is dat enerzijds de percelen van het huidige bedrijventerrein geheel zijn uitgegeven en anderzijds er een blijvende behoefte bestaat aan bedrijfslocaties. In hoofdstuk 3 zal dit nader worden toegelicht.

Hiermee kan uitvoering worden gegeven aan het beleid zoals onder meer vormgegeven in het bestemmingsplan Minnertsga (2000) waarin is omschreven dat het dorp voldoende ruimte dient te bieden aan plaatsgebonden bedrijvigheid en voor bedrijven die (uit de bebouwde kom) verplaatst moeten worden.

Ten aanzien van de vestiging van bedrijfswoningen, zijn in het *Woonplan het Bildt* (2001) de uitgangspunten ten aanzien van de kwaliteit en kwantiteit van het wonen voor de jaren 1998 tot en met 2010 geformuleerd. Hiervan heeft een getalsmatige actualisering plaatsgevonden, welke op 27 september 2007 door de raad is vastgesteld.

Op basis van deze actualisatie is voor Minnertsga een verdeling van 30-50 woningen opgenomen voor de periode van 2005 tot en met 2009. De bedrijfswoningen die op het bedrijventerrein kunnen worden gerealiseerd passen binnen de geprojecteerde woningbouw.

### **3. HUIDIGE SITUATIE EN ONTWIKKELINGEN**

#### **3. 1. Het bestaande bedrijventerrein Boskdykje**

Bedrijventerrein Boskdykje is gesitueerd in het noorden van het dorp Minnertsga. In de loop der tijd is het bedrijventerrein volgebouwd met bedrijven (milieucategorie 1 tot en met (de lichte) milieucategorie 3) en een aantal bedrijfswoningen. In ruimtelijk en architectonisch opzicht heeft het terrein een eenvoudige uitstraling. Het terrein is vanaf de Hermanawei bereikbaar via een toegangsweg. Deze toegangsweg vormt de centrale as waaraan de verschillende bedrijven en bedrijfswoningen zijn gevestigd. De bedrijfswoningen zijn deels langs de randen van het bedrijventerrein gesitueerd. Aan de noordzijde van het bedrijventerrein bevinden zich enkele doodlopende wegen. In het ontwerp van de wegenstructuur is reeds rekening gehouden met een uitbreiding in noordwestelijke richting van het terrein. Momenteel bestaat dit gebied uit agrarische grond.

#### **3. 2. Ruimtebehoefte en locatiekeuze**

Een aantal bedrijven in Minnertsga hebben concrete ontwikkelingsplannen. Voor deze plannen is geen ruimte op bestaande bedrijfslocaties of op andere locaties in het dorp. Om toch aan de vraag te voldoen bestaat er behoefte aan extra bedrijventerrein. Het scheppen van deze extra ruimte voor bedrijvigheid in Minnertsga is bedoeld om alleen de lokale werkgelegenheid op te vangen en/of te stimuleren.

De bedrijven die interesse hebben getoond voor de vestiging op Boskdykje zijn momenteel gevestigd in de kern van het dorp Minnertsga, te midden van woon- en maatschappelijke functies. Het betreft een zestal bedrijven die gezien het huidige tijdsbeeld en milieutechnische redenen niet meer tussen deze functies passen. Uitbreiding op de huidige locatie is niet uitvoerbaar, waardoor deze bedrijven 'op slot' zitten. Ook vrijkomende bedrijfsbestemmingen zijn op dit moment niet beschikbaar of niet geschikt voor vestiging van een ander bedrijf. Veelal is het bij bedrijfsverplaatsing gewenst deze plekken in het dorp in te vullen met een functie die goed aansluit bij de directe omgeving, zoals een woonfunctie of een maatschappelijke functie.

Voornoemde redenen zijn aanleiding geweest om het bestaande bedrijventerrein Boskdykje uit te breiden. Dit sluit tevens aan bij het provinciaal beleid, waarin aan de rand van de kern ruimte voor bedrijvigheid wordt gezocht, als in het dorp geen ruimte voor ontwikkeling is. Bij de inrichting van de voorgaande fasen van Boskdykje is al rekening met eventuele uitbreiding gehouden aansluitend aan De Opfeart. In figuur 1 is de locatie reeds gevisualiseerd. De Hermanawei aan de oostzijde en de Hearewei aan de noordzijde vormen hierbij een harde landschappelijke grens. In dit verband kan de locatie van de derde fase van bedrijventerrein Boskdykje worden gezien als een logische aansluiting bij de bestaande gedeelten van Boskdykje en een logische uitbreiding van het dorp Minnertsga.

## 4. PLANUITGANGSPUNTEN

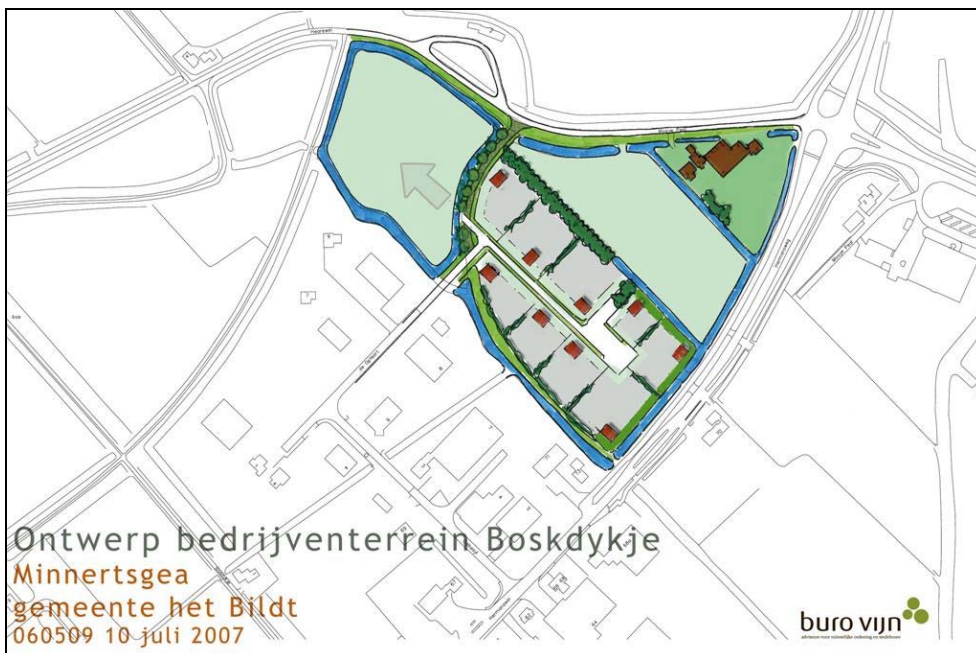
### 4. 1. Inleiding

Met het bepalen van de uitgangspunten voor de derde fase van Boskdykje wordt aansluiting gezocht op de uitgangspunten die gelden voor de voorgaande fasen. Aan de hand hiervan en aan de hand van het actuele beleid zoals neergelegd in het hoofdstuk 2, zullen in de volgende paragrafen de uitgangspunten voor de derde fase worden behandeld.

### 4. 2. Ruimtelijke en functionele uitgangspunten

#### - verkaveling -

Het plan voorziet in een uitbreiding van bedrijventerrein Boskdykje van circa 2 hectare dat ruimtelijk aansluit op het bestaande bedrijventerrein. De verkaveling is van een zodanige opzet dat er circa 10 bedrijfskavels kunnen worden ontwikkeld, variërend van 1.000 m<sup>2</sup> tot circa 2.500 m<sup>2</sup>. Bedrijfskavels van deze omvang passen binnen het provinciale beleid (zie paragraaf 2.1). Figuur 2 toont een indicatieve schets van Boskdykje fase 3.



Figuur 2. Indicatieve schets bedrijventerrein Boskdykje fase 3

#### - fasering -

Bij de ontwikkeling van het bedrijventerrein is rekening gehouden met de actuele vraag naar bedrijventerrein van lokale bedrijven. Conform het provinciale beleid is voorraadvorming van bedrijventerrein niet aan de orde en is het gebied uitsluitend gereserveerd voor de uitgifte van bedrijfsterrein waarvoor een concrete vraag bestaat en de daarbijbehorende infrastructuurele, landschappelijke en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Het bedrijventerrein zal gefaseerd worden ontwikkeld, waarbij enkele kavels op het midden van het terrein pas na toepassing van een wijzigingsbevoegdheid worden ingevuld. Voor de overige zes kavels bestaat momenteel concrete belangstelling. Deze kavels kunnen dan ook als bedrijventerrein worden inbestemd.

De kavels aan de noordzijde van het terrein sluiten aan bij de al gerealiseerd fase van Boskdykje en zullen landschappelijk worden ingepast. De zuidelijke kavels zijn gesitueerd langs de Hermanawei en vormen een onderdeel van de dorpsrand.

Door deze fasering wordt het bedrijventerrein vanaf de buitenzijde naar de binnenzijde ingevuld. Op deze manier is het mogelijk het bedrijventerrein groen en waterrijk landschappelijk in te passen.

- *zonering* -

De aard van de toegestane bedrijfscategorieën is vastgelegd door middel van een koppeling met de Basiszoneringslijst van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) uit 1999. In deze VNG-lijst is (per bedrijfsvorm) informatie gegeven over de mogelijke milieubelasting van een bedrijfstype of -inrichting.

Er worden in de VNG-lijst 6 milieucategorieën onderscheiden, oplopend van categorie 1 tot en met categorie 6. Onder categorie 1 vallen bedrijven die toelaatbaar worden geacht tussen woonbebouwing en onder categorie 6 (als andere uiterste) zijn bedrijven opgenomen die op aanzienlijke afstand (1000 tot 1500 meter) vanaf woonbebouwing gerealiseerd moeten worden. Op het terrein van de derde fase van Boskdykje kunnen zich lichte bedrijven vestigen, waarbij het mogelijk is een bedrijfswoning op het perceel te situeren. Aan de randen van het bedrijventerrein mogen zich uitsluitend bedrijven uit milieucategorie 1 en 2 van de Basiszoneringslijst vestigen, in het centrale deel worden tevens bedrijven uit de lichte milieucategorie 3 toegestaan.

Volgens de brochure 'bedrijven en milieuzonering' (VNG, 2001) gelden de volgende normafstanden tot woonbebouwing:

- milieucategorie 1: 0 – 10 meter
- milieucategorie 2: tot 30 meter
- (lichte) milieucategorie 3: 50 meter

- *ontsluiting en parkeren* -

Als externe ontsluiting van de derde fase van bedrijventerrein Boskdykje wordt gebruik gemaakt van de bestaande aansluiting van de eerdere fasen van het bedrijventerrein. De interne ontsluitingsweg van Boskdykje (de Opfeart) wordt bij het realiseren van de derde fase verlengd. Aansluitend zal in de richting van de Hermanawei, centraal in het plan, een weg worden aangelegd met op het uiteinde een keermogelijkheid. Verder wordt er een calamiteitenontsluiting gerealiseerd vanaf de Hearewei.

Voor het gehele bedrijventerrein Boskdykje geldt een maximumsnelheid van 30 km/u. Conform het provinciale beleid wordt hiermee de bereikbaarheid, de verkeersveiligheid en de verkeersleefbaarheid in voldoende mate gewaarborgd.

Uitgangspunt is dat het parkeren plaatsvindt op eigen terrein.

#### **4. 3. Landschappelijke inpassing**

Met de derde fase van Boskdykje dient rekening te worden gehouden met de landschappelijke en cultuurhistorische waarden. De oude Griene Dyk, die ten noorden van het plangebied is gelegen, is landschappelijk en cultuurhistorisch zeer waardevol. Het gebied tussen deze dijk en het dorp Minnertsga is van grote landschappelijke waarde als gevolg van de aanwezige beplantingen, het wegenverloop en het reliëf. Bij de inrichting van het bedrijventerrein zal daarom een groene buffer aan de randen worden aangelegd. Dit sluit tevens aan op het groen van de voorgaande fasen van het bedrijventerrein. De watergang langs de ontsluitingsweg aan de noordzijde in het plangebied wordt iets verlegd, terwijl de bestaande waterlopen rond het plangebied worden verbreed. Deze uitbreiding van de waterstructuur voorziet tevens in de compensatie, welke noodzakelijk is vanwege de toename van het verharde oppervlak door de aanleg van het bedrijventerrein.

Het nieuwe bedrijventerrein is gesitueerd aan de rand van het dorp, waardoor bij de inrichting van het gebied veel aandacht is besteed aan landschappelijke inpassing. Tevens zal bij de verkoop van de kavels contractueel worden vastgelegd dat er voorwaarden gelden ten aanzien van de landschappelijke inpassing van de bedrijven. Ook is de inrichting van de groenstrook langs de randen van het terrein een verplicht onderdeel van het plan. Dit is in een exploitatieovereenkomst geregeld. Het groene karakter van het gebied zal daarnaast grotendeels behouden blijven door de ruime opzet van het plan.

In het verlengde van het bebouwingsbeeld langs de Hermanawei worden bedrijven gesitueerd uit de lichtere milieucategorieën. De bedrijfswoningen zullen aan de zijde van de Hermanawei op de kavels worden gesitueerd, terwijl de bedrijfsgebouwen erachter worden geplaatst. Hierdoor wordt de bebouwingsstructuur van het dorp voortgezet.

Aan de randen van het plan Boskdykje fase 3 wordt door middel van groen en water gezorgd voor een adequate landschappelijke inpassing. Er wordt aan een groenstrook gerealiseerd aan de randen, die een overgang vormt tussen het buitengebied en het dorp Minnertsga. Aansluitend op de Hearewei wordt een calamiteitenontsluiting gerealiseerd.

In de fasering van het bedrijventerrein is opgenomen dat eerst de buitenste kavels van het terrein worden ingericht. Daarbij is rekening gehouden met landschappelijke inpassing en de omliggende bebouwing. De bebouwing langs de Hermanawei zal qua bouwstijl aansluiting moeten vinden met het bestaande deel van het bedrijventerrein Boskdykje.

Uitgangspunt is dat zowel voor de maatvoering als de vormgeving van de bebouwing aansluit op het bestaande terrein, waardoor het ook als één geheel kan worden gezien.

Door de landschappelijk inpassing en door randvoorwaarden voor de bebouwing ten aanzien van een goede beeldkwaliteit op te stellen (door middel van een separaat beeldkwaliteitsplan, dat als onderdeel van de welstandsnota zal worden vastgesteld), ontstaat een nieuw bebouwd gebied dat goed aansluit bij de bestaande bebouwing van het dorp. Het nieuwe en het bestaande terrein wordt alleen gescheiden door een natuurlijke 'bufferzone' welke onder meer is gecreëerd ten behoeve van de waterhuishouding.

Door de hiervoor genoemde inrichting wordt zowel een verantwoorde overgang naar het aangrenzende landelijke gebied geboden, als een goede aansluiting met de bestaande bebouwing en functies gezocht.

## 5. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk wordt beschreven op welke manier rekening is gehouden met de omgevingsaspecten die in onderhavig bestemmingsplan een rol spelen. Het gaat hierbij om het minimaliseren van de invloeden vanuit het plangebied op de omgeving en omgekeerd. Met betrekking tot de omgevingsaspecten in het plangebied, zijn de volgende aspecten van belang: geluidhinder, milieuzonering, bodem, ecologie, archeologie, water, luchtkwaliteit, externe veiligheid en kabels en leidingen.

### 5. 1. Wegverkeerslawaai

Vanwege de mogelijke situering van bedrijfswoningen, dient rekening te worden gehouden met het wegverkeerslawaai.

Op grond van de *Wet geluidhinder (Wgh)* hebben alle wegen wettelijk een geluidzone, met uitzondering van woonerven en wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/u geldt. Wanneer delen van het plangebied binnen het invloedsgebied van een zoneplichtige weg vallen, dienen de 48 dB-contour in kaart te worden gebracht. De 48 dB-contour wordt de voorkeursgrenswaarde genoemd en nieuwe situaties moeten in principe voldoen aan deze waarde. Als het niet mogelijk is om hieraan te voldoen, kan de gemeente een hogere grenswaarde vast te stellen.

Ten oosten het plangebied is de Hermanawei, een weg met een geluidzone. Omdat dit bestemmingsplan het mogelijk maakt bedrijfswoningen langs de Hermanawei te situeren, is een aanvullende geluidsberekening uitgevoerd (deze is opgenomen in bijlage 1). Hieruit blijkt dat op 34,65 meter vanuit het hart van de Hermanawei wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De 53 dB-contour is gesitueerd op 14,35 meter vanuit het hart van de Hermanawei. Wanneer bedrijfswoningen worden gesitueerd in het verlengde van het bebouwingsbeeld van de eerdere fasen van bedrijventerrein Boskdykje bedraagt de afstand tussen de voorgevel van de bedrijfswoning en het hart van de Hermanawei circa 25 meter. De geprojecteerde bedrijfswoningen zullen een geluidsbelasting hebben tussen de 48 dB en de 53 dB. Omdat de geluidbelasting hoger zal zijn dan de voorkeursgrenswaarde is om die reden een verzoek hogere waarde noodzakelijk. Dit zal in het kader van dit bestemmingsplan worden aangevraagd en voor de vaststelling worden verleend.

### 5. 2. Milieuzonering

Voor de (bedrijfs)woningen in de omgeving van het plangebied geldt als uitgangspunt dat de in de derde fase van Boskdykje te realiseren bedrijfsbebouwing geen beperking oplegt wat betreft milieuzonering.

Bij de concrete vestiging van een bedrijf dient hiermee rekening gehouden te worden. Dit komt tot uitdrukking in de zonering van het terrein in die zin dat bedrijfswoningen in principe alleen zijn toegestaan bij dan wel nabij bedrijven uit de milieucategorieën 1 en 2 (lichte bedrijven).

Daar waar ook bedrijven uit categorie 3 zijn toegestaan zal een afweging worden gemaakt in hoeverre de vestiging van een bedrijfswoning vanuit milieuperspectief aanvaardbaar is. Andersom geldt dat bij de vestiging van een bedrijf uit categorie 3 beoordeeld zal worden in hoeverre dit mogelijk is vanwege de aanwezigheid van al bestaande bedrijfswoningen.

Bij vestiging van bedrijven uit categorie 3 dan wel bij de vestiging van bedrijfswoningen, geldt als uitgangspunt voor dit bestemmingsplan dat beide functies elkaar niet mogen belemmeren. Bij de wijzigingsprocedure ten behoeve van de vestiging van bedrijven in het 'middengedeelte' dient dit te worden aangetoond.

### 5. 3. Bodem

Ten behoeve van de realisering van onderhavig plan is inzicht noodzakelijk in de bodemkwaliteit. Het plangebied betreft momenteel onbebouwd gebied met een tot nu toe agrarische functie. Uit bodeminformatie van de gemeente het Bildt<sup>1)</sup> blijkt dat in het plangebied geen verontreiniging voorkomt. Daarnaast is er een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd<sup>2)</sup> waaruit blijkt dat er geen milieuhygiënische belemmeringen bestaan voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein. Gebaseerd op de onderzoeksgegevens is geen nader bodemonderzoek nodig. De bodem is daarmee geschikt voor bedrijfsbebouwing al dan niet in combinatie met bedrijfswoningen.

### 5. 4. Ecologie

In onderhavig bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met het beleid en de wetgeving ten aanzien van de natuurbescherming. Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Uitgangspunt voor het bestemmingsplan is dat met beide geen strijdigheid ontstaat. Inmiddels is in oktober 2005 de nieuwe *Natuurbeschermingswet* van kracht geworden. Hierin is het gebiedsbeschermende deel van de *Europese Vogel- en Habitatrichtlijn* geïmplementeerd. De soortenbescherming is opgenomen in de *Flora- en faunawet*.

#### - gebiedsbescherming -

De juridische bescherming van natuurgebieden is vastgelegd in de *Natuurbeschermingswet*. Hierin zijn bepalingen opgenomen van de *Europese Vogel- en Habitatrichtlijn*. Het plangebied maakt geen deel uit van een Natura 2000-gebied dat in het kader van deze wet is beschermd. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is de Waddenzee. Gelet op de afstand tot de Waddenzee en het landgebruik in het tussenliggende gebied, is het niet te verwachten dat de herinrichting van invloed is op het Natura 2000-gebied IJsselmeer.

---

<sup>1)</sup> Bodembeheerplan en Bodemkwaliteitskaart Gemeente het Bildt, Royal Haskoning (9 mei 2006), vastgesteld door Burgemeester en Wethouders bij besluit van 23 mei 2006.

<sup>2)</sup> Jansma Wegen en Milieu bv, 26 oktober 2006, rapportnr. 061042

Het plangebied maakt geen deel uit van gebieden die de provincie van belang acht voor de Ecologische Hoofdstructuur. De beoogde herinrichting veroorzaakt geen negatieve effecten op ecologische verbindingzones, noch op andere gebieden van de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur.

- *soortenbescherming* -

De bescherming van soorten is vastgelegd in de Flora- en faunawet. Hierin zijn bepalingen opgenomen van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. Volgens deze wet is een aantal planten- en diersoorten aangewezen die licht, middelzwaar of zwaar beschermd zijn. Voor licht beschermde soorten geldt een vrijstelling bij ruimtelijke projecten. Voor middelzwaar beschermde soorten geldt alleen een vrijstelling wanneer de beoogde werkzaamheden worden uitgevoerd volgens een door LNV goedgekeurde gedragscode. Voor zwaar beschermde soorten dient bij ruimtelijke ingrepen ontheffing te worden aangevraagd. Behalve de Flora- en faunawet is ook de Rode Lijst van belang, waarop zeldzame en bedreigde soorten zijn opgenomen.

- *ecologisch onderzoek* -

In het plangebied van dit bestemmingsplan is een ecologisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 2. Uit het onderzoek komen de volgende conclusies voort:

De beoogde herinrichting van het plangebied veroorzaakt geen conflicten met de Natuurbeschermingswet en de (P)EHS.

In het plangebied komen geen soorten voor die op de Rode Lijst staan. De beoogde herinrichting veroorzaakt geen conflicten met de Flora- en faunawet mits aan onderstaande voorwaarde wordt voldaan.

De werkzaamheden worden niet gestart tijdens het broedseizoen. Voor de vogelsoorten die relevant zijn voor het plangebied geldt een broedtijd van 15 maart tot 15 juli. Indien vooraf aan de werkzaamheden opgaande begroeiingen worden verwijderd, komen binnen het plangebied geen vogels tot broeden en hoeft er geen rekening te worden gehouden met het broedseizoen.

## **5. 5. Archeologie**

In 1992 werd het *Verdrag van Malta* ondertekend door een groot aantal EU-landen waaronder Nederland. Doelstelling van dit verdrag is de veiligstelling van het (Europese) archeologische erfgoed.

Ter implementatie van het verdrag is er op dit moment een wetsvoorstel in voorbereiding voor het wijzigen van de *Monumentenwet 1988*. De inwerkingtreding van deze wet wordt verwacht in 2007. Het wetsvoorstel verplicht gemeenten bij het opstellen van hun ruimtelijke plannen rekening te houden met de in hun bodem aanwezige archeologische (verwachtings)waarden.

Uitgangspunt voor dit bestemmingsplan is het behoud van de (mogelijk aanwezige) archeologische waarden. De provincie Fryslân heeft ter ondersteuning van de gemeenten in hun beleid ten aanzien van archeologie een Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE) opgesteld. Op basis van het FAMKE kan worden vastgesteld of voor het projectgebied een aanwezigheid c.q. een bescherming van archeologische waarden van toepassing is. Voor deze specifieke situatie kan op basis van de advieskaart steentijd-bronstijd en de advieskaart ijzertijd-middeleeuwen het volgende worden opgemerkt.

- *steentijd-bronstijd* -

Voor de steentijd-bronstijd geeft FAMKE het advies dat er geen onderzoek noodzakelijk is.

- *ijzertijd-middeleeuwen* -

Uit de FAMKE blijkt dat er in het gebied archeologische resten kunnen voorkomen uit de periode midden-bronstijd – vroege Middeleeuwen. De provincie beveelt aan om bij ingrepen van meer dan 2500 m<sup>2</sup> een karterend archeologisch onderzoek 2 (middeleeuwen) uit te laten voeren. Dit archeologisch onderzoek moet bestaan uit minimaal zes boringen per hectare, met een minimum van zes boringen per plan, waarbij duidelijk wordt of er vindplaatsen in het plangebied aanwezig zijn.

Op basis van bovenstaande informatie is een inventariserend archeologisch veldonderzoek uitgezet waaruit moet blijken welke archeologische waarden in het plangebied aanwezig zijn. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 3. Op basis van de onderzoeksresultaten concludeert het onderzoek dat binnen het plangebied van Boskdykje geen aanleiding is tot aanpassing van de voorgenomen werkzaamheden of tot archeologisch vervolgonderzoek.

## **5. 6. Waterparagraaf**

Bij de totstandkoming van ruimtelijke plannen moet rekening gehouden worden met de belangen van het water. Concreet betekent dit voor ruimtelijke plannen dat vooroverleg met het betrokken waterschap plaatsvindt en dat ruimtelijke plannen een waterparagraaf bevatten waarin de effecten van geplande ruimtelijke ingrepen op de waterhuishouding in beeld worden gebracht. Beide vereisten zijn in 2003 wettelijk vastgelegd in het *Besluit op de ruimtelijke ordening* (Bro).

Inmiddels is het proces van de Watertoets in gang gezet met Wetterskip Fryslân. Het advies van Wetterskip Fryslân is in bijlage 4 opgenomen. Het waterschap geeft de volgende aandachtspunten:

- *bestaande watergangen* -

Bij de ontwikkeling van de derde fase van dienen de gedempte watergangen 100 % gecompenseerd te worden. Door de bestaande omliggende watergangen rondom het plangebied te vergroten wordt compensatie geboden.

Indien werken worden gemaakt in wateren, wateren worden gedempt of gegraven, of andere waterhuishoudkundige werken worden uitgevoerd, is de Keur van Wetterskip Fryslân van toepassing is. Op het moment dat de uitwerking van de verschillende plannen bekend is, is het van belang om de keurontheffing aan te vragen, zodat daarna begonnen kan worden met het bouwrijp maken van de locatie.

- *toename verhard oppervlak* -

Daarnaast neemt door de bouw van panden het verharde oppervlak toe. Voor de totale toename van verhard oppervlak hanteert het waterschap een compensatie van 9 %. Dit betekent dat er extra oppervlaktewater moet worden aangelegd. Het waterschap geeft de aanbeveling dat de compensatie van het verhard oppervlak in de nabijheid van het nieuwe hemelwaterlozingspunt te realiseren, zodat het watersysteem waarop geloosd wordt deze piekafvoer aankan. Dit zal tevens zijn uitwerking vinden in de te vergroten omliggende sloten.

- *onderhoud wateren* -

Er dient rekening te worden gehouden met de bestaande beschermingszone langs de hoofdwatgang. Deze zone is vijf meter breed, gemeten vanaf de insteek, en dient obstakelvrij te blijven. Aanliggende eigenaren dienen rekening te houden met de ontvangstplicht van de bagger- en hekelspecie.

- *waterafvoer* -

De bestaande riolering van de voorgaande fasen van Boskdykje wordt voor de derde fase doorgetrokken. Het betreft een gescheiden rioolstelsel. De nieuw te situeren bedrijfspanden en bedrijfswoningen worden op dit riool aangesloten. Het afvalwater wordt op het gescheiden rioolstelsel geloosd. Voor de derde fase van industrieterrein Boskdykje wordt een geactualiseerd rioleringsplan opgesteld, waarop de wijzigingen staan aangegeven die doorgevoerd zullen worden. Deze zal door het waterschap nog beoordeeld moeten worden.

Het regenwater zal worden geloosd op het oppervlaktewater (de hoofdwatgang). Daarnaast wordt in het plan een regenwaterlozingspunt aangelegd.

- *materiaalgebruik* -

Om een goede waterkwaliteit te realiseren moet voorkomen worden dat milieubelastende stoffen in het oppervlaktewater terecht komen. Dat betekent niet alleen milieuvriendelijk materiaal toepassen, maar ook een bouwwijze en een onderhoudstechniek hanteren die emissievrij moeten zijn. Bij de realisering van de derde fase van bedrijventerrein Boskdykje wordt dit als uitgangspunt genomen.

## **5. 7. Luchtkwaliteit**

Op grond van het Besluit Luchtkwaliteit 2005 (BLk) dienen gemeenten bij de uitoefening van bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit grenswaarden in acht te nemen voor verontreinigende stoffen als zwaveldioxide, stikstofdioxide, stikstofoxiden, zwevende deeltjes (PM10), lood, koolmonoxide en benzeen.

In het BLk worden de grenswaarden van de verschillende stoffen concreet genoemd. Deze zijn deels ook aan tijdstippen gebonden. Behalve grenswaarden zijn in het BLk zogeheten plandrempels en alarmdrempels opgenomen. Een plandrempeel geeft een kwaliteitsniveau van de buitenlucht aan, waarboven het maken van plannen ter verbetering van de luchtkwaliteit verplicht is. De plandrempels worden per jaar strenger tot de grenswaarden in 2010 bereikt zijn. Voor zwaveldioxide en stikstofdioxide kent het BLk alarmdrempels. Een alarmdrempel duidt een kwaliteitsniveau van de buitenlucht aan, waarbij een kortstondige overschrijding risico's voor de gezondheid van de mens inhoudt.

Ten behoeve van onderhavige ontwikkeling (uitbreiding van een bedrijventerrein) is een berekening gemaakt op basis van het CAR-II model (zie bijlage 5). Hierbij is uitgegaan van de maximaal mogelijke toename van verkeersbewegingen in het gebied. De weg met het meest aantal verkeersbewegingen per etmaal dient hierbij als uitgangspunt. In onderhavige situatie is dat de Hermanawei ten oosten van het plangebied.

Op de Hermanawei ter hoogte van het plangebied is een provinciaal telpunt aanwezig waar de verkeersintensiteit wordt geregistreerd. In 2004 zijn op dit punt op een gemiddelde werkdag 3144 voertuigen geregistreerd. Voor de huidige intensiteit van de Hermanawei is uitgegaan van 3300 motorvoertuigen per etmaal. Dit is een naar het jaar 2006 verdisconteerde verkeersintensiteit. Om met enige marge te rekenen is er in totaal uitgegaan van een etmaalintensiteit van 4000 motorvoertuigen in 2010. Op basis hiervan is berekend dat er in ieder geval tot 2020 geen overschrijdingen van de grenswaarden zijn, met uitzondering van PM10. Ten aanzien van PM10 is het zo dat tot 2020 slechts sprake is van maximaal 14 overschrijdingen van de grenswaarde en de plandrempeel uit het Besluit luchtkwaliteit. Het aantal overschrijdingen blijft daarmee ver onder het maximaal toegelaten aantal overschrijdingen van 35.

Aangezien de grenswaarden voor luchtkwaliteit in het plangebied niet worden overschreden, staat dit de uitvoerbaarheid van onderhavig plan niet in de weg.

## **5. 8. Externe veiligheid**

Het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) is op 27 oktober 2004 in werking getreden. Dit besluit heeft gevolgen voor de ruimtelijke ordening. Bij het plannen van risicogevoelige objecten in de omgeving van een risicovolle inrichting moet op basis van het BEVI op bindende wijze rekening gehouden worden met de mogelijke invloed van die inrichting.

Voorkomen moet worden dat als er een incident, zoals een ontploffing, plaatsvindt, er binnen een zekere afstand mensen aanwezig zijn in woongebieden of verblijfsgebieden. In de omgeving van het plangebied zijn geen BEVI-inrichtingen aanwezig.

Wel is in de nabijheid van het plangebied een bestrijdingsmiddelenopslag aanwezig op de Colkesyl 3 tot en met 7 (Firma A. Joostema en Zonen). In het bedrijf wordt maximaal 500 kg gewasbeschermingsmiddelen opgeslagen. Hiervoor dient de afstand tussen de opslagruimte en de dichtstbijzijnde woning tenminste 20 meter te bedragen. De afstand tussen het plangebied en deze inrichting bedraagt meer dan 20 meter.

Daarnaast wordt de vestiging van risicovolle inrichtingen en vuurwerkbedrijven in het plangebied uitgesloten.

Hiermee voldoet dit bestemmingsplan aan de eisen van het BEVI.

#### **5. 9. Kabels en leidingen**

In het kader van het bestemmingsplan '*Buitengebied het Bildt*' heeft er onderzoek plaatsgevonden naar de aanwezigheid van kabels en leidingen in het plangebied. Hieruit kan geconcludeerd worden dat er in het plangebied geen relevante kabels en leidingen aanwezig zijn.

## 6. JURIDISCHE VERTALING

Het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit deze toelichting, een plankaart en de van toepassing zijnde regels. Het bestemmingsplan heeft uitsluitend als doel de gewenste situatie juridisch-planologisch vast te leggen. Het bestaande bedrijventerrein Boskdykje zal daarbij met een nieuwe fase worden vergroot ten koste van de geldende agrarische bestemmingen.

### 6. 1. Juridisch systeem

In voorgaande hoofdstukken zijn de uitgangspunten voor de ruimtelijke situatie in het plangebied aangegeven. Deze uitgangspunten zijn getoetst aan de milieu- en omgevingsaspecten. In dit hoofdstuk wordt de inhoud van de bestemmingen (de gebruiks- en bebouwingmogelijkheden) toegelicht en wordt aangegeven hoe de uitgangspunten hun juridische vertaling in het eigenlijke plan hebben gekregen. De bestemmingen zijn juridisch vastgelegd in de tekst van de regels en in een verbeelding. Regels en verbeelding zijn één geheel en niet afzonderlijk leesbaar.

#### 6.1.1. SVBP 2008

Het bestemmingsplan is opgezet als een digitaal raadpleegbaar plan. Een digitaal plan is bedoeld om de burger "online" informatie te verschaffen omtrent het bestemmingsplan. Bovendien is de digitale versie bedoeld voor uitwisseling van gegevens binnen de gemeente en met andere overheidsinstanties.

Het bestemmingsplan is naar aanleiding van de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening op 1 juli 2008 opgezet volgens de verplichte landelijke Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2008). Deze standaard - welke slechts een systematische standaardisering betreft en geen inhoudelijke standaard is, is vanaf 1 juli 2009 verplicht. Zo voorziet het SVBP in een standaardopbouw van een bestemmingsplan door onder andere:

- standaardbenamingen van een bestemming en de daarin voorkomende bepalingen (bouwregels, aanlegvergunningen en dergelijke);
- de alfabetische volgorde van de begripsbepalingen en bestemmingen;
- een vaste volgorde van een indeling van een bestemming;
- een aantal standaard begripsbepalingen;
- een standaard wijze van meten;
- vaste kleuren en kleurcodes van een bestemming op de plankaart;
- standaard benamingen van aanduidingen op de plankaart en in de regels.

In het kader van de nieuwe wet- en regelgeving zal het plan technisch als een digitaal raadpleegbare versie worden uitgevoerd en zal het voldoen aan de eisen van DURP (digitale uitwisseling in ruimtelijke processen). Het plan kan in het informatiesysteem van de gemeente en diverse andere overheden worden ingevoerd en worden ontsloten via internet. Er zal een analoge (papieren) versie van het bestemmingsplan naast het digitale plan blijven bestaan. Het vaststellen van een digitale versie is vanaf 1 juli 2009 overigens verplicht.

### 6.1.2. Nieuwe Wet ruimtelijke ordening

Daarnaast zijn, met inachtneming van de recentelijk inwerking getreden nieuwe Wro, een aantal essentiële onderdelen in het bestemmingsplan veranderd. Het betreffen onder meer:

- het vervallen van de gebruiksbepaling en de strafbepaling. Deze is opgenomen in de nieuwe Wro;
- een gestandaardiseerde bepaling met betrekking tot het overgangsrecht en anti-dubbelbelbepaling. De tekst hiervan is integraal overgenomen uit het nieuwe Bro;
- binnenplanse vrijstellingen worden nu ontheffingen genoemd.

De regels bevatten allereerst een bestemmingsomschrijving. Hierin is per bestemming uitgewerkt voor welk doel of doeleinden de gronden mogen worden benut. Naast de bestemmingsomschrijving zijn bouwregels, aanlegvergunningen en gebruiksregels opgenomen. In de bouwregels zijn - gerelateerd aan de toegelaten gebruiksfuncties - eisen gesteld aan de hoogte, aard, nadere situering, diepte aantal bouwlagen etc. van gebouwen en bouwwerken.

### 6.1.3. Nadere eisen en ontheffingen

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

Bebouwingsbeeld:

ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten gebruiksvormen dient gestreefd te worden naar het in stand houden c.q. tot-stand-brengen van een, in stedenbouwkundig opzicht, samenhangend straat- en bebouwingsbeeld.

Woonsituatie:

ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen, dient rekening te worden gehouden met het in stand houden c.q. garanderen van een redelijke lichttoetreding en een redelijk uitzicht, alsmede de aanwezigheid van voldoende privacy.

Verkeersveiligheid:

ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen, dient rekening te worden gehouden met het in stand houden c.q. tot-stand-brengen van een verkeersveilige situatie.

Sociale veiligheid:

ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen, dient voorkomen te worden dat een ruimtelijke situatie ontstaat die onoverzichtelijk, onherkenbaar en niet sociaal controleerbaar is.

Milieusituatie:

ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen, dient rekening te worden gehouden met de milieuaspecten, zoals hinder voor omwonenden en een verkeersaantrekkende werking.

Gebruiksmogelijkheden:

ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen, dient rekening te worden gehouden met de gebruiksmogelijkheden binnen andere bestemmingen, indien deze daardoor kunnen worden beïnvloed.

## 6. 2. Bestemmingen

### 6.2.1. Bedrijventerrein / Agrarisch - Cultuurgrond

De bestemming "Bedrijventerrein" heeft betrekking op de percelen waarvoor concrete belangstelling is. Het deel van het bedrijventerrein dat in een later stadium ontwikkeld wordt, heeft vooralsnog de bestemming "Agrarisch - Cultuurgrond". Op het moment dat er concrete belangstelling van lokale bedrijven bestaat, kan deze bestemming met toepassing van een zogenaamde wijzigingsprocedure ex 3.6.1. Wet ruimtelijke ordening (Wro) worden omgezet naar de bestemming "Bedrijventerrein". Deze wijzigingsbevoegdheid mag uitsluitend worden toegepast indien de gronden op de plankaart zijn voorzien van de aanduiding "wijziging naar Bedrijventerrein van toepassing" en indien er een concrete aanvraag van lokale bedrijven ligt in de vorm van in ieder geval een optiecontract. Op deze wijze wordt conform het provinciale beleid voorraadvorming van bedrijventerrein op de derde fase van Boskdykje voorkomen.

Het westelijk gelegen agrarisch gebied, wordt vooralsnog niet als bedrijventerrein aangewend. Dit gebied is in het onderhavige bestemmingsplan meegenomen, teneinde een afgerond plangebied te creëren. Dit gebied heeft conform het bestaande gebruik de bestemming "Agrarisch - Cultuurgrond" gekregen.

#### - *aard van de bedrijvigheid* -

Langs de Hermanawei worden alleen bedrijven uit de milieucategorieën 1 en 2 toegestaan, zijnde bedrijven die passen bij een woonomgeving. In het overige deel van het plangebied mogen ook bedrijven uit categorie 3a worden gevestigd, welke een milieuaafstand van minimaal 50 meter ten opzichte van milieugevoelige objecten, hebben.

In de regels is (gelet op de gewenste flexibiliteit) een vrijstellingsmogelijkheid opgenomen voor bedrijfsvormen die niet in de lijst onder categorie 1 of 2 voorkomen, maar qua aard vergelijkbaar zijn met de wel genoemde bedrijven in de bedrijvenlijst. Een vergelijkbare vrijstelling is opgenomen voor het gebied waar categorie 1, 2 en 3a bedrijven zijn toegestaan.

De vrijstelling kan verder dienen voor bedrijfsoorten of andere productieprocessen die zich aandienen, die niet in de lijsten zijn opgenomen en die toch binnen het plan kunnen passen. Bij deze vrijstellingsregeling zal de gemeente wel de milieuhygiënische aanvaardbaarheid beoordelen.

In concrete situaties voorziet de Wet milieubeheer verder in een afbakening van de hinder.

- *ruimtelijke regeling* -

De bebouwingmogelijkheden op het terrein zijn globaal aangegeven. Er geldt een bebouwingspercentage per bouwperceel van maximaal 80%. Voor bedrijfsgebouwen geldt het principe van de bouw van gebouwen in maximaal 2 bouwlagen met (verplichte) kap. Voorts is een bepaling opgenomen dat gebouwen ten minste 10 meter vanaf de weg moeten worden gebouwd. De redenen hiervoor zijn het garanderen van een bepaalde ruimtelijke kwaliteit op het bedrijventerrein en het voorkomen van verkeersonveilige situaties ten gevolge van het bouwen direct langs de weg. Daarnaast is een vrijstelling opgenomen om tot op een afstand van 5 meter tot de weg bedrijfsgebouwen te bouwen. Deze vrijstelling is met name bedoeld voor de realisering van kleinere en representatieve bedrijfsgebouwen of onderdelen daarvan, zoals een bijbehorend kantoor of een entreeportaal. Tot slot is, om een te grote massaliteit in bebouwing te voorkomen, tevens de bepaling opgenomen dat er pas vanaf 3 meter van de zijdelingse perceelgrens een bedrijfsgebouw mag worden gebouwd.

- *bedrijfswoningen* -

Op het bedrijventerrein worden, in aansluiting op de vorige fasen van het bedrijventerrein, vrijstaande bedrijfswoningen mogelijk gemaakt. Aangezien op het bedrijventerrein de bedrijfsfunctie voorop staat, worden teneinde milieuconflicten tegen te gaan, bedrijfswoningen uitsluitend bij vrijstelling toegestaan. Concreet betekent dit dat bij de vestiging van een bedrijfswoning nog getoetst kan worden of de vestiging ervan niet leidt tot een belemmering van de ontwikkelingsmogelijkheden van bedrijfsfuncties op de naastgelegen percelen. Bedrijfswoningen mogen worden gebouwd tot op een afstand van 5 meter van de weg. Dit betekent dus dat de bedrijfsgebouwen verder van weg worden gesitueerd en de bedrijfswoningen aan de voorzijde van het perceel kunnen worden gesitueerd. Langs de Hermanaweg is de situering van de bedrijfswoningen aan de weg gewaarborgd via een aanduidingsvlak waarbinnen de bedrijfswoningen moeten worden gebouwd.

Door deze wijze van situering van bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen wordt de ruimtelijke kwaliteit van het bedrijventerrein voldoende gegarandeerd.

Voor de bouw van bedrijfswoningen gelden tot slot over het algemeen dezelfde bepalingen als de bouw van woningen in de gemeente. Tevens wordt de gebruikelijke bijgebouwenregeling van de gemeente het Bildt gehanteerd (maximale oppervlakte van 60 m<sup>2</sup>).

### 6.2.2. Groen

De afschermdende beplanting langs de randen van het terrein, is onder de bestemming "Groen" gebracht. Dit groen is bedoeld voor een goede landschappelijke inpassing van het bedrijventerrein.

Deze gronden mogen niet worden gebruikt voor bedrijfsactiviteiten. Het aanleggen van verhardingen is dan in principe ook niet toegestaan.

#### 6.2.3. Verkeer

De bestemming "Verkeer" heeft betrekking op de centrale ontsluitingsweg van het terrein. De bestemming laat tevens de ruimte om een aantrekkelijke inrichting op het terrein te creëren.

Zo is het mogelijk om binnen deze bestemming groenvoorzieningen aan te leggen, zoals bijvoorbeeld bomen die de weg begeleiden. Tevens is deze bestemming van toepassing op dat deel van de gronden waar de calamiteitenontsluiting is geprojecteerd.

#### 6.2.4. Water

De sloten die het plan begrenzen hebben de bestemming "Water" gekregen. Deze waterlopen zijn primair bestemd om te voldoen aan een goede waterhuishouding (watertoets), maar dienen tevens ter versterking van de landschappelijke integratie.

## **7. UITVOERBAARHEID**

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheidsaspecten van een bestemmingsplan. In dat verband wordt onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke uitvoerbaarheid en de economische uitvoerbaarheid.

### **7. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

Bij het tot stand komen van dit bestemmingsplan heeft overleg plaatsgevonden met plaatselijk belang. Over het voorontwerp van dit bestemmingsplan is, overeenkomstig de gemeentelijke Inspraakverordening, gelegenheid tot Inspraak geboden. Ook heeft in deze fase het overleg met de betrokken instanties plaatsgevonden. De resultaten hiervan zijn in het volgende hoofdstuk van deze toelichting verwerkt.

### **7. 2. Grondexploitatie**

Onder de vorige Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) was het al verplicht de financiële haalbaarheid van ruimtelijke plannen aan te tonen. De mogelijkheden voor (gemeentelijk) kostenverhaal op particulieren en/of projectontwikkelaars waren beperkt. Door middel van de grondexploitatie-regeling in de (nieuwe) Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) beschikken de gemeenten over meer mogelijkheden voor kostenverhaal.

Daarnaast heeft de gemeente meer sturingsmogelijkheden, doordat zij in het geval van grondexploitatie door derden diverse eisen en regels kunnen stellen. Dit kan gebeuren door middel van het privaatrechtelijke spoor (anterieure of posterieure overeenkomsten), dan wel door middel van een exploitatieplan. Een combinatie van beiden is ook mogelijk.

Voor het onderhavige plan is een anterieure overeenkomst opgesteld, welke op 8 september 2008 is ondertekend. In bijlage 6 bij deze toelichting is de kostenbegroting van het project opgenomen die eveneens als bijlage is opgenomen in de anterieure overeenkomst.

## **8. INSPRAAK EN OVERLEG**

### **8. 1. Inspraak**

Op grond van de gemeentelijke Inspraakverordening heeft het voorontwerp-bestemmingsplan Oudebildtzijl ingang van donderdag 1 november 2007 gedurende een termijn van vier weken ter inzage gelegen in het gemeentehuis te St. Annaparochie. De publicatie van de ter inzage legging in het huis-aan-huisblad 'De Bildtse Post' is als bijlage 7 bij deze toelichting opgenomen.

Tevens is in het kader van de inspraakprocedure op woensdag 14 november 2007 een informatiebijeenkomst georganiseerd. Tijdens deze bijeenkomst konden inwoners, belanghebbenden en belangstellenden een reactie geven op het voorontwerp. Deze bijeenkomst is door 4 belangstellenden bezocht. Het verslag van de inspraakbijeenkomst is eveneens opgenomen in bijlage 7.

Van de gelegenheid om schriftelijk te reageren naar aanleiding van het voorontwerp-bestemmingsplan is geen gebruik gemaakt.

### **8. 2. Overleg**

In het kader van het Overleg ex artikel 10 Besluit op de ruimtelijke ordening<sup>3)</sup>, is in het najaar van 2006 het voorontwerp-bestemmingsplan Oudebildtzijl aan de volgende instanties toegezonden:

1. de Commissie van Overleg ex artikel 10 Bro van de provincie Fryslân, met daarin vertegenwoordigd:
  - de Provincie Fryslân, Hoofdgroep Ruimte en Milieu, Leeuwarden;
  - de Provincie Fryslân, Hoofdgroep Bestuur, Economie, Welzijn & Vervoer, Leeuwarden;
  - het Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij, Groningen;
  - het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu, VROM-Inspectie regio Noord, Groningen;
  - het Ministerie van Verkeer en Waterstaat, Leeuwarden;
  - het Ministerie van Economische Zaken, Groningen;
  - Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumentenzorg, Zeist;
2. Brandweer het Bildt;
3. Priority Telecom;
4. waterleidingbedrijf Vitens Fryslân;
5. KPN Telecom BV, Vaste Net / UTN Straalverbindingen;
6. KPN Telecom BV, UTN Leidingbeheer;
7. het Wetterskip Fryslân;
8. de NV Nederlandse Gasunie, Gastransport Services District – Noord;

---

<sup>3)</sup> Het overleg vond plaats vóór 1 juli 2008, de datum waarop de nieuwe Wet ruimtelijke ordening en het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening in werking is getreden. Artikel 10 (oude) Bro is inmiddels vervangen door artikel 3.1.1. (nieuwe) Bro.

9. het NUON, Duiven;

10. het Ministerie van Defensie, Defensie Interservice Commando DGW&T, Directie Noord / Ruimtelijke ordening en Milieu;

De instanties onder 3, 5, 8 en 9 lieten weten geen op- of aanmerkingen ten aanzien van het bestemmingsplan te hebben. De instantie onder 10 deelt mee dat haar aangegeven reactie is meegenomen in de door VROM Inspectie Noord gecoördineerde reactie. De overige overlegreacties zijn in het kort samengevat en van gemeentelijk commentaar voorzien. De ingekomen overlegreacties zijn opgenomen in bijlage 8.

#### Ad 1. De provinciale Commissie van Overleg

De Commissie geeft bij brief van 16 januari 2007 haar reactie op het onderhavige bestemmingsplan.

De opmerkingen van de Commissie waren zodanig dat het plan niet in aanmerking kwam voor een verklaring ex artikel 19.2 Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO). De belangrijkste oorzaak schreef de Commissie toe aan het feit dat het beoogde bedrijventerrein te groot van omvang was en bovendien de vraag naar extra bedrijfsterrein niet voldoende gemotiveerd was.

Naar aanleiding van de reactie van de Commissie, is van gemeentewege overleg geweest met de afdeling Ruimtelijke plannen, teneinde te beoordelen in hoeverre de ontwikkeling van het bedrijventerrein tot de mogelijkheden behoort en op welke wijze dit in het bestemmingsplan diende te worden geregeld. Naar aanleiding daarvan is het aan de provinciale reactie de dato 16 januari 2007 en het ambtelijke overleg aangepaste voorontwerp opnieuw toegezonden aan de Commissie. Dit (tweede) voorontwerp voldeed aan hetgeen de Commissie wenste en naar aanleiding daarvan is door Gedeputeerde Staten op 31 augustus 2007 alsnog de verklaring ex artikel 19.2 WRO afgegeven. Het besluit tot het verlenen van toepassing aan de verklaring ex artikel 19.2 WRO, alsmede de aanbiedingsbrief van het tweede voorontwerp van het college van burgemeester en wethouders aan de Commissie, zijn bij bijlage opgenomen.

In grote lijnen zijn in het tweede voorontwerp ten opzichte van het eerste voorontwerp de volgende aanpassingen gedaan:

- het bedrijventerrein is verkleind naar 2,2 hectare (circa 10 bouwkavels);
- het bedrijventerrein bevat een motivering van de concrete behoefte aan bedrijfsterrein.

Ook zijn de andere opmerkingen van de Commissie (landschappelijke inpassing, archeologie/cultuur/monumenten) in het tweede voorontwerp van het bestemmingsplan verwerkt.

#### Ad 2. Brandweer het Bildt

Bij brief van 4 april 2007 constateert de brandweer dat in het plan aan één zijde aan een calamiteitenontsluiting is gedacht. Aan de andere zijde is een eventuele doorsteek naar fase 4 voorzien.

Deze doorsteek dient naar de mening van de brandweer al bij realisering van fase 3 mogelijk gemaakt te worden.

Verder geeft de brandweer te kennen dat de calamiteitenontsluiting(en) aan een aantal eisen moeten voldoen.

**Reactie:** Het plan is inmiddels met toepassing van artikel 19.2 WRO ontwikkeld en de calamiteitenontsluiting die dus ook al is aangelegd voldoet aan alle door de brandweer aangegeven voorwaarden.

Bij de inrichting van het plan is eveneens voorzien in een reservering voor een doorsteek naar het noordelijk gelegen gebied. Hier kan in de toekomst mogelijk een (calamiteitenontsluiting worden aangelegd.

#### Ad 4. Vitens Fryslân

Het waterleidingbedrijf constateert dat in het plangebied geen hoofd- en transportwaterleidingen van hun bedrijf liggen, maar geeft wel aan om bij de definitieve inrichting van het plan rekening te houden met nutsstroken die vrij zijn van bomen en diepwortelende beplanting.

**Reactie:** Uiteraard is en zal bij de uitvoering van de plannen rekening worden gehouden met de aanleg van nutsstroken. Hierover zal, indien nodig, overleg worden gepleegd met het waterleidingbedrijf.

#### Ad 6. KPN Telecom BV, UTN Leidingbeheer

De KPN verzoekt rekening te houden met haar belangen, welke bestaan uit het creëren en handhaven van nutsstroken, het vrijhouden van deze stroken van bomen en beplanting, alsmede het beschikbaar stellen van ruimten voor het plaatsen van mogelijke verdeelkasten.

**Reactie:** Uiteraard is en zal bij de uitvoering van de plannen rekening worden gehouden met de belangen van KPN. Hierover zal, indien nodig, overleg worden gepleegd met de KPN.

#### Ad 7. Wetterskip Fryslân

Het waterschap verzoekt bij brief van 8 november 2008, naast hetgeen al in het bestemmingsplan in de watertoets is opgenomen, in de juridische regeling op te nemen dat een toename van het verharde oppervlak moet worden gecompenseerd met 9% water.

**Reactie:** In de eerste plaats kan worden opgemerkt dat het plan al grotendeels (met toepassing van artikel 19.2 Wro) is uitgevoerd en dat hierover overleg heeft plaatsgevonden met het waterschap.

Als gevolg daarvan kan kan worden gesteld dat het opnemen van de 9%-regeling als voorwaarde in de regels niet meer nodig is.

Gesteld kan worden dat met inachtneming van de te verwachten verhardingstoename door de ontwikkeling van bedrijfsterrain, er reeds gecompenseerd is in de vorm van de inmiddels verbrede bestaande omliggende watergangen rondom het plangebied. In het bestemmingsplan zijn deze watergangen als "Water" bestemd.

Het opnemen van een dergelijke voorwaarde is daarmee achterhaald.

Verder wordt, ter aanvulling op het in bijlage opgenomen wateradvies, geadviseerd om niet alleen milieuvriendelijk materiaal toe te passen, maar ook een bouwwijze en een onderhoudstechniek moet worden gehanteerd die emissievrij is.

Ten slotte wordt nog opgemerkt dat, alvorens met de plannen wordt begonnen, de gemeente een keurontheffing bij het waterschap dient aan te vragen.

**Reactie:** Bij de uitvoering van de plannen is rekening gehouden met de uitgangspunten van het waterschap. De ontwikkelaar van het terrein is in overleg getreden met het waterschap.

===