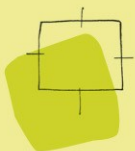


**Bestemmingsplan Drogeham,  
entreelocatie Tillewei en centrumlocatie  
Ike Buorren**



**ONTWERP**



**BügelHajema**

Plek voor ideeën

**Bestemmingsplan Drogeham,  
entreeLocatie Tillewei en centrumlocatie  
Ike Buorren**

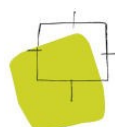
O N T W E R P

Inhoud

---

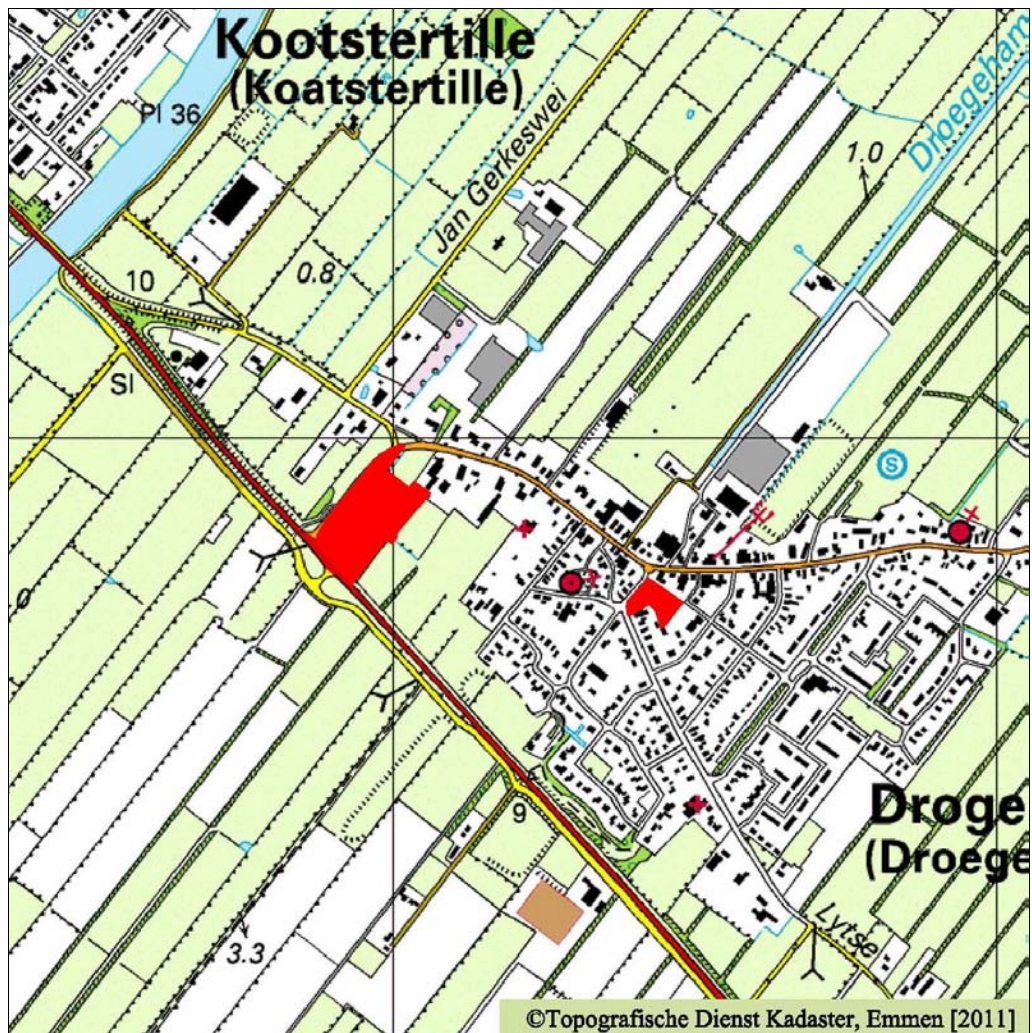
Toelichting en bijlagen  
Regels en bijlagen  
Verbeelding

8 oktober 2012  
Projectnummer 005.00.05.38.00



Ideeën voor een plek

# Overzichtskaart



# Toelichting

# Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Het plan</b>	<b>7</b>
2.1	Huidige situatie	7
2.2	Toekomstige situatie	7
<b>3</b>	<b>Ruimtelijk beleidskader</b>	<b>11</b>
3.1	Provinciaal beleid	11
3.2	Regionaal beleid	13
3.3	Gemeentelijk beleid	14
<b>4</b>	<b>Planologische randvoorwaarden</b>	<b>19</b>
4.1	Water	19
4.2	Archeologie en cultuurhistorie	21
4.3	Ecologie	23
4.4	Geluidhinder	25
4.5	Luchtkwaliteit	27
4.6	Externe veiligheid	29
4.7	Bodem	34
4.8	Bedrijven en (milieu)hinder	36
<b>5</b>	<b>Motivering en inpassing</b>	<b>39</b>
5.1	Inleiding	39
5.2	Bedrijventerrein	40
5.2.1	Motivering behoefte	40
5.2.2	Ruimtelijke kwaliteiten	43
5.3	Huidige DAB-locatie	49
<b>6</b>	<b>Juridische toelichting</b>	<b>53</b>
6.1	Inleiding	53
6.2	Bestemmingsplanprocedure	55
6.3	Bestemmingen	56
<b>7</b>	<b>Maatschappelijke Uitvoerbaarheid</b>	<b>59</b>
7.1	Inspraak	59
7.2	Overleg	59
<b>8</b>	<b>Economische uitvoerbaarheid</b>	<b>63</b>

## Bijlagen

# Inleiding



Het bedrijf DAB (Drogehamster Automobiël Bedrijf) heeft al lange tijd het voornemen om zijn bedrijf, een garage met pompstation, dat nu aan de Ike Buorren 1-5 te Drogeham is gevestigd, te verplaatsen en op een perceel te vestigen bij de entree van Drogeham op een nieuw te realiseren kleinschalig bedrijventerrein. Op dit nieuw te realiseren bedrijventerrein komen naast het garagebedrijf maximaal twee andere bedrijven waaronder mogelijk een bedrijfsverzamelgebouw. Aansluitend op dit kleinschalige bedrijventerrein ligt sinds kort het uitvaartcentrum van de heer Nijboer. Door middel van het voorliggende bestemmingsplan wordt de vestiging van het garagebedrijf en tankstation en de andere twee bedrijven binnen het perceel aan de entree Lândyk/Tillewei te Drogeham planologisch mogelijk gemaakt.

AANLEIDING

De bebouwing op de vrijkomende DAB-locatie in het centrum van Drogeham dient verwijderd te worden door de huidige eigenaar. De nieuwe situatie krijgt voorsnog de bestemming 'Groen' met een daarbij passende inrichting. Op termijn wordt hier woningbouw mogelijk geacht. Met dit bestemmingsplan wordt geregeld dat de huidige DAB-locatie bestemd wordt als groen met een mogelijkheid tot wijziging naar een inbreidingslocatie voor woningbouw.

Het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan betreft de volgende percelen:

PLANGEBIED

- het perceel aan de entree van Drogeham aan de Lândyk/Tillewei aansluitend aan het perceel Tillewei 11a, en:
- de centrumlocatie van de huidige DAB-locatie aan de Ike Buorren 1-5.

Het plangebied is aangegeven op de kaart voorafgaand aan deze toelichting.

Het voorliggende bestemmingsplan is een gedeeltelijke herziening van het bestemmingsplan Drogeham. Dit bestemmingsplan is op 22 juni 2006 door de gemeenteraad vastgesteld en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 5 september 2006 en een klein deel van de partiële herziening bestemmingsplan Drogeham, Tillewei 11a.

VIGEREND  
BESTEMMINGSPAN

Op grond van het bestemmingsplan Drogeham zijn de gronden binnen het plangebied bestemd ter plaatse van het entreegebied aan de Lândyk/Tillewei als 'Agrarische doeleinden'. De vestiging van bedrijven en eventuele bedrijfswoningen is op grond hiervan niet toegestaan. Conform de partiële herziening bestemmingsplan Drogeham, Tillewei 11a zijn de gronden ter plaatse bestemd als 'Groen' en 'Gemengd'. De vestiging van bedrijven en eventuele bedrijfswoningen is op grond hiervan niet toegestaan. De huidige locatie van de DAB is

in dit bestemmingsplan bestemd als 'Bedrijfsdoeleinden'. Het gebruik van de gronden als groen is op grond hiervan niet toegestaan.

LEESWIJZER

Na de inleiding in dit hoofdstuk is in hoofdstuk 2 een beschrijving van de bestaande en toekomstige situatie opgenomen. In hoofdstuk 3 is het ruimtelijk beleidskader uiteengezet waarin een samenvatting van het betreffende (ruimtelijk) beleid van de provincie en de gemeente is opgenomen. Hierna is in hoofdstuk 4 op de planologische randvoorwaarden ingegaan. Hierin is ook een samenvatting van de hiervoor noodzakelijke onderzoeken opgenomen. In hoofdstuk 5 is de beeldkwaliteit voor de locatie beschreven. In hoofdstuk 6 is een toelichting op de juridische aspecten van het bestemmingsplan opgenomen. In hoofdstuk 7 is de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan uiteengezet. Het laatste hoofdstuk betreft de economische uitvoerbaarheid.

# Het plan 2

## 2.1

### **Huidige situatie**

Het plangebied omvat het te realiseren kleinschalige bedrijventerrein bij de entree van Drogeham en de huidige DAB-locatie in het centrum van het dorp.

Het perceel van het te realiseren kleinschalige bedrijventerrein ligt direct ten zuidoosten van het knooppunt Lândyk/Tillewei in het noordwesten van Drogeham. De Tillewei is de ontsluitingsweg in noordelijke richting van Drogeham. Het plangebied wordt voor het wegverkeer via de Tillewei ontsloten. Het bestaande gebruik van de gronden binnen het plangebied is gericht op agrarische doeleinden. Langs de Tillewei, in de directe omgeving van het plangebied, zijn diverse bedrijven gevestigd. Ook zijn hier in de lintstructuur woningen gebouwd.

Het perceel van garagebedrijf DAB ligt in het centrum van het dorp aan de Ike Buorren. De Ike Buorren is de ontsluitingsweg in zuidelijke richting van Drogeham. De Ike Buorren takt aan op de Tillewei in het centrum van het dorp. Het bestaande gebruik van de gronden is garagebedrijf met tankstation. In de directe omgeving liggen diverse bedrijven, woningen en een café-restaurant.

## 2.2

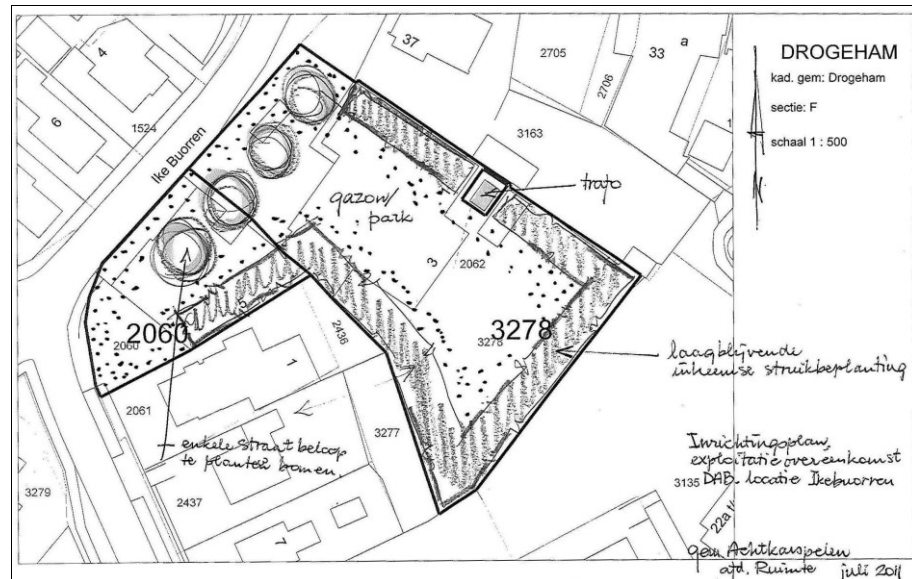
### **Toekomstige situatie**

Voor de huidige DAB-locatie geldt het idee van een passende groene inrichting. Hoofdzakelijk zal het dan gaan om:

- langs de Ike Buorren enkele bomen;
- het terrein inrichten als park met gazon en omringende struikbeplanting.

In de nabije toekomst wordt verwacht dat deze locatie benut gaat worden voor woningbouw.





Figuur 1. Indicatieve schets van de ruimtelijke randvoorwaarden voor de DAB-locatie

Op 20 juli 2011 heeft een kwaliteitsverkenning plaatsgevonden met de betrokken partijen: de ontwikkelaar van het bedrijventerrein, de DAB, de provincie en de gemeente. Doel van deze kwaliteitsverkenning was overeenstemming bereiken over de inrichting van de bedrijfslocatie bij de entree van het dorp. De uitkomst van de kwaliteitsverkenning, waarvan de hieronder opgenomen inrichtingsschets onderdeel is, vormt het vertrekpunt voor het bestemmingsplan.

De ruimtelijke uitgangspunten voor het kleinschalige bedrijventerrein zijn:

- de ontsluiting van het terrein is via één centraal punt aan de Tillewei;
- het terrein bestemmen voor maximaal drie bedrijven/bouwmassa's, waaronder het garagebedrijf met tankstation en eventuele inpandige bedrijfswoningen;
- de bebouwing situeren in de bebouwingsrichting van de bebouwing aan de Tillewei evenwijdig aan het landschap;
- de representatieve onderdelen van het garagebedrijf (showroom) oriënteren op de Lândyk;
- de bestaande sloot langs de Lândyk en (deels) langs de Tillewei verbreden voor waterberging;
- de elzensingel langs de Tillewei langs de bestaande sloot transparanter maken;
- een zone van 40 meter langs de Lândyk inrichten als grasland.

Volgende figuur geeft bovenstaande uitgangspunten weer.



Figuur 2. Indicatieve schets van de ruimtelijke randvoorwaarden voor het kleinschalige bedrijventerrein



Figuur 3. Landschappelijke inpassing bedrijventerrein



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

# 3

## 3.1

### **Provinciaal beleid**

#### **Streekplan Fryslân 2007**

Op 13 december 2006 is het Streekplan Fryslân door provinciale staten vastgesteld. Hierin zet de provincie haar ruimtelijk beleid voor de periode tot 2015 uiteen.

De provincie streeft in haar beleid naar het behouden en versterken van de leefbaarheid en levendigheid van het landelijk gebied. Hiervoor biedt de provincie onder andere ruimte voor het behouden van de plaatselijke bedrijvigheid. De vestiging van grote bedrijven of andere bedrijvigheid past naar de mening van de provincie niet binnen een leefbaar en levendig landelijk gebied. Het is belangrijk om bij dergelijke ontwikkelingen onder andere de landschappelijke waarden van het landelijk gebied te overwegen.

Ook merkt de provincie op dat het landelijk gebied in de eerste plaats bestemd is voor onder andere bestaande woningen, bedrijven en voorzieningen.

Voorwaarde voor de bouw van nieuwe woningen en de vestiging van nieuwe bedrijven en voorzieningen is dat deze in of aansluitend op stedelijk gebied gebouwd en gevestigd worden. Daarbij moet een goede landschappelijke inpassing worden gewaarborgd.

De provincie biedt gemeenten mogelijkheden voor de vestiging van bedrijven die wat betreft aard en schaal bij een stad of dorp passen. Dit betekent dat bij een dorp als Drogeham wat betreft de aard de vestiging van zogenoemde lichte bedrijven (milieucategorie 2 op basis van de uitgave Bedrijven en Milieuzoneering) is toegestaan. Wat betreft de schaal is de vestiging van zeer kleine bedrijven (met een oppervlakte van ten hoogste 2.500 m<sup>2</sup>) toegestaan. De provincie merkt hierbij op dat er in de eerste plaats ruimte binnen het bestaand stedelijk gebied is voor de vestiging van plaatselijke bedrijven. In de tweede plaats is er ruimte in aansluiting op bestaand stedelijk gebied onder de voorwaarden dat:

- het bedrijf wat betreft schaal bij het dorp past, ook in de voorliggende periode;
- er sprake is van een goede planologische inpassing (zie onder andere hoofdstuk 4);

- cultuurhistorische en landschappelijke waarden voldoende in het plan zijn overwogen;
- de bereikbaarheid, verkeersveiligheid en leefbaarheid voldoende zijn gewaarborgd.

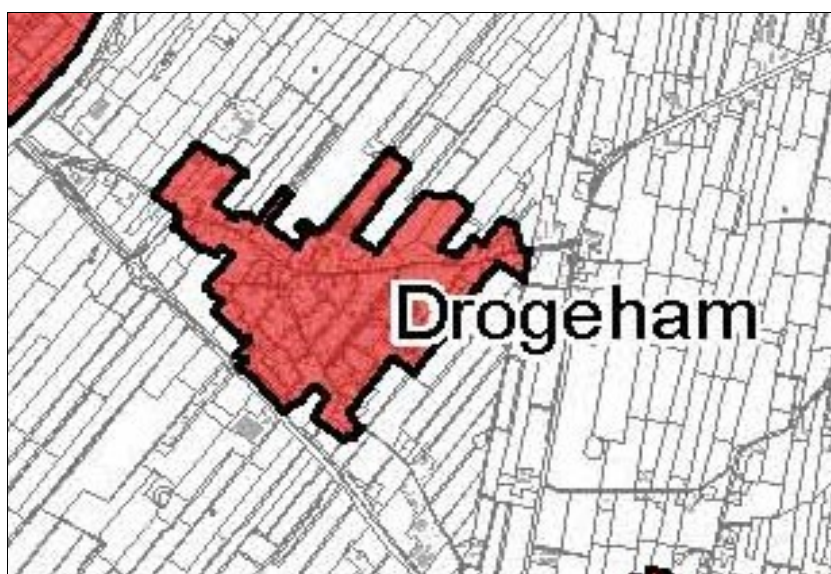
Ook biedt de provincie gemeenten mogelijkheden voor de vestiging van plaatselijke voorzieningen in dorpen als Drogeham. Ook voorzieningen moeten wat betreft aard en schaal passen bij een dorp.

### **Provinciale verordening Romte Fryslân**

Door het college van Gedeputeerde Staten is op 15 juni 2011 de Verordening Romte Fryslân (de verordening) vastgesteld. In de verordening worden die onderwerpen uit het Streekplan geregeld waarvan de juridische doorwerking en borging in ruimtelijke plannen van gemeenten noodzakelijk is. Het onderliggende beleid staat in het Streekplan en enkele andere provinciale plannen. Dit betekent dat bij de interpretatie en toepassing van bepaalde artikelen in concrete situaties, soms teruggegrepen moet worden op dit provinciale beleid.

In de verordening wordt onderscheid gemaakt tussen “bestaand stedelijk gebied” en “landelijk gebied”. Onder bestaand stedelijk gebied wordt verstaan: “het gebied dat de bestaande of bij bestemmingsplan toegelaten en voorziene woon- of bedrijfsbebouwing waaronder mede begrepen de daarbij behorende openbare voorzieningen en verkeersinfrastructuur van een kern bevat, zoals begrensd op de van deze verordening deel uitmakende kaarten. Begrenzing bestaand stedelijk gebied”. De definitie van landelijk gebied sluit daar op aan: “het gebied buiten het bestaand stedelijk gebied”.

In de navolgende figuur is het bestaand stedelijk gebied van Drogeham weergegeven.



Figuur 4. Fragment van de kaart bij de verordening, bestaand stedelijk gebied

Het hele dorp valt binnen het bestaand stedelijk gebied. De DAB-locatie valt in dit gebied. Het plan voor het kleinschalige bedrijventerrein echter niet, dit valt in zijn geheel binnen het landelijk gebied.

Volgens artikel 1.1.1. onder 1 van de verordening mogen in een ruimtelijk plan voor landelijk gebied geen bouwmogelijkheden en gebruiksmogelijkheden worden opgenomen voor nieuwe stedelijke functies. Volgens artikel 1.1.1 onder 2 kan in afwijking van het eerste lid in een ruimtelijk plan een uitbreidingslocatie aansluitend op bestaand stedelijk gebied worden toegestaan.

Een nieuw bedrijventerrein mag op basis van de verordening gerealiseerd worden mits deze in overeenstemming is met een door Gedeputeerde Staten goedgekeurd bedrijvenplan (5.1.1 van de verordening). In lid 2 is bepaald dat hiervan afgeweken kan worden voor gebieden in of in aansluiting op het bestaande stedelijk gebied, wanneer:

- het totale ruimtebeslag van deze bedrijven in een redelijke verhouding staat tot de schaal van de kern en in ieder geval niet meer bedraagt dan 1 hectare per aaneengesloten terrein;
- een goede inpassing van milieu, ontsluiting en landschap gewaarborgd is.

Het nieuwe bedrijventerrein kan voldoen aan de voorwaarden van de afwijkingsmogelijkheid. Daarbij kan worden vermeld dat de opzet van dit plan is afgestemd met de provincie. Bovendien wordt om de inpassing te waarborgen een voorwaardelijke verplichting voor het realiseren van de landschappelijke inpassing in de regels opgenomen. Voor de verdere uitwerking op dit aspect wordt verwezen naar hoofdstuk 5 van onderhavig plan.

## **3.2**

### **Regionaal beleid**

#### **Regiovisie Noordoost Fryslân, 2003**

De vier gemeenten in noordoost Fryslân hebben gezamenlijk (mede in reactie op de startnotitie voor het nieuwe provinciale streekplan) een visie voor de regio opgesteld voor de periode tot 2015 (vastgesteld op 28 augustus 2003). De missie voor de regio is het behoud van de bestaande bevolking en werkgelegenheid. Noordoost Fryslân heeft al veel te bieden, maar heeft ook potenties die nog ontwikkeld moeten worden. Doormiddel van samenwerking tussen de vier gemeenten wordt gestreefd naar de ontwikkeling van die potenties.

De regiovisie richt zich op een sociaaleconomische ontwikkeling met behoud en versterking van kwaliteit.

Dit streven is omschreven in een achttal hoofdkoersen:

1. een ontwikkeling als “woonregio”;
2. het koesteren van de bestaande bedrijvigheid;
3. het selectief uitbouwen van nieuwe economische dragers;
4. het ontwikkelen en uitbouwen van de recreatieve sector;

5. het selectief ontwikkelen van de landbouw;
6. een kennis- en innovatieoffensief;
7. het versterken van de zorgstructuren in de regio;
8. het benutten van haar landschappelijke kwaliteiten en behoud en versterking van natuur.

#### **SER-ladder onderzoek Noordoost Fryslân**

In dit onderzoek van Grontmij en Witteveen en Bos is de SER-ladder toegepast. Daarbij is in eerste instantie ingegaan op nut en noodzaak van de realisatie van bedrijventerrein, in tweede instantie op de mogelijkheden voor herstructurering en intensivering en in de derde plaats op de resulterende behoefte aan nieuw bedrijventerrein op uitleglocaties. Daarbij is uitgegaan van de uitkomsten van een behoefteraming van de provincie Fryslân uit 2008. Het onderzoek heeft betrekking op de periode tot 2015, met een doorkijk naar 2020. Geconcludeerd wordt dat in geheel Noordoost Fryslân tot 2014 een overschot bestaat van circa 5 hectare. Door herstructurering is een ruimtewinst te behalen die ligt tussen minimaal 0 en maximaal 24 hectare. Voor alleen Achtkarspelen wordt exclusief herstructurering een overschot van 7,6 hectare berekend. Echter, van de beschikbare bedrijfsgrond is 11 hectare specifiek bestemd voor watergebonden bedrijven (Kootstertille) en 5 hectare voor lokale bedrijven (Harkema).

Tot 2020 is het huidige aanbod onvoldoende om in de toekomstige vraag te voorzien. Er ontstaat, afhankelijk van de ruimtewinst op te herstructureren bedrijventerreinen (0 - 24 hectare), op regionaal niveau een tekort aan 51 - 75 hectare. Ook in Achtkarspelen is sprake van een tekort aan nieuw bedrijventerrein. De situatie in Drogeham wordt niet specifiek genoemd. De aanleg van nieuw bedrijventerrein is hier niet zonder meer mogelijk. Hierop wordt in paragraaf 5.2.1 nader ingegaan.

#### **Convenant Bedrijventerreinen Noordoost Fryslân 2010-2020**

De Stuurgroep van het Sociaal Economisch Masterplan Noordoost Fryslân heeft in lijn met het landelijk Convenant Bedrijventerreinen het initiatief genomen om een regionaal bedrijventerreinenbeleid op te stellen. Voor Achtkarspelen betekent dit een nieuw bedrijventerrein van 5 hectare kan worden aangelegd bij Surhuisterveen (Lauwerskwartier).

### **3.3**

#### **Gemeentelijk beleid**

##### **Toekomstvisie Achtkarspelen 2006-2016**

In de visie Achtkarspelen aangenaam! toekomstvisie 2006-2016 zet de gemeente haar visie op de ontwikkeling van Achtkarspelen uiteen.

De visie is het uitgangspunt voor de ontwikkeling van de gemeente. In de visie zet de gemeente in op het behouden en versterken van de bestaande bedrij-

ven, de ontwikkeling van bestaande bedrijven en de vestiging van vernieuwende bedrijven. Buiten de bedrijventerreinen moet ruimte zijn voor wonen en werken. De vestiging van nieuwe bedrijven bij dorpen als Drogeham is uitsluitend mogelijk als deze wat betreft aard en schaal bij het dorp passen.

### **Structuurvisie Achtkarspelen**

In de concept-structuurvisie wordt de ruimtelijk-functionele ontwikkeling voor de gemeente beschreven. Voor het onderhavige plangebied zijn daar de volgende zaken relevant.

In Drogeham is het plangebied De Ikkers aan de zuidwestkant van het dorp afgerond. De structuurvisie kent voor het dorp twee plekken waar woningbouw mogelijk kan plaatsvinden. De eerste potentiële woningbouwlocatie betreft een invulplek ten gevolge van de eventuele verplaatsing van het garagebedrijf DAB aan de Ike Buorren. Omdat het een bedrijfsverplaatsing betreft naar een locatie buiten het stedelijke gebied is de herinvulling van de locatie van het wooncontingent afhankelijk en moet het voorzien worden van een volkshuisvestelijke onderbouwing. Met dit plan wordt naast een ruimtelijke verbetering ook een milieuhygiënische verbetering beoogd. Een kans bij deze plek is het combineren van het wonen met de voorzieningen-/ontmoetingsfunctie van het naastgelegen café. Wanneer sprake is van uitplaatsing van het garagebedrijf aan de Ike Buorren, zoals eerder genoemd, zal deze verplaatsing plaatsvinden naar de westelijke ontsluiting van het dorp op de N369. Deze locatie leent zich goed voor een dergelijk bedrijf en biedt tevens ruimte voor enkele andere lokale bedrijven.

### **Woonplan**

In februari 2002 is door de gemeente het Woonplan van Achtkarspelen vastgesteld. Het Woonplan bestaat uit twee delen. In deel 1 is een verkenning van de woningmarkt opgenomen en een gemeentelijke visie op het wonen uiteengezet. Ook zijn hierin de algemene beleidsuitgangspunten verwoord. In deel 2 is de zogenoemde dorpsgerichte aanpak uiteengezet. Hierin is een verkenning van de woningmarkt voor de verschillende dorpen opgenomen en zijn de toekomststrategieën voor het wonen in deze dorpen uiteengezet. Uit het Woonplan blijkt dat ondanks de toename van het aantal woningen het aantal inwoners in de gemeente in de laatste 10 jaar van de vorige eeuw maar nauwelijks is toegenomen. Daarbij kan worden opgemerkt dat ook in de afgelopen jaren het aantal inwoners nog maar nauwelijks is toegenomen.

Op 11 juni 2009 heeft de gemeenteraad ingestemd met de nieuwe woningbouwafspraken met de provincie en tussen de NOFA-gemeenten onderling. Belangrijk onderdeel van deze afspraken vormt het verschil in benadering van het buitenstedelijk en binnenstedelijk bouwen. Volgens de overeengekomen verdeelsleutel is voor Achtkarspelen een aantal te bouwen woningen van 435 beschikbaar voor de periode 2008 - 2016. Daarvan is 60 % maximaal bestemd voor buitenstedelijke uitbreiding (261 woningen). Voor binnenstedelijk bouwen is gekozen voor het zogenaamde 'plafondloos bouwen', hetgeen betekent dat de

NIEUWE WONINGBOUW-  
AFSPRAKEN



gemeente ingeval van herstructurering en inbreiding de ruimte heeft om meer dan het resterende aandeel van 40 % te bouwen.

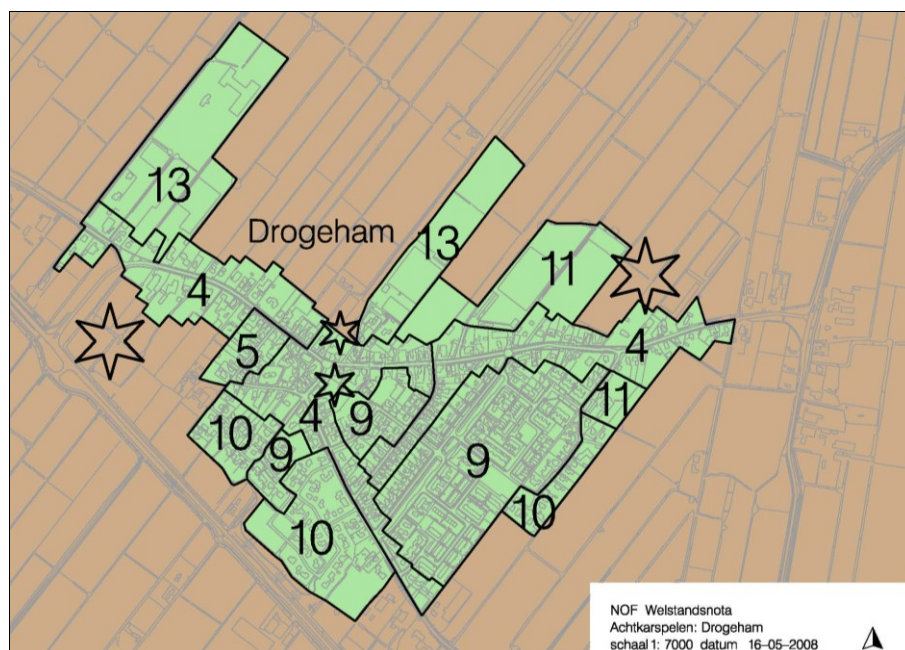
Het deel van het plangebied waar de inpandige bedrijfswoningen bij afwijking mogelijk zijn, is gelegen in het landelijk gebied. Voor realisatie van deze bedrijfswoningen dient daarvoor woningbouwcontingent te zijn. Deze contingenten zijn reeds gereserveerd in het gemeentelijke woningbouwprogramma.

### **Bestemmingsplan Interim-regeling aanpassing geldende woonbestemmingen**

Op 26 september 2002 is door de gemeenteraad het bestemmingsplan Interim-regeling aanpassing geldende woonbestemmingen vastgesteld. Dit bestemmingsplan is door Gedeputeerde Staten goedgekeurd op 1 april 2003. Dit bestemmingsplan is opgesteld om te voorkomen dat de gemeentelijke visie op het wonen zoals dat is uiteengezet in het Woonplan wordt gedwarsboemd door ontwikkelingen waarop de gemeente geen invloed heeft. Hiervoor zijn alle zogenoemde 'slapende woonbestemmingen' in de verschillende dorpen in kaart gebracht. Bepaald is welke woonbestemmingen gehandhaafd mogen blijven en welke kunnen vervallen. Daarna is overwogen hoe de bouw van woningen op deze plekken kan worden afgestemd op het beleid zoals dat is vastgesteld in het Woonplan.

### **Welstandsnota NOFA**

De vier gemeenten in Noordoost-Friesland hebben samen een welstandsnota opgesteld. Hierin zijn voor de ruimtelijk te onderscheiden gebieden welstandseisen opgenomen. Bouwplannen worden op grond van deze welstandseisen beoordeeld.

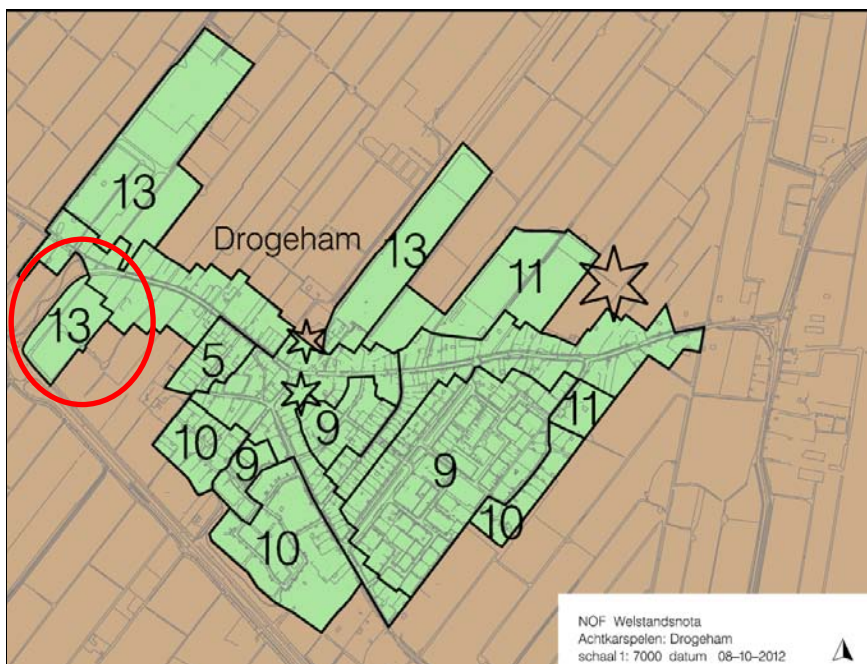


Figuur 5a. Welstandsgebieden

In Drogeham zijn verschillende welstandsgebieden onderscheiden. Op de kaart bij de welstandsnota ligt de DAB-locatie, voor het nu bebouwde gedeelte in een gebied aangeduid als Lintbebouwing (regulier). Het momenteel onbebouwde gedeelte van deze locatie is hierin opgenomen in het gebied aangeduid als Seriematige bouw. De locatie van het kleinschalige bedrijventerrein ligt in een gebied aangeduid als Buitengebied woudengebied.

Het welstandsbeleid voor deze gebieden is vooral gericht op het behouden van de bestaande situatie. Beide locaties zijn extra aangeduid met een ster (her) ontwikkelingslocatie. Dit geeft aan dat er voor deze locaties sprake kan zijn van veranderingen.

Voor de nieuwe bedrijfsbebouwing wordt aangesloten op de criteria voor deelgebied 13. Bijgaand is het kaartbeeld daarvoor aangepast (in de bijlage zijn de betreffende criteria opgenomen). Met betrekking tot de ruimtelijke inpassing wordt verder verwezen naar hoofdstuk 5.



Figuur 5b. Aanpassing welstandsgebied



# Planologische randvoorwaarden

# 4

## 4.1

### Water

In onder ander de Europese Kaderrichtlijn water, de vierde Nota Waterhuishouding en de adviezen van de Commissie Waterbeheer 21e eeuw is het beleid met betrekking tot het water(beheer) vastgelegd. Het beleid is gericht op het duurzaam behandelen van water. Dit betekent onder andere het waarborgen van voldoende veiligheid en het beperken van de kans op hinder vanwege water; dit ook in verhouding tot ontwikkelingen als de verandering van het klimaat, het dalen van de bodem en het stijgen van de zeespiegel.

WET- EN REGELGEVING

In de nota “Anders omgaan met water” is bepaald dat de gevolgen van (ruimtelijke) ontwikkelingen voor de waterhuishouding uitdrukkelijk in onder andere bestemmingsplannen moeten worden overwogen. Hiervoor moet de zogenoemde watertoets worden uitgevoerd. De watertoets is het vroeg informeren (van de waterbeheerder), het adviseren (door de waterbeheerder), het overwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige belangen in ruimtelijke plannen en besluiten.

Ook in het Bro is uitdrukkelijk bepaald dat in de toelichting op een bestemmingsplan inzicht gegeven moet worden in de gevolgen van het bestemmingsplan voor de waterhuishouding en hoe deze gevolgen in het bestemmingsplan zijn betrokken.

De waterbeheerder voor het betreffende gebied is Wetterskip Fryslân. Op 12 september 2011 heeft Wetterskip Fryslân een advies voor de watertoets gegeven. Het advies is opgenomen in de brief van 12 september 2011 met als kenmerk WFN112763. De brief is in bijlage 1 bij de voorliggende toelichting opgenomen.

ONDERZOEK

In het advies merkt Wetterskip Fryslân op dat er nog geen concrete bouwplannen zijn voor het terrein. Dit advies is daardoor voorlopig van karakter. In het wateradvies wordt het plangebied van de huidige DAB-locatie buiten beschouwing gelaten. Wanneer er gebruik gemaakt wordt van de wijzigingszone verzoekt het Wetterskip opnieuw een wateradvies aan te vragen. In het advies benoemt het Wetterskip een aantal uitgangspunten waarmee in het bestemmingsplan rekening gehouden wordt. Deze worden navolgend beschreven.

Als compensatie van de toename van het verhard oppervlak dient 10% van de toename van dit oppervlakte gecompenseerd te worden in oppervlaktewater. Deze compensatie dient gerealiseerd te worden in hetzelfde peilvak waar ook het plangebied in is gelegen. Het plan voorziet in de mogelijkheid van ongeveer 7000 m<sup>2</sup> aan extra verharding. Dit zal gecompenseerd worden door de verbreding van de watergang langs het agrarische perceel in het zuidwesten van het plangebied. Ter compensatie van de 7000 m<sup>2</sup> verharding is circa 700 m<sup>2</sup> nieuwe waterberging nodig.

Ook merkt Wetterskip Fryslân op dat de watergangen aan de west- en zuidzijde van het plangebied schouwwatergangen zijn. De schouwwatergangen moeten bereikbaar blijven voor onderhoud.

Tevens merkt Wetterskip Fryslân op dat er een persdrukleiding door het plangebied loopt. Voor het plangebied houdt dit in dat er voor een strook van 6 meter beperkingen gelden. Ontheffing van (sommige van) deze beperkingen is eventueel mogelijk na schriftelijke verzoek aan het Wetterskip Fryslân, tenzij de belangen van de persleiding zich hiertegen verzetten.

Uitgangspunt van Wetterskip Fryslân is om regenwater en (huishoudelijk) afvalwater gescheiden af te voeren. Dit betekent dat er bij de bouw en het onderhoud van de betreffende gebouwen geen sprake mag zijn van uitgifte van milieubelastende stoffen alsook dat de gebruikte bouwmaterialen milieuvriendelijk moeten zijn.

Ook merkt Wetterskip Fryslân op dat bij de realisering van bebouwing en het aanleggen van de verharding voldoende drooglegging overwogen moet worden. Wetterskip Fryslân geeft het advies om voor gebouwen zonder kruipruimte ten minste een drooglegging van 0,70 m (ook voor de verhardingen) en voor gebouwen mét kruipruimte een drooglegging van ten minste 1,10 m ten opzichte van de bovenkant van de vloer te waarborgen. Het plangebied ligt in een gebied met een waterpeil van +0,10 m NAP in de zomerperiode en een waterpeil van -0,52 m NAP in de winterperiode. De geschatte maaiveldhoogte ligt tussen de 1,35 m NAP en de 2,10 m NAP. Het plangebied ligt vrij voor de boezem. Er moet daarom rekening worden gehouden met hoogwater. Het bijbehorende boezempeil is hier 0,02m NAP. Naar de mening van Wetterskip Fryslân is hierdoor een voldoende drooglegging gewaarborgd.

CONCLUSIE Rekening houdend met de adviezen van het Wetterskip Fryslân en het feit dat het Wetterskip bij planuitwerkingen betrokken wordt, wordt de uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan niet door onaanvaardbare nadelige gevolgen voor de waterhuishouding belemmerd.

## 4.2

### **Archeologie en cultuurhistorie**

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 een 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.

WET- EN REGELGEVING

De provincie Fryslân heeft de zogenoemde cultuurhistorische waardenkaart (CHW-kaart) ontwikkeld. Op de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE), onderdeel van de CHW-kaart, is informatie opgenomen over archeologische waarden.

ONDERZOEK

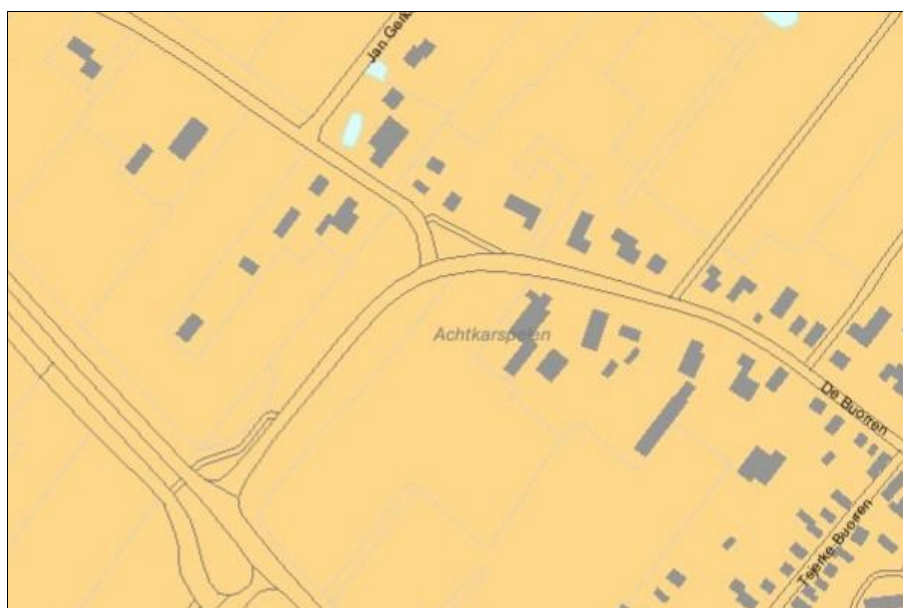
#### **Locatie entree Drogeham Lândyk/Tillewei**

Uit de informatie blijkt dat, wat betreft de steentijd-bronstijd, het plangebied op de FAMKE is aangeduid als 'onderzoek bij grote ingrepen. Op basis van uitgevoerd archeologisch onderzoek is vastgesteld dat mogelijke archeologische waarden in dit gebied niet goed behouden zijn. Omdat mogelijke archeologische waarden diep in de bodem mogelijk nog wel goed behouden zijn geeft de provincie het advies om bij ontwikkelingen met een oppervlakte van ten minste 2,5 ha een karterend proefsleuvenonderzoek uit te voeren. In figuur 6 is wat betreft de steentijd-bronstijd, het voor het plangebied betreffende fragment van de FAMKE weergegeven.



Figuur 6. Fragment van de FAMKE, steentijd-bronstijd  
(Bron: Provincie Fryslân)

Ook blijkt uit de informatie dat wat betreft de ijzertijd-middeleeuwen het plangebied op de FAMKE is aangeduid als 'karterend onderzoek 3 (middeleeuwen)'. In deze gebieden kunnen archeologische waarden uit de periode midden-bronstijd-vroege middeleeuwen aanwezig zijn. Het betreffen hier vooral vroeg- en middeleeuwse veenontginningen. De provincie geeft dan ook het advies om bij ontwikkelingen van ten minste 5.000 m<sup>2</sup> een historische en karterend onderzoek uit te voeren. Hierbij moet in het bijzonder aandacht zijn voor mogelijke sporen van Romeinen en vroegmiddeleeuwse ontginningen. Het wat betreft de ijzertijd-middeleeuwen voor het plangebied betreffende fragment van de FAMKE is in figuur 7 opgenomen.



Figuur 7. Fragment van de FAMKE, ijzertijd-middeleeuwen  
(Bron: Provincie Fryslân)

In het voorliggende bestemmingsplan is een ontwikkeling met een oppervlakte van circa 1 hectare voorzien voor de locatie entreegebied Lândyk/Tillewei. Het uitvoeren van een karterend proefsleuvenonderzoek is niet noodzakelijk doordat de oppervlakte van de ontwikkeling kleiner is dan 2,5 hectare. Een historisch en karterend onderzoek is voor de ijzertijd-middeleeuwen wel noodzakelijk omdat de ontwikkeling groter is dan 5.000 m<sup>2</sup>.

CONCLUSIE

Het historisch en karterend onderzoek ijzertijd-middeleeuwen is uitgevoerd en gedocumenteerd in de rapportage Archeologisch Inventariserend Veldonderzoek Tillewei, Drogeham, d.d. 30 januari 2012. Het inventariserend veldonderzoek is uitgevoerd in overeenstemming met de eisen van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA), versie 3.2. Deze rapportage is als bijlage 2 bij de voorliggende toelichting opgenomen.

De belangrijkste conclusies uit de rapportage zijn:

Tijdens het booronderzoek zijn, conform de eisen van de FAMKE (Friese Archeologische Monumentenkaart Extra) 6 boringen gezet, omdat het pleistoceen ondieper dan 1,5 m -mv ligt. Uit de boringen blijkt, dat in het plangebied onder een 30 cm tot 45 cm dikke bouwvoor, pleistoceen zand ligt. Dit is geïnterpreteerd als ten dele verspoeld dekzand. Er is in de top van het pleistoceen (dek-)zand geen bodemvorming herkend. Direct onder de bouwvoor ligt dan ook een C-horizont, wat inhoudt dat het pleistoceen niveau is afgetopt tot in c.q. onder het archeologisch relevante niveau. De aangetroffen archeologische indicatoren komen uit de bouwvoor en betreft roodbakkend aardewerk, industrieel aardewerk, porselein en een fragment van een ketel van een 18e eeuwse kleiijp. Het materiaal kan in de 17e tot 19e eeuw worden gedateerd. Tijdens de veldkartering (nalopen molshopen) is ook vuursteen geraapt. Dit bleek echter onbewerkt materiaal te zijn. Gezien de resultaten van het booronderzoek wordt geadviseerd om af te zien van verdere onderzoeks- of behoudsmaatregelen. Mochten er bij bodemwerkzaamheden toch archeologische resten worden aangetroffen, dienen deze conform de hiervoor geldende wettelijke eisen te worden gemeld.

De uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan wordt niet door onaanvaardbare nadelige gevolgen voor de archeologie en cultuurhistorie belemmerd.

CONCLUSIE

### 4.3

#### **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.

WET- EN REGELGEVING

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 eenieder 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.

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.

#### ONDERZOEK

Om inzicht te krijgen in de ecologische waarden in het plangebied is in oktober 2011 door Bureau FaunaX, Terwispeel een ecologisch onderzoek, een zogenoemde quickscan uitgevoerd. De resultaten van het onderzoek zijn opgenomen in de notitie 'Ecologische beoordeling Perceel tussen Tillewei en Landyk te Drogeham'. De notitie is in bijlage 3 bij de voorliggende toelichting opgenomen.

Uit de resultaten blijkt dat er geen middelzwaar of zwaar beschermde soorten aangetroffen of verwacht zullen worden. Schade aan broedende vogels valt te vermijden door buiten het broedseizoen te werken. Verder is de zorgplicht van toepassing op de overige en licht beschermde soorten.

#### BROEDVOGELS

Er moet in elk geval rekening worden gehouden met broedvogels. Alle broedvogels in Nederland zijn beschermd; hun nesten en legsels mogen niet worden verstoord of vernield. Daarom moeten de werkzaamheden worden uitgevoerd buiten het broedseizoen, dat loopt ongeveer van half maart tot half juli, maar dit is afhankelijk van het weer. De Flora- en faunawet schrijft geen datumgrenzen voor, de genoemde data zijn globaal. Ieder broedgeval is beschermd, dus indien blijkt dat er een vogel aan het broeden is, ook buiten het broedseizoen, dan moet gewacht worden totdat deze hiermee klaar is en uit eigen beweging is vertrokken.

Indien men vóór het broedseizoen begonnen is met de werkzaamheden en redelijkerwijs kan worden aangenomen dat door deze werkzaamheden geen vogels tot broeden zijn gekomen, dan is het toegestaan om in het broedseizoen door te werken.

#### ZORGPLICHT BIJ LICHT EN NIET BESCHERMDE SOORTEN

Voor schade aan licht beschermde soorten geldt in principe een vrijstelling. De zorgplicht van de Ff-wet schrijft echter voor dat men verplicht is om alles wat redelijkerwijze mogelijk is, te doen of juist te laten om schade aan wilde planten en dieren zo veel mogelijk te voorkomen.

Een mogelijkheid om de licht beschermde kleine zoogdier- en amfibiesoorten geen schade te berokkenen is om alle vegetatie in het plangebied kort af te maaien, zodat hun dekking verdwijnt. Hierdoor worden ze met zachte hand bewogen ergens anders hun heil te zoeken.

Onderstaande tabel geeft een overzicht van aangetroffen en potentieel voorkomende beschermde flora en fauna in het plangebied. In de Flora- en faunawet zijn vooral vaste verblijfplaatsen (voortplantingslocaties zoals nesten, holen, kraamkolonies etc.) van belang, maar ook de functionele leefomgeving die vaste verblijfplaatsen in stand houdt. In dit overzicht zijn dan ook alleen de soorten opgenomen, waarvoor het plangebied onderdeel vormt van hun leefgebied en/of levenscyclus en de geplande ontwikkeling mogelijk van negatieve invloed is.

Beschermingsstatus Flora- en faunawet:

T1 = Tabel 1; licht beschermd

T2 = Tabel 2; middelzwaar beschermd

T3 = Tabel 3; zwaar beschermd

Soortgroep	Soort	Aanwezig	Potentieel voorkomend	T 1	T 2	T 3	Nader onderzoek
Broedvogels	Alle		x			x	Nee
Zoogdieren	Rosse woelmuis		x	x			Nee
	Mol	x		x			Nee
	Veldmuis		x	x			Nee
	Bosmuis		x	x			Nee
	Huisspitsmuis		x	x			Nee
	Bospitsmuis		x	x			Nee
	Bunzing		x	x			Nee
	Haas		x	x			Nee
Amfibieën	Gewone pad		x	x			Nee
	Bruine kikker		x	x			Nee
	Kleine watersalamander		x	x			Nee
	Meerkikker		x	x			Nee

De uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan wordt niet door onaanvaardbare nadelige gevolgen voor ecologische waarden belemmerd.

CONCLUSIE

#### 4.4

### Geluidhinder

In 1979 is de Wet geluidhinder (Wgh) in werking getreden. De Wgh is er op gericht om de geluidhinder vanwege onder andere wegverkeerslawaai te voorkomen en te beperken. Deze wet is op 1 januari 2007 voor het laatst gewijzigd.

WET- EN REGELGEVING

In de Wgh is in artikel 74 bepaald dat bij elke weg in beginsel een (geluids)zone aanwezig is. Dit met uitzondering van:

- wegen binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- wegen waarop een snelheid van ten hoogste 30 km per uur is toegestaan.

In de Wgh is bepaald dat de ten hoogste toegestane geluidsbelasting vanwege het wegverkeerslawaai op een gevel van een woning binnen een geluidszone

48 dB is. Op grond van de Wgh kan het college van Burgemeester en Wethouders (B&W) voor woningen binnen stedelijk gebied een hogere waarde voor de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting vaststellen. De ten hoogste toegestane hogere waarde is 63 dB. De ten hoogste toegestane hogere waarde voor woningen buiten stedelijke gebied is 53 dB.

ONDERZOEK Op de wegen in de directe omgeving van het te realiseren kleinschalige bedrijventerrein is op het deel van de Tillewei van het knooppunt met de Lândyk (N369) tot de bebouwde kom een snelheid van ten hoogste 80 km per uur toegestaan. Op de Lândyk (N369) is eveneens een snelheid van ten hoogste 80 km per uur toegestaan. Bij deze wegen is op grond van de Wgh een geluidszone aanwezig. Dit betekent dat er een akoestisch onderzoek naar de geluidsbelasting op de naar deze wegen gekeerde gevels van de eventuele gebouwen en de daarin opgenomen bedrijfswoning op grond van de Wgh noodzakelijk is.

Om meer inzicht te krijgen in de geluidsbelasting vanwege wegverkeerslawaai op de naar de Tillewei en Lândyk (N369) gekeerde gevels van de bedrijfswoning is in maart 2011 door Servicebureau “De Friese Wouden” een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De resultaten van het onderzoek zijn opgenomen in het rapport “Akoestisch onderzoek naar de ligging van de 48/53 dB geluidscontouren t.b.v. wegverkeerslawaai ter hoogte van Drogeham”. Het rapport is als bijlage 4 bij de voorliggende toelichting opgenomen.

Uit de resultaten blijkt dat de zone van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB vrijwel over het gehele plangebied ligt. Dit betekent dat er in deze zone geen bedrijfswoningen gebouwd kunnen worden. Tevens is de ligging van de ontheffingscontour van 53 dB berekend. Indien de voorkeurswaarde van 48 dB wordt overschreden kunnen Burgemeester en Wethouders een hogere grenswaarde vaststellen. Voor buiten stedelijke situaties is deze grenswaarde maximaal 53 dB. Deze contour ligt niet over het gehele plangebied, waardoor er in het gebied tussen 48 dB en 53 dB met ontheffing bedrijfswoningen gebouwd kunnen worden.

CONCLUSIE De uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan wordt, na de vaststelling van een hogere waarde door B&W, voor de bedrijfswoningen niet door geluidhinder vanwege wegverkeerslawaai belemmerd.

Op grond van de Wgh moet een ontwerp van het besluit tot de vaststelling van een hogere waarde op hetzelfde moment als het ontwerp van het bestemmingsplan voor een periode van zes weken ter inzage liggen.

## 4.5

### Luchtkwaliteit

#### Wet- en regelgeving

Op 1 maart 1993 is de Wet milieubeheer (Wm) in werking getreden. Onder andere de Europese regelgeving voor de luchtkwaliteit is met de inwerkingtreding van de wijziging van de Wm (onderdeel luchtkwaliteitseisen) op 15 november 2007 in de Nederlandse wet- en regelgeving verwerkt.

Uitgangspunt van de Wm is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden. Hierin is bepaald wanneer en hoe overschrijdingen van de grenswaarden voor de luchtkwaliteit moeten worden behandeld. In het NSL worden ook nieuwe ontwikkelingen zoals plannen voor de bouw van woningen overwogen. Plannen die binnen het NSL passen, hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. Ook plannen die 'niet in betekende mate' (nibm) gevolgen hebben voor de luchtkwaliteit hoeven niet meer aan deze grenswaarden te worden beoordeeld. De eisen om te kunnen beoordelen of bij een plan sprake is van nibm, zijn vastgesteld in de algemene maatregel van bestuur (AMvB)-nibm.

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  $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$   $\text{NO}_2$  of  $\text{PM}_{10}$ ) als 'niet in betekende mate' wordt beschouwd.

#### Onderzoek

Het planvoornemen betreft realisatie van een nieuw kleinschalig bedrijventerrein met de vestiging van een garage met tankstation. Naast het garagebedrijf bestaat de mogelijkheid tot vestiging van maximaal twee andere bedrijven, waaronder een mogelijk bedrijfsverzamelgebouw. Voor de beoordeling van de luchtkwaliteit zijn de te verwachten verkeersbewegingen vanwege het planvoornemen van belang. Diverse aannames zijn gedaan voor een raming van de te verwachten verkeersbewegingen om zodoende de invloed op de luchtkwaliteit te kunnen vaststellen. Ten behoeve van de berekening van de luchtkwaliteit zijn wekdagetmaalwaarden gehanteerd.

#### Kleinschalig bedrijventerrein

In CROW-publicatie 256 "Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden" (2008) is de verkeersgeneratie<sup>1</sup> van bedrijventerreinen behandeld. Op basis hiervan mag

---

<sup>1</sup> Verkeersgeneratie is de totale hoeveelheid gemotoriseerd wegverkeer (exclusief openbaar vervoer) die gedurende een gekozen tijdsperiode wordt aangetrokken en geproduceerd.

voor een gemengd bedrijventerrein<sup>2</sup> worden uitgegaan van een gemiddeld aantal motorvoertuigbewegingen per werkdagemaal per netto hectare bedrijventerrein van 214 (bestaande uit voertuigbewegingen van 170 personenauto's en 44 vrachtauto's). Wat betreft de weekdagemaalwaarde kunnen deze cijfers met een factor 0,75 worden vermenigvuldigd. Het netto-oppervlak uitgeefbaar bedrijventerrein in het plangebied is circa 0,93 ha (alle gronden binnen de bedrijfsbestemming). Er mag vanwege het planvoornemen op basis van deze standaardkengetallen worden uitgegaan van circa 150 motorvoertuigbewegingen per weekdagemaal van en naar het plangebied, bestaande uit voertuigbewegingen van 119 personenauto's en 31 vrachtauto's.

#### Tankstation

Daarnaast geldt dat de specifieke functie van het tankstation als brandstofverkoop punt tot extra verkeersaanrekening zal leiden. De te verwachten verkeersbewegingen vanwege het tankstation zijn bepaald op basis van geraamde omzetten en bezoekersaantallen. De verwachte verkoop van het tankstation is geraamd op maximaal 2.000.000 liter per jaar. Uitgaande van 365 dagen per jaar en gemiddeld 40 liter per klant levert dit 137 personenauto's per weekdagemaal op. Voor de brandstofaanvoer is één tankwagen per weekdagemaal voldoende.

#### Bedrijfswoningen

In het plangebied worden maximaal twee bedrijfswoningen gerealiseerd. Deze bedrijfswoningen kunnen worden geclassificeerd als woningen in het type woonmilieu 'landelijk, centrum-dorps'<sup>3</sup>. Op basis van de eerder genoemde CROW-publicatie mag derhalve worden uitgegaan van een ritproductie van 7 ritten per werkdagemaal per bedrijfswoning. Voor woningen kan een factor 0,90 worden gehanteerd voor de weekdagemaalwaarde. In totaal betekent dit een aantal van 12,6 motorvoertuigbewegingen per weekdagemaal van personenauto's vanwege beide bedrijfswoningen. Hierbij is het aandeel vrachtverkeer nihil.

Bovenstaande leidt tot een totaal van circa 301 motorvoertuigbewegingen per weekdagemaal, waaronder 32 motorvoertuigbewegingen van vrachtverkeer. Dit betreft een aandeel van ongeveer 10,6%.

#### Luchtkwaliteitsberekening

Voor kleine ruimtelijke plannen en verkeerskundige ingrepen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft het voormalige ministerie van VROM in samenwerking met InfoMil de 'nibm-tool' (08-06-2011) ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in bete-

---

<sup>2</sup> Terrein met een hindercategorie 1, 2, 3 of 4, bestemd voor reguliere bedrijvigheid en niet behorend tot de categorieën hoogwaardig bedrijvenpark of distributierrein. Gemengde terreinen kennen een gevarieerd aanbod aan bedrijvigheid, voornamelijk bestaande uit lichte moderne industrie en overige ('modale') industrie.

<sup>3</sup> Woonplaats met minder dan 10.000 huishoudens (woningen) en minder dan 75% groenoppervlak.

kenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. Met behulp van deze reken-tool is de toename van de stoffen NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> bepaald.

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		301
Aandeel vrachtverkeer		10,6%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO <sub>2</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,61
	PM <sub>10</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,13
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m <sup>3</sup>		1,2
<b>Conclusie</b>		
<b>De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig</b>		

Figuur 8. Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Uit de berekening met de nibm-tool blijkt dat het plan de grens van 3% (een toename van 1,2 µg/m<sup>3</sup> NO<sub>2</sub> of PM<sub>10</sub>) niet overschrijdt. Het planvoornemen moet derhalve worden beschouwd als een nibm-project. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit kan achterwege blijven.

### Conclusie

In de omgeving van het plangebied is er geen indicatie dat grenswaarden van het onderdeel luchtkwaliteit van de Wm worden overschreden. Het plan voldoet derhalve aan het gestelde in het onderdeel luchtkwaliteit van de Wm. De uitvoerbaarheid van voorliggend plan wordt niet door onaanvaardbare gevolgen voor de luchtkwaliteit belemmerd.

## 4.6

### Externe veiligheid

#### Wet en regelgeving

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, aardgas of LPG. Het aandachtsveld van externe veiligheid richt zich op zowel inrichtingen (bedrijven) waar gevaarlijke stoffen aanwezig zijn als het transport van gevaarlijke stoffen. Dit vervoer kan plaatsvinden over weg, water en spoor en door buisleidingen. De veiligheidsrisico's in het kader van externe veiligheid worden uitgedrukt in een plaatsgebonden risico (PR) en een groepsrisico (GR). De normen voor het plaatsgebonden risico en groepsrisico hebben tot doel een voldoende veiligheidsniveau te garanderen voor de burger als persoon, dan wel deel uitmakend van een groep.

Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op een plaats (nabij een bedrijf waar gevaarlijke stoffen aanwezig zijn of langs een transportroute van gevaarlijke stoffen) verblijft, komt te overlijden als gevolg van een incident met die gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico is de kans per jaar dat een groep van tien of meer personen in

één keer het (dodelijke) slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het aantal personen in de nabijheid van een incident heeft invloed op de omvang van het groepsrisico. Tussen het aantal personen en de aard en de dichtheid van bebouwing bestaat een causaal verband.

Voor het plaatsgebonden en groepsrisico zijn normen opgesteld. Deze normen zijn uitgangspunt voor het ruimtelijk en milieubeleid. Wat betreft het plaatsgebonden risico wordt (voor 'nieuwe' ruimtelijke ontwikkelingen) een kans van eens per miljoen jaar ( $10^{-6}$ ) aanvaardbaar geacht. Overschrijding van deze grenswaarde is niet toegestaan. Voor het groepsrisico wordt bij inrichtingen een kans aanvaardbaar geacht van:

- eens per honderdduizend jaar ( $10^{-5}$  per jaar) op het overlijden van 10 personen of meer;
- eens per tien miljoen jaar ( $10^{-7}$  per jaar) op het overlijden van 100 personen of meer;
- eens per miljard jaar ( $10^{-9}$  per jaar) op het overlijden van 1.000 personen of meer.

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over onder andere (spoor)wegen wordt een kans van achtereenvolgens  $10^{-4}$ ,  $10^{-6}$  en  $10^{-8}$  aanvaardbaar geacht. Deze normen zijn oriënterende waarden. Dit betekent dat een overschrijding van deze normen is toegestaan wanneer het bevoegd gezag dit voldoende kan motiveren.

Het externe veiligheidsbeleid is verankerd in diverse wet- en regelgeving. Voor dit bestemmingsplan zijn de volgende besluiten relevant:

1. Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi): Met het Bevi zijn risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen wettelijk vastgelegd.
2. Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRNVGS): De circulaire is van toepassing op bestemmingsplannen die liggen binnen de invloedsgebieden van transportroutes met vervoer van gevaarlijke stoffen.
3. Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb): Op basis van het Bevb dienen plannen, vergelijkbaar met het Bevi, te worden getoetst aan de grens- en richtwaarde voor het plaatsgebonden risico en de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico. Het Bevb bevat regels voor het vastleggen van buisleidingen met een extern veiligheidsaspect in bestemmingsplannen. Het Bevb heeft een rechtstreekse werking.
4. Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit): Het activiteitenbesluit en de daarbij behorende regeling is de opvolger van een groot aantal AMvB's. In het Activiteitenbesluit staan algemene regels voor verschillende milieuaspecten, zoals veiligheidsafstanden waaraan voldaan moet worden.

VERANTWOORDINGS-  
PLICHT

In bovenstaande besluiten en de circulaire is de verantwoordingsplicht voor het groepsrisico opgenomen. Deze verantwoording houdt in dat iedere wijziging

met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd en verantwoord door het bevoegd gezag.

De Provincie Fryslân heeft in het kader van het Interprovinciaal Overleg (IPO) een zogenoemde risicokaart<sup>4</sup> ontwikkeld. Op de risicokaart staan gegevens die met risico te maken hebben, zoals risicoveroorzakende bedrijven die gevaarlijke stoffen gebruiken of produceren of opslaan en ook het vervoer/transport van grote hoeveelheden gevaarlijke stoffen. Gevaarlijke stoffen zijn in dit geval stoffen die een schadelijke invloed hebben op de gezondheid en het milieu. Op de risicokaart worden tevens kwetsbare objecten getoond die extra aandacht verdienen in de buurt van risicobronnen.

RISICOKAART

### Onderzoek

Om na te gaan of in het plangebied ook aandachtspunten op het vlak van externe veiligheid aanwezig zijn, is de risicokaart geraadpleegd. Voor het plangebied zijn vier verschillende aardgastransportleidingen als risicobron relevant. Deze leidingen liggen ten noordwesten van het plangebied, waarbij de dichtstbijzijnde aardgastransportleiding op een afstand van circa 125 m van het perceel aan de Tillewei ligt.



Figuur 9. Fragment van de risicokaart

### Plaatsgebonden risico

In het Bevb zijn grenswaarden gegeven voor het plaatsgebonden risico; voor het groepsrisico geldt er slechts een oriënterende waarde. Kortheidshalve houdt dit in dat binnen de PR10<sup>-6</sup>-contour geen kwetsbare objecten zijn toegestaan. Nieuwe beperkt kwetsbare objecten mogen in principe niet worden geplaatst binnen de PR10<sup>-6</sup>-contour. Het planvoornemen omvat vanwege de realisatie van twee bedrijfswoningen het oprichten van nieuwe beperkt kwetsbare

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



objecten. De vier aardgastransportleidingen nabij het plangebied kennen een PR  $10^{-6}$ -contour van 0 m, hetgeen betekent dat deze risicocontouren op de leidingen zelf liggen en dus buiten het plangebied. Derhalve is een PR $10^{-6}$ -contour vanwege deze buisleidingen niet van toepassing op het planvoornemen. Daarnaast is op het plangebied door de voldoende ligging ten opzichte van de leidingen eveneens geen belemmeringenstrook van 5 m aan weerszijden van de buisleidingen van toepassing.

### Groepsrisico

Wat betreft het groepsrisico dient de inventarisatie van de rond de leiding aanwezige bevolking zich uit te strekken tot een afstand waarop ten hoogste 1% van de aanwezigen nog slachtoffer wordt van een calamiteit met de leiding. Dat is de zogenaamde inventarisatiezone. De 1%- en 100%-letaliteitsgrens<sup>5</sup> voor de leidingen in de omgeving is in tabel 1 aangegeven.

Tabel 1. 1%- en 100%-letaliteitsgrens

Leiding	Werkdruk (bar)	Diameter (inch)	1%-letaliteit (m)	100%-letaliteit (m)
A-541-KR-070	66,2	42	485	190
A-601-KR-084	80	30	465	170
A-603-KR-019	78,8	24	340	120
A-652-KR-026	79,9	48	575	220

Het plangebied valt geheel binnen de 1%-letaliteitsgrenzen van de vier aardgastransportleidingen. Vrijwel het gehele perceel valt binnen de 100%-letaliteitsgrens van buisleiding A-652-KR-026. Formeel zijn er geen harde normen verbonden aan de toelaatbaarheid van (beperkt) kwetsbare objecten binnen een invloedsgebied. Wel bestaat voor het bevoegd gezag bij het vaststellen van ruimtelijke plannen de wettelijke verantwoordingsplicht, indien er (beperkt) kwetsbare objecten binnen het invloedsgebied liggen. Vanwege het realiseren van beperkt kwetsbare objecten in het plangebied en binnen het invloedsgebied van de aardgastransportleidingen betekent dit dat er een volledige verantwoording van het groepsrisico dient plaats te vinden.

Wanneer een plan consoliderend van aard is of de oriënterende waarde niet wordt overschreden kan bij de verantwoording worden volstaan met het vermelden van:

- de personendichtheid in het invloedsgebied van de buisleiding (het groepsrisico);
- de mogelijkheden tot bestrijding en beperking van rampen;
- de mogelijkheden tot zelfredzaamheid van personen in het plangebied.

Ten aanzien van de laatste twee aspecten dient het bevoegd gezag de regionale brandweer in staat te stellen om een advies uit te brengen.

<sup>5</sup> De letaliteitsgrens wordt uitgedrukt in een percentage (bijvoorbeeld 1% of 100%). Deze letaliteitsgrenzen zijn afstanden waarop een bepaald percentage van de daar aanwezige personen komt te overlijden ten gevolge van een calamiteit met gevaarlijke stoffen als deze optreedt.

## Advisering milieuvadvisiedienst en Brandweer Fryslân

De milieuvadvisiedienst is gevraagd te adviseren omtrent de verantwoording van het groepsrisico ten behoeve van dit bestemmingsplan. Per brief van 10 januari 2012 is door de milieuvadvisiedienst geadviseerd over dit externe veiligheidsaspect. De brandweer is tevens in de gelegenheid gesteld te adviseren over de bestrijding en beperking van rampen en zelfredzaamheid van personen in het plangebied. Het advies van Brandweer Fryslân is in de advisering van de milieuvadvisiedienst meegenomen. Beide adviesdocumenten zijn als bijlage 5 bij dit bestemmingsplan opgenomen. In het hiernavolgende is volstaan met het opnemen van de hoofdlijnen en conclusies hieruit.

Met behulp van het rekenprogramma CAROLA is het groepsrisico door de milieuvadvisiedienst voor de vier buisleidingen berekend. Leiding A-541 genereert het hoogste groepsrisico voor het plangebied. De maximale overschrijdingsfactor bedraagt in de huidige situatie 22 slachtoffers en een frequentie van  $6,62^{E-8}$ . Uit de FN-curve<sup>6</sup> van de huidige situatie blijkt dat er sprake is van een groepsrisico binnen het invloedsgebied van de buisleiding, maar dat het groepsrisico ruim onder de oriëntatiewaarde ligt. Als gevolg van het planvoornemen neemt het aantal personen binnen het invloedsgebied van de buisleidingen met circa 15 personen toe. Uit de opgestelde FN-curve voor de toekomstige situatie blijkt dat de maximale overschrijdingsfactor wordt gevonden bij 22 slachtoffers en een frequentie van  $6,66^{E-8}$ . Hiermee neemt het groepsrisico in de toekomstige situatie derhalve niet waarneembaar toe.

GROEPSRISICO IN HUIDIGE  
EN TOEKOMSTIGE SITUATIE

Brandweer Fryslân heeft aangegeven dat er nog primaire bluswatervoorzieningen moeten worden aangelegd. Geadviseerd is dit in overleg met het team Preventie Brandweer Noordoost Fryslân te realiseren.

BESTRIJDING EN  
BEPERKING VAN RAMPEN

Wat betreft de bereikbaarheid is het plangebied voor hulpverleningsdiensten slechts vanaf één zijde bereikbaar. Deze toegangsweg ligt in de richting van de risicobron. Gezien de kleinschaligheid van het plan en het feit dat de afstand van het plangebied tot de Tillewei maximaal 40 m is, is de bereikbaarheid voor Brandweer Fryslân acceptabel.

BEREIKBAARHEID

Zelfredzaamheid heeft betrekking op de mogelijkheden voor personen in het invloedsgebied om zichzelf in veiligheid te brengen of om in veiligheid gebracht te worden. Binnen het plangebied zijn geen functies voorzien die zijn bedoeld voor mensen met een beperkte zelfredzaamheid. Als knelpunt signaleert Brandweer Fryslân dat de vluchtweg richting de risicobron ligt.

ZELFREDZAAMHEID

Uitgangspunt van het planvoornemen is de sanering van het milieuhinderlijke garagebedrijf met tankstation uit het dorpscentrum van Drogeham. Hiervoor is een geschikte locatie voor nieuwvestiging noodzakelijk. In het dorp is geen

NUT EN NOODZAAK VAN  
DE ONTWIKKELING

---

<sup>6</sup> FN-curve: Grafiek waarin het risico van een inrichting of transportas wordt uitgedrukt door de overschrijdingskans per jaar van het optreden van een N aantal letale slachtoffers uit te zetten als functie van N (op dubbel-logaritmische schaal).

geschikte locatie aanwezig. Aangezien een zichtlocatie voor het bedrijf van groot belang is, betreft het plangebied aan de Tillewei bij de entree van Drogeham een voor het bedrijf uitermate geschikte locatie. In de ruimtelijke afweging van de bedrijfs- en verplaatsingsbelangen, in combinatie met de mogelijkheid om tot een samenhangende invulling van het plangebied te komen, is het plan uit oogpunt van externe veiligheid haalbaar.

- TOT SLOT Met behulp van het uitvoeren van de verantwoordingsplicht voor het groepsrisico en het advies van de Brandweer Fryslân dient het bevoegd gezag zich over de aanvaardbaarheid van het restrisico uit te spreken. Wat betreft de acceptatie van dit restrisico dient ook het belang van de ruimtelijke ontwikkeling meegewogen te worden. Door de milieuvadvisiedienst is geconcludeerd dat het aspect externe veiligheid, mits voldoende primaire bluswatervoorzieningen zijn aangelegd, geen belemmering vormt voor de haalbaarheid van dit bestemmingsplan.
- NOTA BENE Ondanks maatregelen ter verhoging van de veiligheid kunnen risico's nooit geheel worden weggenomen. Ook na het nemen van veiligheidsverhogende maatregelen zal een restrisico blijven bestaan.
- CONCLUSIE Waar mogelijk worden maatregelen getroffen om het (rest)risico verder te beperken. Met de initiatiefnemer van het planvoornemen wordt een exploitatieovereenkomst gesloten waarin diverse zaken, waaronder die met betrekking tot externe veiligheid, worden geregeld. Vastgelegd zal worden dat de ontwikkelaar zorgdraagt voor voldoende primaire bluswatervoorzieningen. Op grond van voorgaande mag dit bestemmingsplan derhalve uitvoerbaar worden geacht.

#### 4.7

### **B o d e m**

#### WET- EN REGELGEVING

Op 1 april 2007 is de gewijzigde Woningwet (Ww) in werking getreden. In de Ww is bepaald dat door de gemeenteraad in de bouwverordening regels moeten worden opgenomen om het bouwen op verontreinigde bodem te voorkomen. Deze regels hebben onder andere betrekking op het uitvoeren van een (bodem)onderzoek naar de aard en schaal van de verontreiniging van de bodem. Ook is bepaald dat het college van burgemeester en wethouders (B en W) een beslissing op een aanvraag om bouwvergunning (nu omgevingsvergunning) moeten aanhouden als blijkt dat de bodem is verontreinigd dan wel het vermoeden bestaat dat er sprake is van ernstige verontreiniging.

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat in de toelichting op een bestemmingsplan inzicht verkregen moet worden over de uitvoerbaarheid van het plan. Dit betekent dat er onder andere inzicht verkregen moet worden in de noodzakelijke financiële investering van een (mogelijk noodzakelijke) bodemsanering. Een onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem

is dus feitelijk een onderdeel van de onderzoeksverplichting van B en W en de gemeenteraad bij de voorbereiding van een bestemmingsplan.

Hierbij moet worden opgemerkt dat ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening het bestemmen van gronden met een bodem van onvoldoende milieuhygiënische kwaliteit met een hiervoor gevoelige bestemming in beginsel moet worden voorkomen.

Om inzicht te krijgen in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem binnen het plangebied is in november 2011 door TAUW een onderzoek uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in de notitie "Verkenkend bodemonderzoek op een perceel nabij Tillewei/Landyk te Drogeham met als kenmerk R001-4814457PKN-afr-V01-NL. De notitie is in bijlage 6 bij de voorliggende toelichting opgenomen.

ONDERZOEK

Op basis van gegevens vanuit het Bodemloket dan wel Nazca blijkt dat ter plaatse van de onderzoekslocatie twee gedempte sloten aanwezig zijn (geweest). De beide verdachte locaties zijn bekend bij de provincie met de volgende kenmerken: NZ054402440 en NZ054422837. Daarnaast staan beide verdachte locaties als demping (niet gespecificeerd) in het systeem vermeld met als startdatum activiteit het jaar 2000 genoemd. Verder is er geen informatie van de gemeente dan wel provincie over de gedempte sloten dan wel andere verdachte activiteiten aanwezig. Er is geen opdracht gegeven voor onderzoek ter plaatse van de gedempte sloten wat volgens de NEN 5740 wel wordt voorgeschreven. Aangezien volgens de NEN 5740 niet aan de juiste richtlijn is voldaan moeten de resultaten als *indicatief* worden beschouwd.

#### Zintuiglijke waarnemingen

Bij de uitvoering van de veldwerkzaamheden zijn zintuiglijk geen waarnemingen gedaan die duiden op de aanwezigheid van bodemverontreiniging. Wel is een bestaande sloot gevonden met een sliblaag. Op het maaiveld en in het opgeboorde bodemmateriaal is visueel geen specifiek asbestverdacht materiaal waargenomen.

#### Grond

In het mengmonster van de sliblaag van vier boringen (21 t/m 24, 0,3-0,4 m - mv) worden de achtergrondwaarden voor het gehalte aan kwik, lood, molybdeen en zink overschreden. De overige geanalyseerde parameters zijn gemeten in gehalten beneden de achtergrondwaarde en/of rapportagegrens.

#### Grondwater

Uit de analyseresultaten van het grondwater blijkt dat maximaal een licht verhoogde concentratie aan barium is gemeten (boven de streefwaarde). De overige geanalyseerde parameters zijn niet verhoogd gemeten (beneden de streefwaarden en/of detectiegrenzen).

Door middel van dit bodemonderzoek is de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem op de locatie vastgelegd. Op basis van de onderzoeksresultaten kan

worden gesteld dat in zowel de grond als het grondwater maximaal licht verhoogde waarden zijn gemeten aan barium, kwik, lood, molybdeen en/of zink. De gemeten waarden zijn dusdanig dat ze geen risico voor de volksgezondheid en/ of het milieu vormen. Gezien het feit dat maximaal licht verhoogde waarden zijn gemeten, zijn verdere maatregelen met betrekking tot deze verontreinigingen niet noodzakelijk.

Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat er in het plangebied geen milieuhygiënische belemmeringen aanwezig zijn voor de voorgenomen transactie, dan wel herinrichting van de locatie. Hierbij wordt opgemerkt dat niet uit te sluiten valt dat tijdens de herinrichting ter plaatse van de gedempte sloten bodemvreemde materialen worden aangetroffen. Zodra in grond toetsingswaarden worden overschreden is eventueel vrijkomende grond niet meer onbeperkt voor hergebruik geschikt. Bij afvoer van grond van de locatie kan het daarom noodzakelijk zijn een partijkeuring volgens de richtlijnen van het Besluit bodemkwaliteit uit te voeren. In algemene zin wordt opgemerkt dat onderhavig onderzoek een algemeen beeld schetst van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem. Bij het uitvoeren van grondverzet dient men dan ook alert te zijn op mogelijk plaatselijk voorkomende zintuiglijke afwijkingen.

CONCLUSIE De uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan wordt niet door onvoldoende milieuhygiënische kwaliteit van de bodem belemmerd.

#### 4.8

### **Bedrijven en (milieu)hinder**

WET- EN REGELGEVING Bedrijven (of andere milieubelastende bedrijvigheid) in de directe omgeving van woningen (of (andere) milieugevoelige gebieden) kunnen daar (milieu)hinder vanwege geur, stof, geluid, gevaar en dergelijke veroorzaken. Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening, zoals dat uitgangspunt is van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), is het waarborgen van voldoende afstand tussen bedrijven en woningen noodzakelijk.

ONDERZOEK Het dichtstbijzijnde bedrijf is het uitvaartcentrum aan de Tillewei 11a. Op basis van de uitgave Bedrijven en Milieuzonering, versie 2009, van de Vereniging van Nederlandse gemeenten moet een richtafstand van 10 meter tussen uitvaartcentrum en een bedrijfswoning worden gewaarborgd. Ten noorden van het plangebied aan de Jan Gerkeswei 8 is de Wapeningscentrale Drogeham gevestigd. Op basis van de uitgave Bedrijven en Milieuzonering, versie 2009, van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten moet een richtafstand van 100 meter tussen Wapeningscentrale Drogeham en een bedrijfswoning gewaarborgd worden. De afstand tussen de bedrijfsgebouwen van Wapeningscentrale Drogeham en een bedrijfswoning is ongeveer 150 meter. In

het gebied tussen de bedrijfsgebouwen van Wapeningscentrale Drogeham en het plangebied zijn verschillende woningen aanwezig. De mogelijke (milieu)hinder ter plaatse van deze woningen wordt aanvaardbaar geacht.

Op basis van de Staat van Bedrijven en de uitgave Bedrijven en Milieuzonering moet een richtafstand van 30 meter tussen het garagebedrijf met benzineservicestation en de (bedrijfs)woningen gewaarborgd worden. In het voorliggende bestemmingsplan is de vestiging van drie bedrijven met een milieucategorie van maximaal 2 voorzien. Op basis van de uitgave Bedrijven en Milieuzonering moet een richtafstand van 30 meter tussen de bedrijven en de buiten het plangebied gelegen woningen gewaarborgd worden. De afstand tussen het bedrijfsgebouw en de dichtstbijzijnde woning buiten het plangebied is ten minste 30 meter.

De uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan wordt niet door (milieu)hinder van bedrijven belemmerd.

CONCLUSIE



# Motivering en inpassing

# 5

## 5.1

### Inleiding

Op grond van de Provinciale Verordening Romte Fryslân 2011 (zie ook hoofdstuk 3 Ruimtelijk beleidskader) moet bij een uitbreidingslocatie in het landelijk gebied een onderbouwing geleverd worden. Daarbij dient conform paragraaf 2.1 en 5.1 het volgende te worden aangegeven:

- het nieuwe bedrijventerrein voorziet in een concrete lokale behoefte, het totale ruimte beslag van deze bedrijven in een redelijke verhouding staat tot de schaal van de kern en in ieder geval niet meer bedraagt dan 1 hectare per aaneengesloten terrein en een goede inpassing van milieu, ontsluiting en landschap gewaarborgd is;
- voor deze behoefte is redelijkerwijs geen ruimte beschikbaar binnen het bestaand stedelijk gebied van de 'overige kern' en daarbinnen door herstructurering of transformatie redelijkerwijs ook geen ruimte geschikt is te maken.

In de verordening (paragraaf 3) wordt aangegeven dat de plantoelichting van een ruimtelijk plan voor een uitbreidingslocatie een ruimtelijke kwaliteitsparagraaf bevat, waarin, voor zover noodzakelijk, wordt aangegeven op welke wijze:

- het plan rekening houdt met de draagkracht van het landschap voor de opvang en inpassing van nieuwe functies, op grond van een analyse van de samenhang van de ondergrond, netwerken en nederzettingspatronen;
- het plan invulling geeft aan blijvende herkenbaarheid van de kernkwaliteiten per landschapstype zoals aangegeven op en omschreven bij de van deze verordening deel uitmakende kaart Landschapstypen, waaronder begrepen de kernkwaliteiten in de Nationale Landschappen;
- de volgens het plan gewenste beeldkwaliteit, bebouwingstypologieën en bebouwingvormen, materiaal- en kleurgebruik worden gerealiseerd.

Daarnaast en voor zover relevant voor dit plan, dient een ruimtelijk plan te voorzien in een zorgvuldige inpassing.

In dit hoofdstuk wordt een verantwoording opgenomen over de wijze waarop het plan rekening houdt met, respectievelijk invulling geeft aan de in de verordening genoemde aspecten van ruimtelijke kwaliteit. Deze paragraaf bevat een analyse van de ondergrond, netwerken en nederzettingspatronen, gaat in op de bijdrage aan de kernkwaliteiten van landschapstype en nederzettingspa-



troon en de realisatie van kwaliteitsdoelen, beeldkwaliteit, bebouwingstypologie en -vormen, materiaal- en kleurgebruik en landschappelijke inpassing.

In dit hoofdstuk wordt eerst ingegaan op de motivering van de behoefte voor deze ontwikkeling. Daarna volgt de uiteenzetting over de ruimtelijke kwaliteit. Behandeld worden de kernkwaliteiten van het landschap en de ontwikkelingsgeschiedenis. Vervolgens wordt de samenhang van de ondergrond, de netwerken en het nederzettingspatroon van de omgeving van Drogeham beschreven. Als laatste wordt ingegaan op de nadere inrichting van het kleinschalige bedrijventerrein en de landschappelijke inpassing hiervan en de beeldkwaliteitsrichtlijnen van de nieuwe bebouwing op het bedrijventerrein. Tevens wordt ingegaan op het perspectief en een globale herontwikkelingsvisie voor het huidige DAB-terrein.

## **5.2**

### **Bedrijventerrein**

#### **5.2.1**

##### **Motivering behoefte**

In het provinciale Streekplan is in paragraaf 2.3.3 aangegeven dat lokale bedrijven bijdragen aan de levendigheid en de economische vitaliteit van dorpen als Drogeham. In eerste instantie moet ruimte worden gezocht binnen bestaand bebouwd gebied door functieverandering en het intensiveren en combineren van functies. Als daarvoor onvoldoende mogelijkheden zijn, is de vestiging van lokale bedrijven aan de rand van kernen acceptabel als:

- het totale ruimtebeslag, ook op langere termijn beperkt blijft en in verhouding staat tot de omvang van de kern;
- de verantwoorde milieuhygiënische inpassing is gewaarborgd;
- rekening wordt gehouden met landschappelijke en cultuurhistorische waarden (beeldkwaliteit, landschappelijke inpassing);
- verkeersveiligheid en verkeersleefbaarheid zijn gewaarborgd.

##### **SER-ladder op lokaal niveau**

In paragraaf 3.2 is ingegaan op de zogenoemde SER-ladder, die moet worden toegepast bij de aanleg van nieuw bedrijventerrein. In Drogeham is op regionaal niveau niet voorzien in de realisatie van nieuw bedrijventerrein. Echter, de SER-ladder is ook toepasbaar op lokaal niveau. De kernvragen zijn daarbij:

1. Kan in de behoefte worden voorzien door herstructurering van bestaande terreinen?
2. Kan in de behoefte worden voorzien door het intensiveren van bestaand gebruik van bedrijventerreinen?

Drogeham telt meerdere bedrijven, waaronder enkele zeer grote (onder meer VDM). Er is echter geen sprake van een aaneengesloten bedrijventerrein, maar van een grote spreiding van bedrijven over het dorp. Het gaat daarbij om

spontane ontwikkelingen vanuit het verleden op diverse locaties; er is geen sprake van aaneengesloten bedrijventerreinen. Er zijn dan ook geen mogelijkheden voor herstructurering of intensivering van bestaande bedrijventerreinen.

In de onderhavige situatie in Drogeham gaat het om verplaatsing van een in het hart van het dorp gevestigd garagebedrijf met tankstation (zonder LPG-verkoop). Op deze locatie heeft het bedrijf geen ruimte voor uitbreiding. Voor een tankstation is het bedrijf ook niet optimaal gevestigd, gezien de afstand tot de belangrijkste verkeersstroom op de N369. Daardoor moet verkeer vanaf de N369 door het dorp rijden om het tankstation te bereiken. Garage en tankstation vormen geen verrijking van het aanzien van het dorp en veroorzaken hinder voor de bewoners van de omliggende woningen. De verplaatsing van het bedrijf is dus zowel vanuit stedenbouwkundig, milieukundig als verkeerskundig oogpunt wenselijk en vanuit bedrijfskundig oogpunt een noodzaak.

De huidige locatie van het bedrijf zal worden benut voor wonen. De locatie van het huidige bedrijf krijgt dus niet opnieuw een bedrijfsfunctie.

Het huidige bedrijf heeft vooral lokale betekenis. Verplaatsing naar een locatie in Surhuisterveen vormt voor het bedrijf geen reële optie. Elders zal het niet eenvoudig zijn om het tankstation rendabel te exploiteren, gezien de concurrentieverhoudingen in de regio. Omdat het om een lokaal bedrijf gaat is hervestiging in of nabij Drogeham een noodzaak.

Gegeven het feit dat in Drogeham intensivering en functieverandering binnen bestaand gebied geen haalbare kaart is, moet vervolgens worden nagegaan of kan worden voldaan aan de eerder genoemde eisen uit het Streekplan.

#### Ruimtebeslag

Het bedrijf is momenteel ingeklemd tussen bestaande (woon)bebouwing. Op de beoogde nieuwe locatie wordt het bedrijf in een ruimere setting herbouwd. De betekenis zal echter lokaal blijven, zij het dat het tankstation in de nieuwe situatie meer verkeer aan zal trekken vanaf de N369. Het bedrijf zal vanwege de zichtbaarheid van het tankstation (zichtlocatie) aan de zijde van de N369 worden gesitueerd. Door deze situering blijft er ruimte over tussen het uitvaartcentrum en het garagebedrijf met tankstation. Uitgangspunt is om een aaneengesloten bedrijventerrein te ontwikkelen. Daarvoor wordt het mogelijk gemaakt dat er naast het garagebedrijf met tankstation nog maximaal twee lokale bedrijven zich op het terrein kunnen vestigen.

Naast het garagebedrijf met tankstation, wil ook VDM Woningen gebruik maken van het bedrijventerrein voor de uitbreiding van het bedrijf. VDM Woningen heeft een groot bedrijf aan de noordzijde van Drogeham, maar heeft daarnaast ook de behoefte aan een bezoekerscentrum waarin klanten geadviseerd kunnen worden. VDM Woningen heeft daarom de concrete wens om een advies-, voorlichtings- en bezoekerscentrum met bijbehorende parkeergelegenheid te realiseren op het nieuwe bedrijventerrein. VDM Woningen wil vanwege de functie van bezoekerscentrum een pand met een goede uitstraling realiseren

met voldoende ruimte voor parkeergelegenheid. De oppervlakte van het advies- voorlichtings- en bezoekerscentrum bedraagt circa 1625 m<sup>2</sup>, maar om te voorzien in de beoogde uitstraling en in voldoende ruimte voor parkeren, is voor de gehele kavel 3800 m<sup>2</sup> wenselijk.

Daarnaast wil ook aannemersbedrijf Westra een deel van het bedrijventerrein gebruiken voor de bouw van een nieuwe bedrijfshal voor de opslag van materieel. Het beoogde terrein ligt tussen het uitvaartcentrum, het bezoekerscentrum van VDM en het verplaatste bedrijf van DAB in. De bedrijfshal zal een oppervlakte van 900 m<sup>2</sup> hebben.

Zowel DAB als VDM Wonen willen een perceel met een grotere oppervlakte van 2500 m<sup>2</sup>. De provincie Fryslân stelt in de Provinciale Verordening Romte echter het maximum van 2500 m<sup>2</sup> voor bedrijfskavels bij 'overige kernen'. Voor uitzonderingssituaties kan hiervan worden afgeweken, mits de aard en schaal van de functie aansluiten bij de aard en schaal van de kern. Het bestemmingsplan voorziet in een regeling hiervoor om de kavelomvang groter dan 2500 m<sup>2</sup> mogelijk te maken.

#### Milieuhygiënische inpassing

Zoals in het voorgaande aangegeven past het bestaande bedrijf van DAB momenteel milieuhygiënisch niet in zijn omgeving. Op de nieuwe locatie ligt het bedrijf wél op de afstand die volgens de VNG-nota Bedrijven en milieuzonering wenselijk is in verband met de hinder voor aaneengesloten woongebieden (30 meter). De milieuhygiënische inpassing verbetert bovendien doordat klanten van met name het tankstation niet langer een lange route door het dorp hoeven te volgen.

Aannemersbedrijf Westra zal een bedrijfsgebouw voor opslag van materieel realiseren. Voor aannemersbedrijven met een bedrijfsoppervlak van maximaal 1000 m<sup>2</sup> geldt een milieufstand van 30 meter (categorie 2) tot woningen van derden.

Ook het bezoekerscentrum van VDM past binnen categorie 2. Voor overige bedrijven geldt dat zij niet in een hogere milieucategorie zijn toegestaan dan categorie 2 (afstand 30 meter). Dit is passend op de locatie.

#### Landschappelijke inpassing en cultuurhistorische waarden

De wijze waarop met landschappelijke en cultuurhistorische waarden wordt omgegaan, komt in de navolgende paragraaf aan de orde.

#### Verkeersveiligheid en verkeersleefbaarheid

De verkeersveiligheid in Drogeham is zeer gediend met de verplaatsing van het bedrijf van DAB, omdat een verkeersaantrekkend bedrijf uit het hart van het dorp wordt verplaatst naar een gemakkelijk vanaf de N369 te bereiken locatie. Dat komt ook de leefbaarheid in het dorp ten goede.

## Conclusie

De verplaatsing van het garagebedrijf met tankstation uit het hart van Drogeham is zowel vanuit stedenbouwkundig, milieukundig als verkeerskundig oogpunt een goede ontwikkeling. Omdat het om een lokaal bedrijf gaat, is hervestiging in of bij Drogeham noodzakelijk. De locatie bij de entree van Drogeham vanaf de Tillewei is daarbij een uitstekend alternatief. Het ligt voor de hand om het hele gebiedje tussen uitvaartcentrum en de groensingel langs de N369 een bedrijfsbestemming te geven en er zijn voldoende bedrijven die hier invulling aan willen geven. Daarmee wordt versnippering voorkomen. Op de landschappelijke inpassing wordt in het navolgende nader ingegaan.

### 5.2.2

#### **Ruimtelijke kwaliteiten**

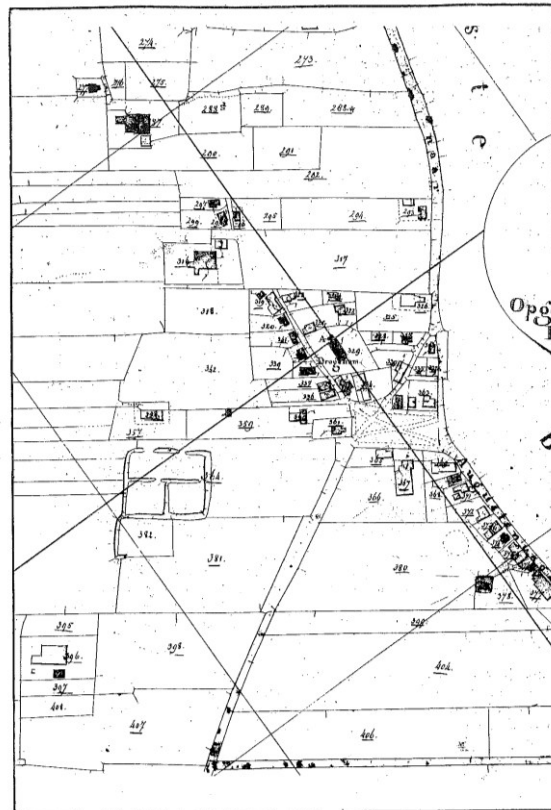
##### **Kernkwaliteiten**

In de Provinciale Verordening is een indeling in landschapstypen opgenomen met daarbij behorende kernkwaliteiten. De ontwikkeling valt in het landschap 'Woudontginning met singellandschap'. De kernkwaliteiten voor dit landschap benoemd in het Streekplan dienen herkenbaar te blijven en dienen als ankerpunt bij planvorming. De kernkwaliteiten van dit landschapstype zijn:

- kleinschalig patroon van lintbebouwing, houtwallen (hege dyken), elzensingels met geleidelijke overgangen naar open enclaves daartussen (mieden en hooilanden) en plaatselijk esgronden;
- relatief dicht netwerk aan houtwallen en elzensingels;
- afwisseling van schaal en (beperkt) reliëf;
- zeer langgerekte opstreckende verkaveling tot (plaatselijk) onregelmatige blokverkaveling;
- structurerende elementen als beplantingen, aardkundige elementen (pingoruïnes, dobben), lintdorpen, wegen en paden met laanbeplanting;
- lange bebouwingslinten met wegbeplanting;
- van houtwallen of singels voorziene opstreckende percelen met een gevarieerde lengtebreedte verhouding 1:4 tot 1:5 tot rechthoekige percelen; plaatselijk landgoederenstructuren.

##### **Ontstaansgeschiedenis**

Drogeham is één van de oudste dorpen van de gemeente Achtkarspelen. Het is van oorsprong namelijk één van de acht karspelen, op basis waarvan de gemeentenaam tot stand is gekomen. Het dorp ligt in het uiterste westen van de gemeente en is ontstaan op een hoge zandkop. De naam is rechtstreeks afgeleid van de ligging; een droge landtong tussen het water. Ham betekent een door een dijk ingesloten stuk land. Het dorp is ontstaan als een soort brinkdorp.



Figuur 10. Omgrachte huisplaats bij Drogeham (kadastraal minuutplan 1832)

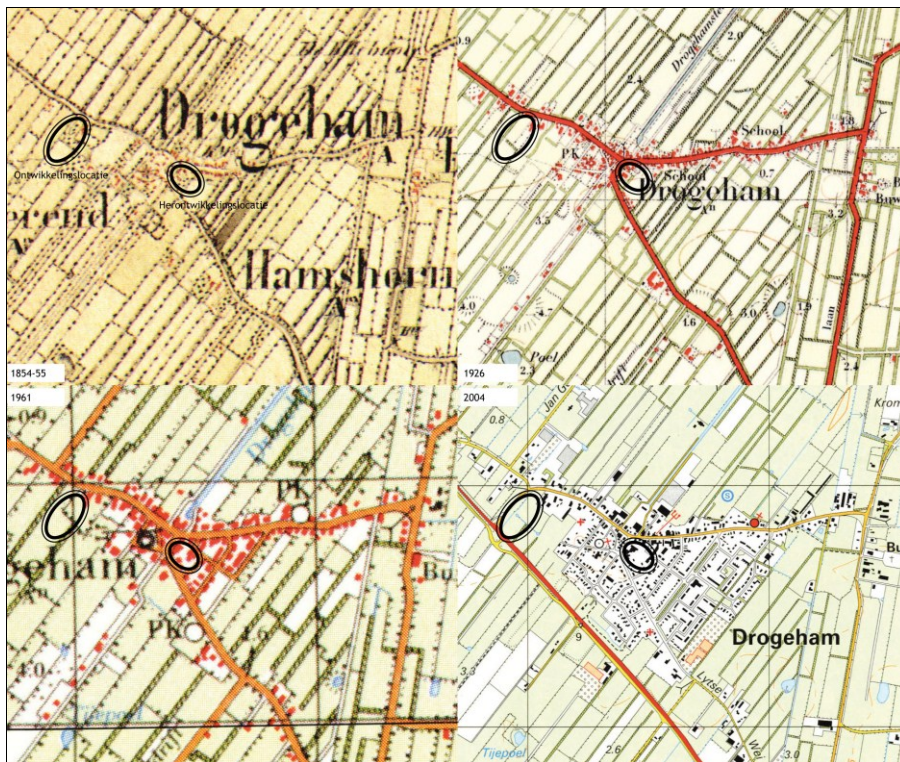
Deze brinkachtige ruimte was gelegen tussen het Tsjerkepaed en de Ike Buorren. Op dit kadastrale minuutplan uit 1832 (figuur 8) komt zo goed als zeker, op perceel 365, het oudste gedeelte van het huidige DAB garagebedrijf reeds voor. Het dorp was van oudsher een dorp waar veel boeren woonden. Naast het verbouwen van gewassen werden er, voor de bemesting van de landerijen schapen gehouden. Deze schapen graasden op de heidevelden ten zuiden van het dorp. De straatnaam Schieppedrifte getuigt hier nog van.

Het oorspronkelijke dorpscentrum rondom de kerk “verhuisde” later naar de doorgaande weg. Deze kreeg de naam De Buorren. Langs deze weg heeft Drogeham zich in de loop der jaren als een lintdorp ontwikkeld. Langs de Lytse Wei hebben zich meerdere boerderijen gevestigd en gaandeweg is de bebouwing langs deze weg verdicht.

De huidige ruimtelijke structuur van het dorp wordt heden ten dage nog steeds gekenmerkt door de aanwezigheid van een kruispunt van drie wegen, De Buorren, de Ike Buorren/Lytse Wei en de Tillewei. Zo goed als zeker de oude brink van weleer. Het oorspronkelijke dorp heeft ten gevolge van de toch wel stevige groei in de loop der tijd de nodige veranderingen ondergaan. Ook is er sprake van bedrijfsvorming, met soms forse bebouwing, achter de lintbebouwing van De Buorren.

Landschappelijk wordt de omgeving van Drogeham gekenmerkt door een sterke zuidwest/ noordoost gerichte opstreckende verkaveling en een duidelijk structuur van elzensingels.

In het landschap is de aanleg van de provincialeweg N369 (Lândyk) opvallend. Deze ingreep vormt een forse ruimtelijke ingreep in een landschap dat ondanks de groei van het dorp, slechts beperkt is veranderd.

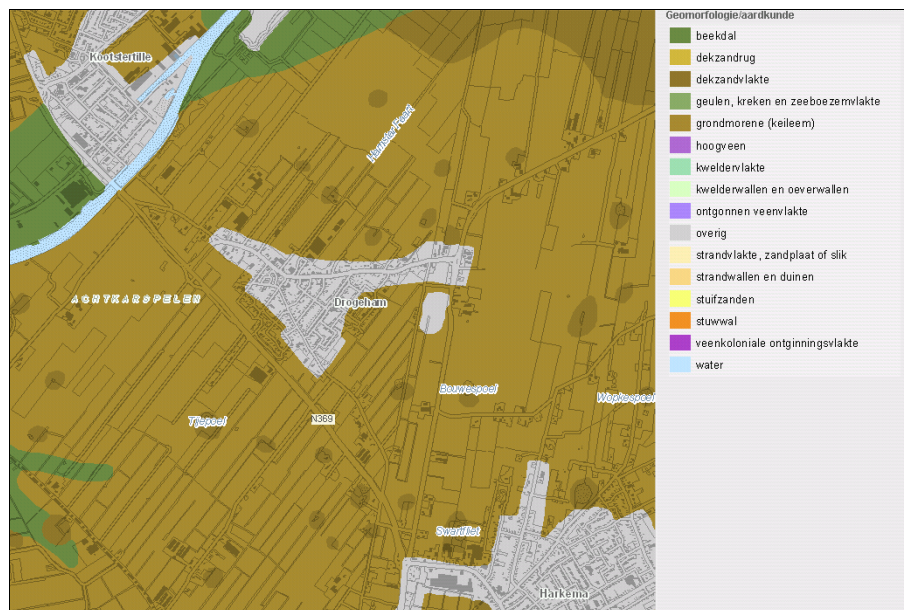


Figuur 11. Fragment van de historische kaarten van Drogeham met daarop aangegeven de locaties

## Samenhang ondergrond, netwerken en nederzettingspatroon

### Ondergrond

Drogeham is ontstaan op een hoge dekzandrug (figuur 9). Het zanddek is voornamelijk door de wind tijdens de laatste ijstijd afgezet, op een ondergrond van keileem. Het plateau is relatief laag gelegen. De zandgronden (podzolen), die van nature arm zijn, zijn op de ontginningsbasis in de loop der tijden verrijkt (humushoudend). Het dekzandlandschap kenmerkt zich meer als een coulisselandschap met een elzensingelbeplanting, sloten en een vrij dicht karakter. Door het ontbreken van sloten op de hogere zandgronden werden hier houtwallen op de scheiding van de kavels aangelegd. Op lager gelegen gronden met watervoerende sloten kwamen elzensingels langs de sloten tot ontwikkeling. Op deze wijze ontstond een zeer kleinschalig type houtwallen- en elzensingellandschap met zeer hoge dichtheden aan kavelgrensbeplanting die nog steeds aanwezig is.



Figuur 12. Kaartbeeld ondergrond

### Netwerken

Kijkend naar de netwerken valt op dat het water een sterke noordoost-zuidwest oriëntatie heeft. Dit heeft veel invloed gehad op de ordening van het landschap zoals die nu is. De structuren van de elzensingelbeplanting zijn enerzijds gekoppeld aan de verkavelingsrichting van het landschap en anderzijds aan de boerenerven en dorpslinten (puntvormige structuur).

### Omgeving plangebied

De hoofdstructuur van het dorp wordt bepaald door de drie, van oorsprong, doorgaande wegen (figuur 11). Deze wegen (Tillewei, De Buorren en de Lytse Wei) komen midden in het dorpscentrum ter hoogte van de huidige DAB locatie bij elkaar. Het stedenbouwkundig concept van het tussenliggende gebied is grotendeels ontleend aan de houtwalstructuur die van oudsher het gezicht van het gebied heeft bepaald. De groene strook tussen de Boskloane en de Dykswâl is hiervan een waardevol overblijfsel. Het nieuwe bedrijventerrein is gelegen in een opstreckende verkavelingsstructuur. Hier is ook de duidelijke noordoost-zuidwest verkavelingsstructuur herkenbaar met de daaraan gekoppelde structuur van elzensingelbeplanting.





Figuur 13. Kaartbeeld netwerken

#### Kwaliteiten en aandachtspunten

In hiervoor beschreven analyse van de ontstaansgeschiedenis en de ruimtelijke opbouw is een aantal specifieke kwaliteiten en aandachtspunten naar voren gekomen (figuur 12) dat uitgangspunt vormt voor de ontwikkeling van het nieuwe bedrijventerrein en bij het opstellen van de beeldkwaliteitscriteria.

Deze zijn:

#### Kwaliteiten

- Het plangebied van het nieuwe bedrijventerrein ligt in een elzensingellandschap en kent een sterke landschappelijke structuur van singels en sloten.
- De bebouwingsstructuur met lintbebouwing aan weg langs de Tillewei is nog oorspronkelijk. Nieuwe toevoeging daarbij is de locatie van het uitvaartverzorgingsbedrijf van Nijboer.
- De verbindingsweg tussen de Tillewei en de Lândyk is ingepast in de landschappelijke structuur.
- Deze weg is gesitueerd binnen een groene kamer. De invulling is deels landschappelijk (de singels aan de randen) en deels parkachtig.
- Goede ontsluiting op deze verbindingsweg naar de Lândyk (N369).

#### Knelpunt

- Vanaf de nieuwe verbindingsweg tussen de Tillewei en de Lândyk, evenals vanaf de Lândyk bestaat er eigenlijk geen visueel contact met het plangebied van het nieuwe bedrijventerrein. Er zijn namelijk geen echte doorzichten. De aanwezige singels zijn hiervoor te gesloten.





Figuur 14. Kaartbeeld Kwaliteiten en knelpunten

### Landschappelijke inpassing

Uit de analyse komt naar voren dat het patroon van het elzensingellandschap een waardevolle kwaliteit is. De bestaande elzenbeplanting en kavelsloten dienen waar mogelijk te worden gespaard en zo mogelijk te worden ingepast in het plan. Er wordt vanuit gegaan dat delen van de bestaande singels aan de verbindingsweg verdund worden. Hierdoor ontstaat op enkele plekken voor bedrijven de mogelijkheid om zich in beperkte mate ook naar de omgeving te presenteren (figuur 2).

Aan de zuidoostzijde dient het nieuwe bedrijventerrein, als compensatie voor de singelbeplanting die door verdunning aan de noordwestzijde verdwijnt, te worden afgeschermd met nieuw aan te planten gebiedseigen inheemse beplanting.

Tussen de eigendomsgrens langs de Lândyk en de nieuwe bedrijfsactiviteiten dient een strook van tenminste 40 meter in z'n huidige voorkomen als normaal agrarisch weidegebied in gebruik te blijven. Op deze strook mag geen verharding worden aangebracht en hoogopgaand gewas (bijvoorbeeld maïs) worden geteeld.

De bebouwing zal de landschappelijke richting (noordwest-zuidoost verkavelingsrichting) moeten ondersteunen. De bedrijfsbebouwing dient rechthoekig te zijn met de lange gevelzijde evenwijdig aan de landschappelijke richting geplaatst. De bebouwing moet eveneens evenwijdig aan de verbindingsweg worden geplaatst. Tevens dient vormgeving en materiaalgebruik op elkaar te worden afgestemd. Om de openheid en de kwaliteit van dit entreegebied van

Drogeham zo goed mogelijk te waarborgen dient er geen dichte gevelwand te ontstaan en wordt de vestiging van maximaal 3 bedrijfsgebouwen aanvaardbaar geacht. Eventuele bedrijfswoningen mogen uitsluitend inpandig worden gerealiseerd.

De ontsluiting van dit kleinschalige bedrijventerrein op de verbindingsweg moet vanuit verkeerskundig oogpunt gezien, voorzien in een verantwoorde en veilige situatie op voldoende afstand van het kruispunt met de Lândyk.

De compensatie voor de waterberging wordt in eerste instantie gerealiseerd door bestaande waterlopen te verbreden en zo nodig ter plaatse van de entree van het gebied een ecologisch uitgevoerde waterpartij vanuit de reeds aanwezige bermsloot aan te leggen.

### **Beeldkwaliteitsrichtlijnen bebouwing**

Aansluitend op het voorgaande kan voor wat betreft de na te streven beeldkwaliteit nog het volgende worden opgemerkt:

Dit kleinschalige bedrijventerrein en de daarop gelegen bebouwing dient dusdanig landschappelijk ingepast te worden, dat rekening gehouden wordt met de bebouwingskarakteristieken van de omgeving. Op dit bedrijventerrein dient samenhang te bestaan tussen de verschillende bouwvormen. Dit betekent met name afstemming in onder andere de plaatsing en bouwrichting evenwijdig aan de perceelsrichting, als ook in materiaalgebruik, van de te realiseren bouwvormen. Door te kiezen voor inpandige bedrijfswoningen zal er een rustig, evenwichtig en goed samenhangend straatbeeld langs de verbindingsweg ontstaan.

Voor de bebouwing in het gebied gelden de criteria van deelgebied 13 'Bedrijventerrein' uit de welstandsnota. Het plangebied valt daarmee overeenkomstig bijgaand kaartbeeld tot deelgebied 13 uit de welstandsnota. In bijlage 7 zijn de daarbijbehorende criteria opgenomen.

## **5.3**

### **Huidige DAB-locatie**

De huidige DAB-locatie wordt voorlopig eerst met groen ingericht. Aan de zijde van de Ike Buorren worden enkele straatbeeldgeleidende bomen geplant. Het terrein krijgt een parkachtige sfeer met gazon en langs de randen een laagblijvende inheemse gebiedseigen struikbeplanting op de grondsoort passend. Op termijn wordt voorzien in een herontwikkeling van deze locatie.

Hierbij dient te zijner tijd rekening te worden gehouden met de navolgende ruimtelijke uitgangspunten:

#### **- Bouwvolume**

Gelet op de ligging van deze locatie wordt, om tot een stedenbouwkundig verantwoorde invulling te komen, zowel de mogelijkheid om grondgebonden woningen dan wel woningen in de appartementensfeer te realiseren mogelijk geacht. Het uiteindelijk te bouwen aantal wooneenhe-

den/woningen is, naast het aantal beschikbare woningcontingenten, sterk afhankelijk van het te zijner tijd toe te passen type en de mogelijkheid om in samenwerking met bijvoorbeeld de SWA (Woningstichting Achtkarspelen) deze locatie in te vullen.

- **Hoogte toekomstige bebouwing**

De hoogte zal zoveel mogelijk op de bestaande/omliggende bebouwing dienen te worden afgestemd. Een hoogte deels tot maximaal 3 bouwlagen (circa 10 meter) wordt aanvaardbaar geacht. Uitgangspunt daarbij is dat een 3<sup>e</sup> laag terugligt, onder de kap valt of op een andere manier wordt verbijzonderd (bijvoorbeeld door toepassing van ander materiaalgebruik). Richting de hoek Ike Buorren/Tsjerke Buorren is ten hoogste ruimte voor een invulling bestaande uit maximaal twee bouwlagen (circa 8 meter).

- **Afstand tot de perceelgrens dan wel bestaande bebouwing**

Er zal voldoende afstand moeten worden aangehouden tot de perceelgrenzen dan wel de omringende bebouwing. In het geval er sprake zal zijn van bebouwing in 3 bouwlagen dient een richtafstand van 5 meter daarvoor te worden aangehouden. Bij bebouwing in 2 bouwlagen is deze richtafstand tenminste 3 meter.

- **Ontsluiting**

Voor wat betreft de eventuele toekomstige ontsluiting van dit plangebied is er gelet op de ligging van deze locatie ruimte voor één min of meer centraal gelegen ontsluiting. Deze dient uit oogpunt van verkeersveiligheid op voldoende afstand van de hoek met De Buorren gesitueerd te worden.

- **Verharding, groen en regenwater**

De toekomstige ontwikkeling van dit plangebied brengt met name vanwege zijn ligging beperkingen met zich mee. Gestreefd moet worden naar zo mogelijk afkoppeling van het regenwater, een zo gering mogelijk aantal m<sup>2</sup> verharding en zoveel mogelijk groen met de mogelijkheid tot infiltratie van regenwater.

- **Parkeervoorzieningen**

Bij een mogelijk toekomstige invulling van dit plangebied zal er, afhankelijk van het aantal en de soort woningen die zullen worden gerealiseerd, voldoende parkeerruimte op eigen erf moeten worden aangelegd. De ASVV 2004 (Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom) wordt als toetsingskader gehanteerd.

- **Nutsvoorzieningen**

De aanwezigheid van een trafo en de in verband hiermee in deze locatie gelegen kabels en leidingen vraagt bij een mogelijk toekomstige invulling om de nodige aandacht. Om reden dat een verplaatsing van deze

trafo een zeer kostbare aangelegenheid is, verdient het aanbeveling deze in de planvorming te integreren. Desondanks mag het zoveel mogelijk rekening houden met deze voorziening niet ten koste gaan van de uiteindelijke invullingsmogelijkheden van dit plangebied.



# Juridische toelichting



## 6.1

### Inleiding

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de realisatie van een kleinschalige bedrijventerrein bij de entree van Drogeham en de herinrichting van de huidige DAB-locatie in het centrum van het dorp planologisch mogelijk.

Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Dit betekent dat het analoge bestemmingsplan ook digitaal beschikbaar is.

In aansluiting op de invoering van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro), het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening (Bro), op 1 juli 2008 en de RO-standaarden, op 1 januari 2010, is bij het opstellen van het bestemmingsplan de nieuwe wet- en regelgeving toegepast. De RO-standaarden bestaan uit: de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP2008), de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke instrumenten 2008 (STRI2008) en de Praktijkrichtlijn bestemmingsplannen 2008 (PRBP2008).

De koppeling van de kaart, toelichting en regels (het bestemmingsplan) wordt in de nieuwe systematiek de verbeelding genoemd. De verbeelding is vervat in een GML. De digitale verplichting, het bestemmingsplan vervat in een GML, is ingegaan op 1 januari 2010. Vanaf dat moment heeft het digitale plan voorrang op het analoge plan.

HET DIGITALE  
BESTEMMINGSPLAN

In de Wro zijn de strafbepaling en de algemene gebruiksbepaling neergelegd, zodat deze niet meer opgenomen hoeft te worden in de regels. Na 1 oktober 2010 zijn deze regels neergelegd in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Tevens is de uitsluiting van de aanvullende werking Bouwverordening onder de nieuwe Wro vervallen. Deze bepaling is niet meer opgenomen in de regels.

In het nieuwe Bro is een formulering opgenomen ten aanzien van de anti-dubbelregel en het overgangsrecht. Deze teksten zijn neergelegd in de regels. De nieuwe regelingen hebben als gevolg dat het bestemmingsplan wat betreft de vorm en de inhoud enigszins kan afwijken van de tot nu toe gebruikelijke wijze van opstellen.

De SVBP2008 bevat een aantal voorschriften die moeten worden opgevolgd. Voor de regels betekent dit onder meer dat niet meer wordt gesproken van voorschriften maar van regels. Tevens zijn er een aantal dwingend voorgeschreven begrippen, die worden neergelegd in het artikel aangaande begrippen. Ook schrijft de SVBP2008 voor op welke wijze er invulling moet worden gegeven aan de wijze van meten.

Op grond van artikel 3.1.3 en artikel 3.1.6 van het Bro bestaat een bestemmingsplan uit:

1. bestemmingen die bij of krachtens de Wro kunnen worden voorgeschreven;
2. regels die bij of krachtens de Wro kunnen worden voorgeschreven;
3. een beschrijving van de bestemmingen, waarbij per bestemming het doel of de doeleinden worden aangegeven;
4. wanneer nodig uitwerkings- en wijzigingsregels en afwijken bij een omgevingsvergunning.

Daarbij is een bestemmingsplan voorzien van een toelichting. Hierin is de gemaakte keuze van de bestemmingen uiteengezet en zijn de resultaten van de voor het bestemmingsplan uitgevoerde onderzoeken opgenomen. Ook de resultaten van het overleg op grond van artikel 3.1.1 van het Bro zijn in de toelichting opgenomen alsook de manier waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken is in deze toelichting uiteengezet. Daarbij zijn in de toelichting ook de inzichten in de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan opgenomen.

#### ADDITIONELE VOORZIENINGEN

In het plan zijn de al dan niet in directe relatie met een bestemming staande voorzieningen, zoals ondergrondse leidingen, wegen, paden, parkeervoorzieningen, bermen, geluidwerende voorzieningen, centrale installaties ten behoeve van de energievoorziening, voorzieningen ten behoeve van de waterbeheersing in de vorm van watergangen, duikers, waterkeringen en dergelijke in de bestemming begrepen, zonder dat dit uitdrukkelijk is vermeld.

#### CRITERIA BIJ NADERE EIS, WIJZIGING EN AFWIJKEN BIJ OMGEVINGSVERGUNNING

In de regels zijn criteria opgenomen die als toetsingskader dienen bij de in het plan opgenomen nadere eisen, wijzigingsbevoegdheden en afwijkingen bij omgevingsvergunning. Het gaat dan met name om kwalitatieve criteria als de woonsituatie (onder andere privacy), de milieusituatie (onder andere hinder voor omwonenden en verkeersaantrekkende werking), de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid (onder andere voorkomen van onoverzichtelijke, onherkenbare en niet sociaal controleerbare ruimtelijke situaties), de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en het straat- en bebouwingsbeeld. Bij dit laatste criterium moet worden gedacht aan een goede verhouding tussen bouwmassa en openbare ruimte, een goede hoogte/breedte-verhouding tussen bebouwing onderling, een samenhang in bouwvorm/architectonisch beeld tussen bebouwing die ruimtelijk op elkaar georiënteerd is. Afhankelijk van de betreffende bepaling met betrekking tot een afwijking bij omgevingsvergunning,

wijzigingsbevoegdheid of nadere eis zijn één of meer van deze criteria opgenomen.

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 gold op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Met de inwerkingtreding van de Wabo is de Wro deels vervallen en opgegaan in de Wabo.

WET ALGEMENE BEPALINGEN  
OMGEVINGSRECHT

Door de komst van de Wabo en het Bor is een aantal begrippen uit de Wro (onder andere ontheffing en aanlegvergunning) vervallen. Zo wordt er niet meer gesproken over ontheffingen, maar over afwijkingen. Begrippen als ontheffing en aanlegvergunning worden ook in de RO-standaard SVBP2008 gebruikt. In september 2010 zijn er werkafspraken met betrekking tot de SVBP-2008 gepubliceerd. Het voorliggende plan is aangepast aan de werkafpraak september 2010 SVBP2008. De in het overgangsrecht genoemde bouwvergunning is vervangen door een omgevingsvergunning voor het bouwen.

In de Wabo en het Bor is de omgevingsvergunning geïntroduceerd en geregeld. In de omgevingsvergunning zijn de verschillende toestemmingen voor locatiegebonden activiteiten geïntegreerd, waarbij sprake is van een samenloop met andere locatiegebonden activiteiten die gevolgen hebben voor de fysieke leefomgeving. Ook voor de (voorheen) ontheffingen (afwijkingen van het bestemmingsplan) die in een bestemmingsplan zijn geregeld, is na 1 oktober 2010 een omgevingsvergunning op grond van de Wabo vereist. Dit geldt ook voor de aanlegvergunning. Het algemene gebruiksverbod dat was opgenomen in artikel 7.10 Wro is vervallen en 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.

## **6.2**

### **Bestemmingsplanprocedure**

In de Wro en het Bro zijn regelingen opgenomen voor de bestemmingsplanprocedure. In deze procedure zijn de volgende fases onderscheiden.

#### **Vorbereidingsprocedure**

Voor het opstellen van een voorontwerpbestemmingsplan wordt door de gemeente een onderzoek uitgevoerd naar de bestaande situatie, de ruimtelijke ontwikkelingen en naar mogelijke en wenselijke ontwikkelingen in de gemeente. De gemeente stelt het voorontwerpbestemmingsplan voor het overleg op grond van artikel 3.1.1 van het Bro beschikbaar aan de betreffende besturen en diensten. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt de reactie van de gemeente op de op- en aanmerkingen uit overleg- en inspraakreacties opgenomen.



### **Vaststellingsprocedure**

Na een aankondiging in de Staatcourant, één of meer plaatselijke dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen en op de gemeentelijke internetpagina wordt het ontwerpbestemmingsplan voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode kan een ieder zienswijzen indienen. Hierna stelt de gemeenteraad binnen twaalf weken na de periode van terinzagelegging het bestemmingsplan vast. Wanneer noodzakelijk kan de gemeenteraad het bestemmingsplan gewijzigd vaststellen.

### **Beroepsprocedure**

Het vaststellingsbesluit waarin het bestemmingsplan is vastgesteld wordt door de gemeenteraad bekend gemaakt. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt ter inzage gelegd. Wanneer door de VROM-inspectie of Gedeputeerde Staten een zienswijze is ingediend die niet volledig is overgenomen of wanneer het bestemmingsplan door de gemeenteraad gewijzigd is vastgesteld, moet het vaststellingsbesluit binnen zes weken na het besluit bekend worden gemaakt en moet het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage worden gelegd. Binnen zes weken na het bekendmaken van het vaststellingsbesluit kan er beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Wanneer het bestemmingsplan ongewijzigd is vastgesteld en de mogelijke zienswijze van de VROM-inspectie of Gedeputeerde Staten volledig is overgenomen wordt het vaststellingsbesluit door de gemeenteraad binnen twee weken na het besluit bekend gemaakt. Ook het vastgestelde bestemmingsplan wordt binnen deze periode ter inzage gelegd.

## **6.3**

### **Bestemmingen**

#### **Agrarisch**

In het plangebied is een grasland gelegen. Het grasland heeft de bestemming 'Agrarisch' gekregen. Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

#### **Bedrijf**

Het kleinschalig bedrijventerrein aan de Tillewei is bestemd als 'Bedrijf'. De gronden zijn bestemd voor bedrijven zoals genoemd in categorie 1 en 2 van de bij de regels gevoegde Staat van Bedrijven. Ook is dienstverlening toegestaan en is het mogelijk een showroom met uitvaartgerelateerde behoeftigheden als grafkisten en urnen te realiseren. Gebouwen moeten binnen een bouwvlak worden gebouwd. De bouwhoogte van de bedrijfsgebouwen mag niet bedragen dan 7 meter. Bij recht mogen geen bedrijfswoningen worden gebouwd. Wel is in de bestemmingsregels een afwijkingmogelijkheid opgenomen. Er mogen twee bedrijfswoningen worden gebouwd, alleen in dat deel van het bouwvlak dat aangeduid is met "bedrijfswoning". Bovendien mogen alleen inpandig bedrijfswoningen worden gerealiseerd, in de bedrijfsgebouwen. Vrijstaande bedrijfswoningen zijn niet toegestaan. Aan de bouwregels in de bestemming is

een voorwaardelijke verplichting gekoppeld. Deze verplichting waarborgt het feit dat de bebouwingsmassa's in overeenstemming met de landschapsstructuur zullen worden gebouwd. Het realiseren van de landschappelijke inpassing van het terrein is opgenomen als een voorwaardelijke bepaling voor het gebruik van de gronden en gebouwen voor de bedrijfsfunctie.

In overeenstemming met het provinciaal beleid de maximale omvang van het bouwperceel beperkt tot 2500 m<sup>2</sup>. Hierin is wel een afwijkmogelijkheid opgenomen, waarmee het voor bedrijven die een groter perceel nodig hebben en voldoen aan de voorwaarden die in de provinciale verordening een grotere kavel kunnen krijgen.

### **Groen**

Een deel van de gronden binnen de plangebieden zijn bestemd voor 'Groen'. bij het kleinschalige bedrijventerrein aan de Tillewei betreft het structureel groen, in de vorm van afschermdende beplanting. Voor de centrumlocatie geldt dat de gronden zijn aangeduid met "wro-zone - wijzigingsgebied". De locatie komt in aanmerking voor herontwikkeling van de gronden naar een woonfunctie en met bijbehorende tuinen. In de regels van de bestemming 'Groen' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, voorzien van voorwaarden waaronder een wijzigingsplan kan worden opgesteld. Aan deze voorwaarden moet zijn voldaan voordat de wijzigingsbevoegdheid kan worden toegepast. Ook moet bij het wijzigingsplan voldaan zijn aan de wettelijke verplichtingen. Dit houdt in dat er onder meer onderzoek moet worden verricht naar diverse milieuaspecten zoals aspecten met betrekking tot archeologie, ecologie, bodemkwaliteit, geluidhinder en hinder van bedrijvigheid. Indien uit de verrichte onderzoeken is gebleken dat er geen belemmeringen in het wijzigingsgebied aanwezig zijn, wordt het wijzigingsplan uitvoerbaar geacht.

### **Verkeer - Verblijfsgebied**

De wegen alsmede het openbare gebied, zoals groenvoorzieningen, speelplekken, parkeervoorzieningen, paden en dergelijke zijn bestemd als 'Verkeer - Verblijfsgebied'. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd.

### **Leiding - Riool**

Door het plangebied aan de Tillewei loopt een persleiding. Door het Wetterskip is aangegeven dat de persleiding de nodige planologische bescherming behoeft. De nadruk ligt op het feit dat afstemming met het Wetterskip nodig is, indien op de betreffende gronden wordt gebouwd.



# M a a t s c h a p p e l i j k e U i t v o e r b a a r h e i d



In het kader van de inspraakprocedure zijn de inwoners van Drogeham en andere belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om hun mening over het voorontwerpbestemmingsplan Drogeham, entreelocatie Tillewei en centrumlocatie Ike Buorren kenbaar te maken. Daarnaast is het voorontwerp in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1. Bro toegezonden aan diverse overlegpartners. In dit hoofdstuk zijn de resultaten van de inspraak en het overleg vermeld.

## 7.1

### **I n s p r a a k**

In overeenstemming met de Inspraakverordening Achtkarspelen is op het voorontwerpbestemmingsplan inspraak verleend. Het voorontwerpbestemmingsplan heeft van 21 maart tot en met 17 april 2012 ter inzage gelegen.

Naar aanleiding van de terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan zijn geen inspraakreacties ingediend.

## 7.2

### **O v e r l e g**

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1. Bro is het voorontwerpbestemmingsplan Buitenpost-centrum toegezonden aan Wetterskip Fryslân, provincie Fryslân, Brandweer Fryslân en Gasunie. De ontvangen overlegreacties zijn hieronder samengevat en vervolgens is het commentaar van het gemeentebestuur weergegeven. De overlegreacties worden als bijlage in het bestemmingsplan opgenomen.

#### **W e t t e r s k i p F r y s l â n**

##### **Opmerking watercompensatie**

Het Wetterskip Fryslân heeft op 17 april 2012 (per e-mail) een overlegreactie toegezonden. Daarin geeft het waterschap aan dat in het voorontwerpbestemmingsplan nog niet wordt aangegeven hoe de compensatie van de toename verhard oppervlak wordt gerealiseerd. Uit informatie van de initiatiefnemer is gebleken dat het verhard oppervlak toeneemt met 7.000m<sup>2</sup> en dat dit gecompenseerd wordt door omliggende watergangen te verbreden. Graag zou het waterschap zien dat in het bestemmingsplan wordt aangegeven hoe de compensatie wordt gerealiseerd. Voor het verbreden of graven van sloten is een watervergunning nodig.

## Reactie gemeente

In de waterparagraaf in het (ontwerp)bestemmingsplan zal opgenomen worden hoe de watercompensatie zal worden gerealiseerd.

## Provincie Fryslân

### Opmerking

De Provincie Fryslân heeft op 17 april 2012 (verzonden 18 april 2012 ) een overlegreactie toegezonden. Hierin staat dat de provinciale belangen in het plan aanleiding geven tot het maken van de volgende opmerkingen.

Categorie-indeling overlegadviezen per 1 februari 2012

De provincie hanteert bij het maken van opmerkingen een categorie-indeling. Achter de gemaakte opmerkingen staat welke categorie de opmerking betreft. De betekenis van categorie 1 en 2 is als volgt.

Categorie 1	GS constateren strijd met de Verordening Romte. Aanpassing van het plan is noodzakelijk. Ambtelijke en zonodig bestuurlijke nazorg kan nodig zijn, al dan niet op gemeentelijk initiatief. Bij onvoldoende verwerking in het ontwerp ruimtelijke plan volgt in principe een provinciale zienswijze. Bij een niet of onvoldoende verwerkte zienswijze bij vaststelling van het ruimtelijke plan volgt in principe een reactieve aanwijzing.
Categorie 2	GS constateren dat er sprake is van een onjuiste, te ruime, interpretatie van de (afwijkings)ruimte in de Verordening Romte en/of een gebrek in de motivering bij het gebruik van die (afwijkings)ruimte. Aanpassing van het plan en/of een nadere motivering is noodzakelijk. Ambtelijke en zo nodig bestuurlijke nazorg is nodig, al dan niet op gemeentelijk initiatief. Bij onvoldoende verwerking of weerlegging in het ontwerp ruimtelijk plan is, afhankelijk van nadere beoordeling, een provinciale zienswijze waarschijnlijk. Bij een niet of onvoldoende verwerkte zienswijze bij vaststelling van het ruimtelijk plan kan een reactieve aanwijzing volgen.

### Opmerking bedrijventerrein (categorie 2)

Op grond van artikel 5.1.1. Verordening Romte Fryslân kan een plan een nieuw bedrijventerrein bevatten wanneer dit in overeenstemming is met een bedrijventerreinenplan. De voorliggende uitbreiding is niet opgenomen in het bedrijventerreinenplan. Omdat het ruimtebeslag onder de 1 ha blijft kan gebruik worden gemaakt van de afwijkingsmogelijkheid van 5.1.1. lid 2 Verordening Romte Fryslân. In aansluiting op bestaand stedelijk gebied kan ruimte worden bestemd voor één of enkele bedrijven mits het ruimtebeslag in redelijke verhouding staat tot de schaal van de kern en een goede inpassing van milieu, ontsluiting en landschap gewaarborgd is.

De provincie meent dat het plan op zichzelf kan voldoen aan de voorwaarden van artikel 5.1.1. lid 2 Verordening Romte Fryslân. Wel dient in de gebruiksbepalingen van de planregels nog een voorwaardelijke verplichting opgenomen te worden om de landschappelijke inpassing te borgen.

## Reactie

Wij nemen in de planregels een voorwaardelijke bepaling op, waarmee de landschappelijke inpassing gewaarborgd wordt.

#### Opmerking SER-ladder (categorie 1)

Op grond van artikel 2.1.2 Verordening Romte Fryslân moet in de toelichting gemotiveerd worden dat het nieuwe bedrijventerrein voorziet in een concrete behoefte en deze behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied niet ingevuld kan worden.

In het voorontwerpplan is slechts concrete behoefte aangetoond voor één kavel. Voor een andere kavel is interesse getoond maar hier is nog geen sprake van een concrete situatie. Voor de derde kavel is nog geen behoefte aangetoond. De provincie concludeert dan ook dat het plan vooralsnog in strijd is met artikel 2.1.2 Verordening Romte Fryslân. Het plan kan pas verder in procedure worden gebracht wanneer voor alle kavels concrete behoefte is aangetoond.

#### Reactie

De in de toelichting opgenomen motivering dat het bedrijventerrein voorziet in een concrete behoefte wordt uitgebreid. Naast de DAB, zullen ook VDM woningen (met een advies-, voorlichtings- en bezoekerscentrum) en Aannemersbedrijf Westra zich op het terrein vestigen.

#### Opmerking kavelomvang (categorie 1)

Op grond van artikel 5.2.3 Verordening Romte Fryslân zijn in overige kernen als Drogeham alleen bedrijven met een maximale kavelomvang van 2500 m<sup>2</sup> toegestaan. Op grond van 5.2.4 kan in een incidenteel geval van deze omvang worden afgeweken mits in de plantoelichting is onderbouwd dat aard en schaal van de functie aansluiten bij de kern. In de planregels is geen maximale kavelomvang opgenomen. Er is sprake van strijd met de Verordening Romte Fryslân. De maximale omvang zal alsnog in de planregels opgenomen moeten worden. Wanneer voor concrete bedrijven een grotere omvang nodig is zal dit in de toelichting nader gemotiveerd moeten worden.

#### Reactie

De maximale kavelomvang van 2500 m<sup>2</sup> wordt in de planregels opgenomen. Nu al is bekend dat zowel de DAB als VDM woningen behoefte hebben aan een kavel groter dan 2500 m<sup>2</sup>. Het garagebedrijf DAB heeft behoefte aan een grote kavel omdat er veel verkeershandelingen plaatsvinden voor de verschillende functies. Op het nieuwe terrein van de DAB komen de volgende functies: een werkplaats met magazijn, een bergingsbedrijf, een wasserette, een showroom, een kantoor en een brandstofverkoop punt. VDM woningen wil op het terrein een advies-, voorlichtings- en bezoekerscentrum realiseren met een passende uitstraling/allure en een royale parkeergelegenheid en heeft daarom behoefte aan een kavel groter dan 2500 m<sup>2</sup>.

In het bestemmingsplan is een afwijkmogelijkheid opgenomen voor kavels met een oppervlakte groter dan 2500 m<sup>2</sup> om tegemoet te komen aan de vraag voor de locatie. De motivering van deze behoefte wordt in de toelichting opgenomen.

#### Opmerking kwaliteit/landschap (categorie 2)

Met het inpassingsplan kan op zichzelf worden ingestemd. De indicatieve inrichtingsschets is echter niet helemaal duidelijk. Niet helder is waar nieuwe beplanting nodig is. De doorvertaling hiervan in het bestemmingsplan is ook niet omschreven. Wij adviseren u een meer nauwkeurige inrichtingsschets in het plan op te nemen en deze te koppelen aan de eerder genoemde voorwaardelijke verplichting.

#### Reactie

Voor de landschappelijke inpassing van het bedrijventerrein is een beplantingsplan opgesteld. Deze wordt in de toelichting opgenomen en gekoppeld aan de voorwaardelijke bepaling zoals genoemd onder ad.1.

#### **Brandweer Fryslân**

##### Opmerking

Op 5 april 2012 heeft Brandweer Fryslân een overlegreactie toegezonden. Hierin staat dat het in een eerder stadium gegeven advies goed verwerkt is in het voorontwerpbestemmingsplan. Een aandachtspunt in dat advies is de zelfredzaamheid, omdat er alleen een vluchtweg richting de risicobron aanwezig is in het plangebied. Brandweer Fryslân heeft echter geen maatregelen geformuleerd ten aanzien van de zelfredzaamheid, omdat hiervoor geen reële oplossing is voor dit plangebied. Het gaat hier daarnaast om functies met een beperkt aantal personen. In de toelichting van het bestemmingsplan is echter een advies van het Bureau Externe Veiligheid Fryslân (BEVF) overgenomen om een loopplank over een sloot te leggen, waardoor aanwezigen van de bron af richting het weiland kunnen vluchten. Dit ziet Brandweer Fryslân echter niet als oplossing voor dit aandachtspunt. Het plangebied bevindt zich namelijk grotendeels binnen een schadecirkel waar nauwelijks mogelijkheden zijn tot zelfredzaamheid, vanwege de grote hittestraling. Tevens is de afstand naar "veilig gebied" zo groot dat dit waarschijnlijk niet te overbruggen is. Over bovenstaande heeft Brandweer Fryslân contact gehad met BEVF. In overeenstemming met bovengenoemde opmerkingen adviseert Brandweer Fryslân om de geadviseerde maatregel over de loopplank niet over te nemen.

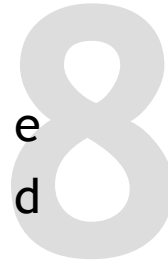
#### Reactie

De maatregel over de loopplank zal uit de toelichting van het (ontwerp)bestemmingsplan worden geschrapt.

#### **Gasunie**

We hebben geen reactie gekregen van Gasunie en concluderen dat zij met het plan kunnen instemmen.

# Economische uitvoerbaarheid



Op grond van de Grondexploitatiewet moet een exploitatieplan worden opgesteld wanneer er sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1. van het Bro. Dit is anders wanneer de kosten bij de vaststelling van het bestemmingsplan anderszins zijn verzekerd. Dan vervalt deze verplichting. De gemeenteraad moet uitdrukkelijk besluiten dat een exploitatieplan niet wordt vastgesteld omdat de uitvoerbaarheid anderszins verzekerd is.

In het voorliggende bestemmingsplan is hiervan sprake. De kosten van dit bestemmingsplan zijn anderszins verzekerd door het sluiten van een exploitatieovereenkomst. Naast het afsluiten van deze exploitatieovereenkomst ten aanzien van de kosten voor het aanleggen van voorzieningen wordt de economische uitvoerbaarheid ook nog op andere manieren verzekerd. Er worden leges geheven voor de herziening van het bestemmingsplan overeenkomstig de door de gemeenteraad vastgestelde tarieventabel en er is reeds een planschadeovereenkomst afgesloten die het risico van eventuele planschade bij de aanvrager neerlegt.

Ten aanzien van de economische uitvoerbaarheid is de conclusie dan ook dat deze voldoende anderszins verzekerd is om geen exploitatieplan vast te stellen. Bij de vaststelling van het plan zal de gemeenteraad worden gevraagd om te besluiten geen exploitatieplan vast te stellen.



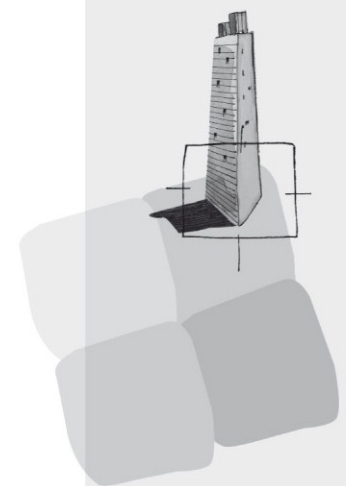
# Colofon

Opdrachtgever  
Gemeente Achtkarspelen

Bestemmingsplan  
BügelHajema Adviseurs b.v.

Supervisie  
BügelHajema Adviseurs b.v.

Projectnummer  
005.00.05.38.00



BügelHajema Adviseurs bv  
Bureau voor Ruimtelijke  
Ordering en Milieu BNSP  
Balthasar Bekkerwei 76  
8914 BE Leeuwarden  
T 058 215 25 15  
F 058 215 91 98  
E [leeuwarden@bugelhajema.nl](mailto:leeuwarden@bugelhajema.nl)  
W [www.bugelhajema.nl](http://www.bugelhajema.nl)

Vestigingen te Assen,  
Leeuwarden en Amersfoort