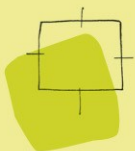


**Bestemmingsplan Bedrijventerrein
Lauwerskwartier**



VOORONTWERP



BügelHajema

Plek voor ideeën

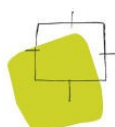
Bestemmingsplan Bedrijventerrein Lauwerskwartier

V O O R O N T W E R P

Inhoud

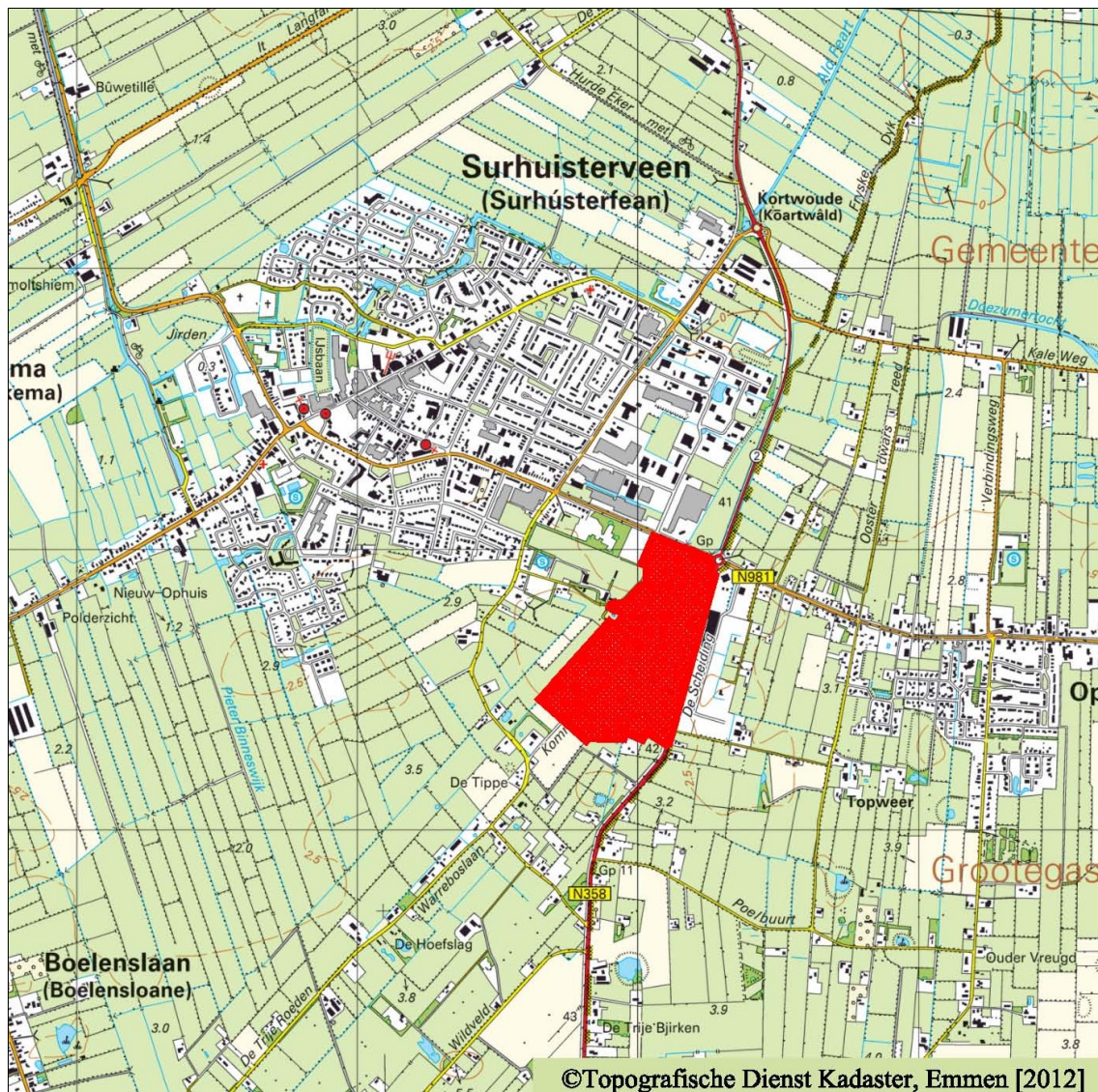
Toelichting
Regels + bijlagen
Verbeelding

14 februari 2013
Projectnummer 005.00.09.40.01



Ideeën voor een plek

Overzichtskaart



Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Karakter van het plan	5
1.3	Het plangebied	5
1.4	Leeswijzer	6
2	De bestaande situatie	7
2.1	Geschiedenis	7
2.2	Kenmerken van het plangebied	8
3	Beleid	11
3.1	Rijksbeleid	11
3.2	Provinciaal beleid	12
3.3	Regionaal beleid	14
3.4	Gemeentelijk beleid	15
4	Planologische randvoorwaarden en beperkingen	17
4.1	Geluidhinder	17
4.2	Hinder van bedrijven	18
4.3	Externe veiligheid	18
4.3.1	Advies Bureau Externe Veiligheid Fryslân	18
4.4	Archeologie en cultuurhistorie	21
4.5	Ecologie	23
4.6	Water	24
4.7	Luchtkwaliteit	26
4.8	Bodem	27
5	Planuitgangspunten	29
5.1	Vooraf	29
5.2	Toelaatbare bedrijven	29
5.3	Beeldkwaliteit	29
5.4	Bedrijfswoningen en woningen	31
6	Juridische toelichting	33
6.1	Inleiding	33
6.2	Juridische vormgeving	34
6.3	Bestemmingen	36
7	Economische uitvoerbaarheid	41
8	Overleg en inspraak	43

Inleiding



1.1

Aanleiding

Het voorliggende bestemmingsplan betreft een actualisering van het 'Bestemmingsplan Surhuisterveen, Bedrijventerrein Kommizebosk'. De nu gehanteerde naam Lauwerskwartier is afgestemd op de feitelijke naamgeving van het huidige bedrijventerrein. De voornaamste doelstellingen van de actualisering is het vernieuwen, reduceren en uniformeren van het plan.

Surhuisterveen heeft in het streekplan de functie van "regionaal centrum" toegedeeld gekregen. Dat houdt in dat Surhuisterveen zich mag blijven ontwikkelen en profileren als werk- en voorzieningencentrum in het gebied van de Noordelijke Friese Wouden.

1.2

Karakter van het plan

Aangezien het voorliggende bestemmingsplan in hoofdzaak de bestaande mogelijkheden omzet naar de huidige bestemmingsplansystematiek is er sprake van een zogenaamd conserverend plan.

Ten opzichte van het vigerende plan zijn enkele vereenvoudigingen doorgevoerd (zoals het niet meer opnemen van een regeling ter voorkoming van een gebogen dakvorm) en is de plangrens anders bepaald omdat delen van het plangebied in een ander actueel plan (het 'Bestemmingsplan Surhuisterveen Dorp') zijn ondergebracht.

Het voorliggende plan voldoet aan de meest actuele normen voor digitale bestemmingsplannen.

1.3

Het plangebied

De ligging van het plangebied voor het voorliggende bestemmingsplan is aangegeven op de overzichtskaart voorafgaand aan deze toelichting. Het plangebied is gelegen aan de zuidoostkant van Surhuisterveen. Het plangebied wordt aan de noordkant begrensd door het bestaande bedrijventerrein De Lauwers, aan de oostkant door De Scheiding (tevens gemeente en provinciegrens) en aan de westzijde door de sportvelden en het plangebied van Lauwerskwartier 2^e fase. Aan de zuidkant ligt de overgang naar het landelijk gebied.

1.4

Leeswijzer

Naast deze inleiding kent het bestemmingsplan nog een zevental hoofdstukken. In het volgende hoofdstuk wordt de bestaande ruimtelijke en functionele situatie in het plangebied beschreven. In hoofdstuk 3 wordt het beleidskader aan de orde gesteld, waarin relevant beleid van zowel rijk, provincie en de gemeente de revue passeert. Hoofdstuk 4 gaat in op de beperkingen die binnen en in de nabijheid van het plangebied een rol spelen. In hoofdstuk 5 zijn de beleidsuitgangspunten opgenomen, terwijl in hoofdstuk 6 de (juridische) toelichting aan bod komt. Hoofdstuk 7 behandelt de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het plan. In hoofdstuk 8, tenslotte, zijn de resultaten van de inspraak en het overleg (ex artikel 3.1.1 Bro) opgenomen.

De bestaande situatie

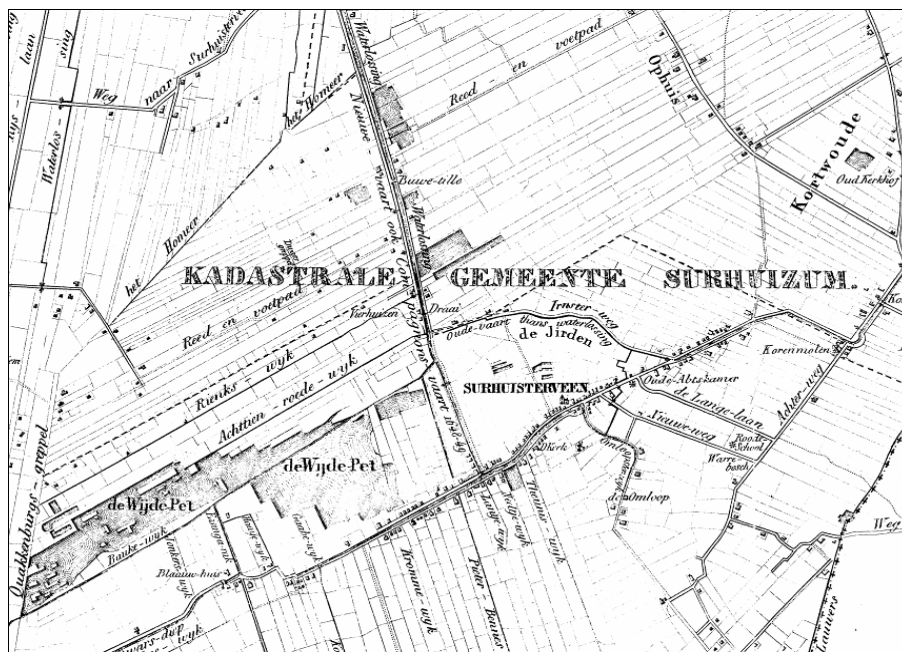
2

2.1

Geschiedenis

In 1490 werd in opdracht van het klooster van Gerkesklooster een vaart naar het veen van Surhuizum gegraven, omdat de Lauwers te smal en te bochtig was. Surhuisterveen is als plaats pas in de 17de eeuw ontstaan als nederzetting van verveners, schippers en later ambachtslieden. Nadat het veen vergraven was, verloor de Aldfeanstervaart zijn functie en werd vanaf het begin van de 20ste eeuw gedempt. De nijverheid die in de loop der eeuwen in het dorp is ontstaan, is deels omgezet in handel en industrie. Nog steeds verdienen veel inwoners van Surhuisterveen in deze sectoren hun brood.

Surhuisterveen is dus relatief jong en behoort niet tot de acht kerkdorpen waarnaar Achtkarspelen is genoemd. Wel behoorde Koartwâld ten noordoosten van het dorp hiertoe. Westelijk van deze streek ontstond aan weerskanten van de vaart een langgerekt bebouwingslint: De Dellen, De Kolk en de Gedempte Vaart. Deze drie straten vormen de oorspronkelijke kern van het dorp Surhuisterveen. Op het onderstaande kaartfragment is de lintbebouwing langs de hoofdweg zichtbaar.



Figuur 1. Fragment omgeving Surhuisterveen periode 1844
(bron: Grietenij kaart Achtkarspelen)

Het oostelijk van Surhuisterveen gelegen bedrijventerrein De Lauwers is vanaf de jaren 1960 in ontwikkeling gekomen. De meer grootschalige bedrijvigheid heeft zich in de loop der jaren in toenemende mate verplaatst van de dorpskern naar dat bedrijventerrein. In aansluiting op het bedrijventerrein De Lauwers is zuidoostelijk van Surhuisterveen medio jaren '90 van de vorige eeuw de planvorming rondom het bedrijventerrein Lauwerskwartier op gang gekomen en inmiddels geheel afgerond. Laatstgenoemd bedrijventerrein staat centraal in dit plan.

2.2

Kenmerken van het plangebied

Het plangebied is ontwikkeld op basis van het 'Bestemmingsplan Surhuisterveen, Bedrijventerrein Kommizebosk'.

In dit plan is via een beeldkwaliteitskaart sturing gehouden op de ruimtelijke inrichting van zowel de openbare ruimte als de private erven.

Daarbij is onder meer ingezet op:

- aandacht voor zichtlocaties (langs de Scheiding en de Groningerstraat);
- landschappelijke inpassing van het oude riviertje de Lauwers;
- een wegenstructuur waarbij waar nodig ruimte werd gehouden voor laanbeplanting en/of groen;
- een robuuste groene zone in de overgang naar het landelijk gebied.

Deze kwalitatieve sturing blijft van belang en wordt dan ook opnieuw geborgd in het voorliggende bestemmingsplan.



Figuur 2. De zone langs De Scheiding is een zichtlocatie waarbij de panden in een verplichte gevellijn zijn geplaatst en de erf-inrichting voornamelijk groen is gehouden



Figuur 3. De straat 'Rooilijn' met eenzijdig een groenzone



Figuur 4. Bij de 'Rooilijn' en 'Zoom' is ruimte gelaten voor groen langs het water van het oude riviertje De Lauwers

Werkgelegenheid en bedrijvigheid

Op 1 januari 2011 telde Surhuisterveen 5.857 inwoners. Daarmee is het de grootste kern van de gemeente. Surhuisterveen heeft een uitgesproken streek-verzorgende functie, zowel wat betreft de detailhandel als de dienstverlening. Was aanvankelijk de zuivelfabriek (tot de sluiting in 1964) één van de weinige grote werkgevers, tegenwoordig wordt in Surhuisterveen werk in vele bedrijfssectoren aangeboden. Na een afname van de werkgelegenheid aan het begin van de jaren 1980 nam het aantal werkenden halverwege dat decennium sterk toe. Dit was toe te schrijven aan verschillende sterk groeiende sectoren als transport en handel, horeca en reparatiebedrijven. Alleen de ontwikkeling van de werkgelegenheid in de landbouwsector kende een ander patroon en nam af. Surhuisterveen verschaft nu ongeveer een kwart van de totale werkgelegenheid in de gemeente.

De gunstige economische ontwikkelingen in Achtkarspelen zijn tot uitdrukking gekomen in het uitgifteareaal aan bedrijventerrein. In het begin van de jaren 1990 werd jaarlijks gemiddeld 1,5 hectare uitgegeven, dat midden jaren 1990 zelfs nog enkele malen hoger kwam te liggen. In 1998 stokte de uitgifte, gezien het oplopende kwantitatieve tekort aan nog uit te geven bedrijventerrein. Bovendien voldeed het aanbod dat resteerde veelal niet aan de kwalitatieve eisen die ondernemers stelden.

Eind jaren 1990 is daarop gekeken in welke mate er behoefte bestond aan een nieuw bedrijventerrein. Deze bleek onverminderd groot. Hierop is het bedrijventerrein Lauwerskwartier in ontwikkeling gekomen. De invulling van dit bedrijventerrein is zeer voorspoedig verlopen. Alle kavels zijn nu uitgegeven en door een grote verscheidenheid aan bedrijven in gebruik genomen. Voorts heeft de gemeente met de uitvoering van een revitaliseringsproject geïnvesteerd in een verbetering van het bestaande bedrijventerrein De Lauwers.

In 2010 lag het werkloosheidspercentage in Achtkarspelen met 7,7% iets boven het gemiddelde in Fryslân (7,1%). In de periode 2004-2010 nam het werkloosheidspercentage af van 12% in 2004 naar 6,5% in 2007, om daarna onder invloed van de economische crisis weer iets op te lopen. Het aantal bedrijven in de gemeente is tussen 2006 en 2009 toegenomen van 1355 naar 1675. Groei van het aantal bedrijven vond met name in de sectoren zakelijke dienstverlening en overige dienstverlening plaats. De positieve economische situatie in de periode 2004-2007 uitte zich in een toename van uitgegeven gronden ten behoeve van bedrijventerrein Lauwerskwartier. Inmiddels is alle bedrijfsground uitgegeven.

3.1

Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

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

- Vergroten van de concurrentiekracht door versterking van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland.
- Verbeteren van de bereikbaarheid.
- Zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

Het Rijk zet in op topsectoren zoals logistiek, water, hightech, creatieve industrie, chemie en voedsel en tuinbouw, waar de kracht van Nederland ligt ten opzichte van internationale concurrenten. De bereikbaarheid en mobiliteit van personen en goederen is daarbij van groot belang. Ontwikkelingen in leefbaarheid en veiligheid hangen sterk samen met bevolkingsgroei en krimp. De veranderende behoeften op het gebied van wonen en werken leggen daarbij een extra druk op een markt waar de totale vraag afneemt: kwaliteit gaat voor kwantiteit. De ambitie is dat in 2040 de woon-werklocaties in steden en dorpen aansluiten op de kwalitatieve vraag en dat locaties voor transformatie en herstructurering zoveel mogelijk worden benut.

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

3.2

Provinciaal beleid

Streekplan Fryslân: Om de kwaliteit fan de Romte (2007)

Op 13 december 2006 hebben Provinciale Staten het streekplan Fryslân Om de kwaliteit fan de romte vastgesteld. Het streekplan geeft de visie op het ruimtelijk beleid van de provincie weer. Het uitgangspunt van de provincie voor het in het Streekplan geformuleerde ontwikkelingsgerichte tweeledige beleid is “een ondeelbaar Fryslân met ruimtelijke kwaliteit”. Een ondeelbaar Fryslân benadrukt dat de steden en het platteland elkaar nodig hebben en elkaar ondersteunen. Een Fryslân met ruimtelijke kwaliteit benadrukt het bovenlokale belang bij het in stand houden en verder ontwikkelen van de landschappelijke kwaliteiten van Fryslân. Op deze manier wil de provincie een economisch sterk en tegelijkertijd mooi Fryslân creëren.

Leefbare steden en een vitaal en aantrekkelijk platteland versterken elkaar wanneer ze elkaar aanvullen. Daarom wordt de keuze gemaakt om verstedelijking te concentreren in de stedelijke gebieden. Wat betreft het platteland moet de vitaliteit en leefbaarheid bewaard blijven, met werk en voorzieningen die passen bij de aard en schaal van het gebied.

REGIONALE CENTRA	Voor een vitaal en leefbaar platteland zet de provincie in op een sterke positie van de regionale centra. Surhuisterveen is als één van deze regionale centra in het Streekplan aangewezen. De regionale centra zijn belangrijke dragers van voorzieningen, bovenlokale bedrijvigheid en werkgelegenheid en van dienstverlening op het platteland. Een bijbehorende regionale woonfunctie ondersteunt deze dragers.
VESTIGINGSBELEID	Bij de regionale centra worden wonen en werken op het regionale schaalniveau geconcentreerd. Gedeputeerde Staten willen voorraadvorming van bedrijventerrein mogelijk maken, vooral om bedrijven die qua aard en schaal niet meer in de kleine kernen passen onder te brengen. Met dit vestigingsbeleid voor werkfuncties streeft de provincie naar: - economische structuurversterking met een provinciaal werkgelegenheidsniveau dat overeenstemt met het landelijk gemiddelde; - een ruimtelijke verdeling van werkfuncties die bijdraagt aan sterke steden en een vitaal platteland; - een goede afstemming tussen de bereikbaarheidseisen van functies en de ontsluiting van locaties zodat de mobiliteit beheerst wordt; - een goede ruimtelijke kwaliteit en een goede milieukwaliteit; - voor de markt herkenbare en bruikbare vestigingslocaties.
KERNENHIËRARCHIE	Dit betekent dat er een goede afstemming is tussen vestigingscondities van functies en kenmerken van locaties: voor ieder bedrijf is een goede plek beschikbaar. De provincie streeft ernaar dat het type en de schaal van de werkfuncties aansluiten bij de kernenstructuur. De provincie heeft een kernen-

hiërarchie opgesteld, waarbinnen “naar aard en schaal” bedrijven kunnen vestigen. In onderstaande tabel zijn de vestigingsmogelijkheden weergegeven.

Tabel 1. Vestigingsbeleid en kernenhiërarchie streekplan Fryslân

	Leeuwarden	Overige stedelijke centra	Regionale centra	Bedrijfsconcentratiekernen	Overige kernen
Bedrijven					
aard	Alle categorieën	Alle categorieën (Harlingen: zware bedrijven water- en havengebonden; Sneek: zware bedrijven afwegen t.o.v. watersportprofiel; Dokkum: zware bedrijven afwegen t.o.v. toeristisch-recreatieve kwaliteiten)	Lichte en modern-gemengde bedrijven (tot categorie 4; in enkel geval categorie 5)	Lichte bedrijven (tot categorie 3 tot 50 m.; bij uitzondering tot 100 m.)	Lichte bedrijven (tot categorie 2; in enkel geval categorie 3)
schaal	Alle categorieën	Alle categorieën	Zeer kleine tot middelgrote bedrijven (tot 10.000 m ²)	Zeer kleine tot kleine bedrijven (tot 5000 m ²)	Zeer kleine bedrijven (tot 2500 m ²)
Kantoren					
schaal	Alle categorieën	Zeer kleine tot middelgrote kantoren (tot 2500 m ²);	Zeer kleine tot kleine kantoren (tot 1200 m ²)	Zeer kleine kantoren (tot 600 m ²)	Zeer kleine kantoren (tot 600 m ²)
verhouding overige kernen	Onbeperkt	Totale omvang passend bij schaal kern en aansluitend bij de prognoses volgens Tabel I	Totale omvang passend bij schaal kern en aansluitend bij de ruimte volgens Tabel I	Totale omvang passend bij schaal kern	Totale omvang passend bij schaal kern
Detailhandel	Alle categorieën; uitbreiding perifere detailhandel met (semi) doelgerichte branches mogelijk	Alle categorieën; geen uitbreiding perifere detailhandel met andere branches	Alle categorieën; geen uitbreiding perifere detailhandel met andere branches	Alle categorieën, perifere detailhandel beperkt	Alle categorieën, perifere detailhandel beperkt
Voorzieningen	Alle categorieën	Lokale tot bovenregionale voorzieningen; (boven) provinciaal, mits gerelateerd aan thema en passend bij schaal/ ontsluiting kern	(Boven)lokale en regionale voorzieningen	(Boven)lokale voorzieningen	Lokale voorzieningen

Vanwege de opvangfunctie van regionale centra staat het streekplanbeleid bij regionale centra de vestiging van zeer kleine tot middelgrote bedrijven (tot 10.000 m²) toe. Het mag gaan om bedrijvigheid tot milieucategorie 4 en incidenteel milieucategorie 5. Regionale centra zijn met deze ruimte in staat om hun bijdrage aan een economisch vitaal platteland waar te maken. In de regionale centra worden verder mogelijkheden gezien voor kleinschalige (boven)lokale kantoorvestigingen die passen bij de functie van het desbetreffende regionale centrum (tot een oppervlak van 1200 m²). Bij de ontwikkeling van perifere detailhandel houden gemeenten rekening met een goed functionerend kernwinkelgebied. Voorzieningen in de regionale centra hebben een regionaal karakter.

MOGELIJKHEDEN

De provincie maakt geen onderscheid tussen gebieden in of buiten het nationaal landschap. Dit betekent dat in de Nationale Landschappen ruimte is voor de opvang van de plaatselijke woningbehoefte, lokale en regionale bedrijvigheid, verbetering van de lokale en regionale ontsluitingsstructuur en voor recreatieve ontwikkelingen. Maar de bijzondere landschappelijke kwaliteiten zijn wel van groot belang en ook medesturend voor het ruimtelijk beleid.

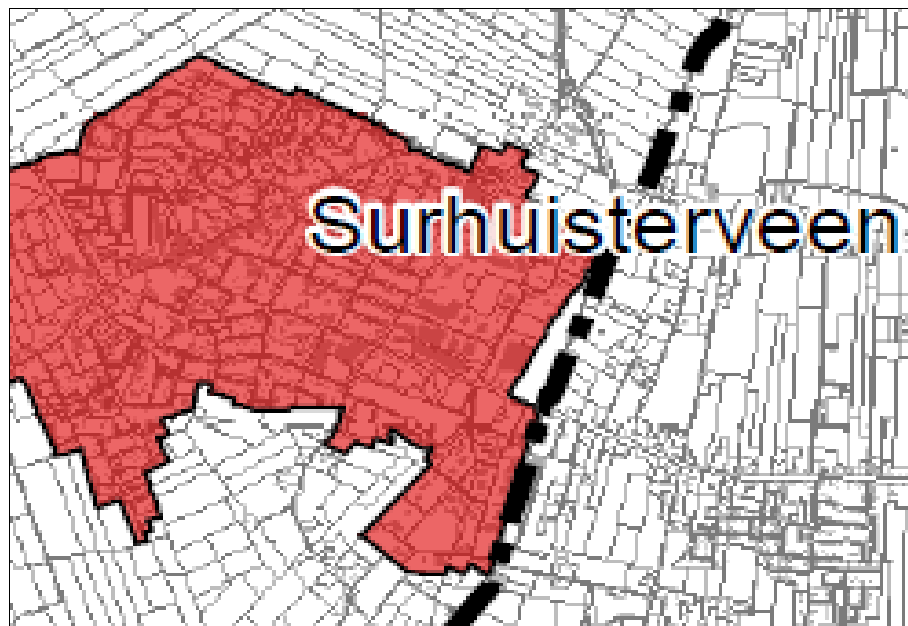
PROVINCIE EN NATIONAAL
LANDSCHAP

Volgens het principe ‘behoud door ontwikkeling’ ligt dan ook een sterk accent op het behouden en verder versterken van de specifieke kwaliteiten van dit gebied.

Verordening Romte Fryslân

De uitgangspunten uit het Streekplan zijn door de provincie vertaald in bindende regels voor gemeenten: de Verordening Romte Fryslân.

Het voorliggende plan betreft een bestaand bedrijventerrein binnen het stedelijk grondgebied van Surhuisterveen (zie figuur 5).



Figuur 5. Provinciale verordening: begrenzing bestaand stedelijk gebied (bron: Provincie Fryslân)

Het voorliggende plan past binnen de kaders van de provinciale verordening.

3.3

Regionaal beleid

Regiovisie Noordoost Fryslân

De vier gemeenten in Noordoost Fryslân (Achtkarspelen, Dantumadeel, Dongeradeel en Kollumerland c.a.) hebben op 28 augustus 2003 de Regiovisie Noordoost Fryslân “Sterk op eigen wijze” opgesteld voor de periode tot 2015, mede in reactie op de startnotitie voor het nieuwe streekplan. De missie voor de regio is het behoud van de bestaande bevolking en werkgelegenheid en sociaal-economische ontwikkeling met behoud van kwaliteit.

STREEFDOEL

Om een onderlinge concurrentie tussen gemeenten te voorkomen, wordt in de regiovisie gestreefd naar een regionale hiërarchie en segmentering voor de vraag naar bedrijfsruimte. Dit beleid leidt tot vergroting van de herkenbaar-

heid bij ondernemers en tot synergie- en/of schaalvoordelen. Voor grotere nieuwe bedrijven en grootschalige uitbreidingen wordt plaats geboden in Dokkum en in het cluster Surhuisterveen/Harkema. Beide clusters mogen bedrijven huisvesten die een regionale functie hebben. In beide clusters is ook de opvang van de zwaardere bedrijven mogelijk.

**Netwerk Noordoost, wonen en werken in netwerken,
Sociaaleconomisch Masterplan Noordoost Fryslân
(Van Werven, 2010)**

In deze nota wordt een doorkijk gegeven naar 2030. Geconstateerd wordt dat de vitaliteit van de economie en daarmee de leefbaarheid van de regio onder druk staat. Eén van de clusters waar de werkgelegenheid zal moeten worden bevorderd is Surhuisterveen-Harkema. Hier moet worden ingezet op het vasthouden van zwaardere bedrijven en weggebonden bedrijvigheid. Een goede verbinding met de A7 is in dat licht van groot belang. Bestaande bedrijventerreinen zullen moeten worden uitgebreid om in de vraag naar nieuw bedrijventerrein te voorzien.

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt ingezet op het vasthouden van bedrijvigheid.

3.4

Gemeentelijk beleid

Structuurvisie ‘samen leven in Achtkarspelen’

Op 24 januari 2013 is de structuurvisie ‘samen leven in Achtkarspelen’ vastgesteld. Het is een visie die vooruitblikkt naar de komende 15 tot 20 jaar en die in het bijzonder de kernen in de gemeente als onderwerp heeft. In de visie wordt een koers uitgezet voor de thema's samenleving, wonen, werken, voorzieningen, toerisme en recreatie, mobiliteit en natuur, landschap en milieu. Dit gebeurt in de vorm van doelstellingen per thema die zijn uitgewerkt in concrete beleidsuitgangspunten en projecten.

De doelstellingen voor het thema werken:

WERKEN

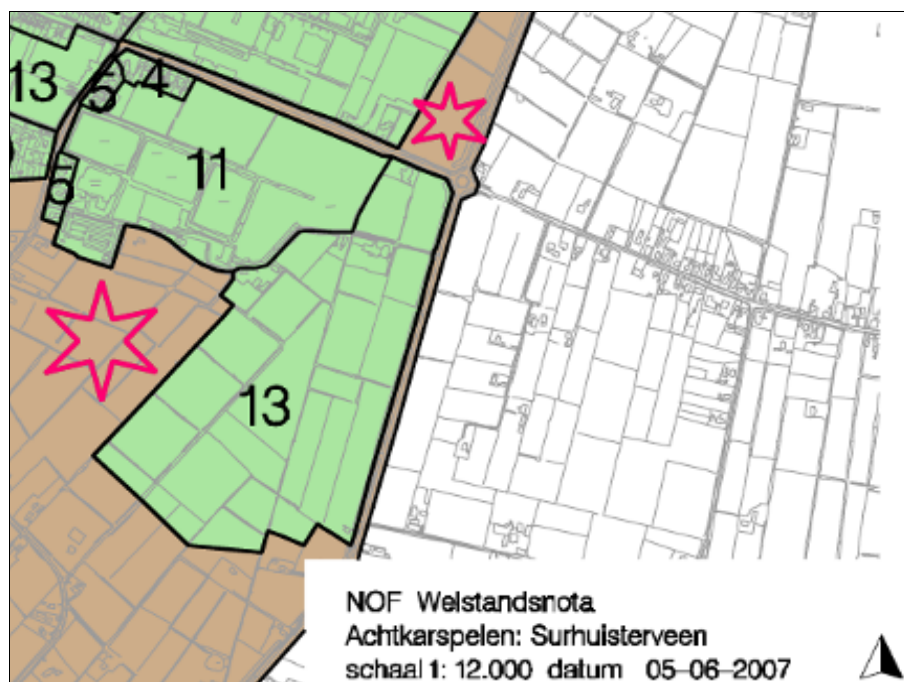
- Achtkarspelen is een aantrekkelijke gemeente om te ondernemen en te werken.
- Er is een positieve grondhouding voor initiatieven uit de markt.
- Inzetten op realisering werkfunctie in de regionale centra Buitenpost en Surhuisterveen met het oog op behoud van de verzorgende functie van deze kernen.
- Bij het aanbieden van bedrijfsterrein wordt voor zover mogelijk aangesloten bij de belangstelling uit de markt.
- Realisering van strategische projecten in de zones Harkema-Surhuisterveen (HS), Prinses Margrietkanaal (PM) en Buitenpost-Kollum (BK) als aanjager voor de economie.
- Achtkarspelen biedt een brede werkgelegenheid. Te versterken accenten daarbinnen zijn de zakelijke dienstverlening en de zorg.

- De mogelijkheden voor toerisme en recreatie worden benut.
- Extra inzet op werkgelegenheid in groeisectoren die helpen mensen in de leeftijdscategorie tot 45 jaar aan de gemeente te binden.
- Verbeterde toegang tot digitale voorzieningen in dorpen en op bedrijventerreinen.

Welstandsnota NOFA (2004, Herziening 2008)

De vier gemeenten in Noordoost-Friesland hebben in 2004 gezamenlijk een welstandsnota opgesteld. In 2008 is hiervan een herziening voorbereid die op 20 januari 2010 in werking is getreden. In laatstgenoemde Welstandsnota zijn voor de verschillende onderscheiden gebieden (met een ruimtelijke samenhang) welstandscriteria opgenomen. Hieraan worden bouwplannen getoetst in het kader van de welstandsbeoordeling.

Voor het dorp Surhuisterveen is een aantal van deze welstandsgebieden onderscheiden. De hierna volgende figuur geeft daarvan een indruk.



Figuur 6. Kaartfragment Welstandsnota NOFA (herziening 2008)

REGULIER AMBITIENIVEAU

Alle onderscheiden welstandsgebieden in Surhuisterveen kennen een regulier ambitieniveau. Hier geeft de bestaande situatie enigszins ruimte voor veranderingen. De gebieden zijn ingedeeld naar ruimtelijke karakteristiek.

Opgemerkt moet worden dat het vigerend bestemmingsplan voorzag in een beeldkwaliteitskaart. Dit kader wordt ook in het voorliggend bestemmingsplan opgenomen. Als een bouwplan voldoet aan dit beeldkwaliteitskader, dan zal vervolgens het plan worden getoetst op grond van de welstandscriteria.

Het onderhavige plangebied valt binnen het gebiedsnummer 13, te weten bedrijventerrein.

Planologische randvoorwaarden en beperkingen



4.1

Geluidhinder

De Wet geluidhinder dateert van 16 februari 1979 en is sindsdien middels verschillende wetten diverse keren gewijzigd. De recentste wijziging heeft plaatsgevonden bij besluit van 7 december 2006 (Staatsblad 2006 -661) en is in werking getreden op 1 januari 2007. Tevens is op 1 januari 2007 het 'Reken- en Meetvoorschrift geluidhinder 2006' (Staatscourant 21 december 2006, nummer 249) in werking getreden.

Voor wegverkeerslawaaï en spoorweglawaaï is bij de wijziging van de wet overgestapt op de Europese dosismaat L_{den} day-evening-night (L_{den}). In de wet wordt L_{den} aangegeven in decibel (dB); de oude dosismaat L_{etmaal} (L_{etm}) wordt net als vroeger aangeduid met 'dB(A)'. Beide dosismaten zijn 'A-gewogen': ze houden rekening met de gevoeligheid van het menselijk oor. De geluidbelasting in L_{den} is het gemiddelde over de dag-, avond- en nachtperiode.

WEGVERKEERSLAWAAI

In de Wet geluidhinder is bepaald dat elke weg een zone heeft, waarbinnen onderzoek plaats moet vinden naar de geluidbelasting aan de gevels van nieuwe te bouwen woningen en gebouwen ten behoeve van andere geluidgevoelige functies. Een uitzondering geldt voor:

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

Voor de wegen binnen het bedrijventerrein geldt een maximumsnelheid van 30 km/uur. Voor De Scheiding geldt dat deze is ingericht als 80 km/uur weg. Dat zou op zichzelf onderzoeksverplichtingen kunnen opleveren. Echter binnen het plan zijn geen nieuwe geluidgevoelige functies mogelijk. Derhalve is verder onderzoek niet noodzakelijk.

In onderhavig bestemmingsplan worden geen inrichtingen c.q. terreinen mogelijk gemaakt voor vestiging van inrichtingen, als bedoeld in artikel 40 juncto artikel 1 van de Wet geluidhinder.

INDUSTRIELAWAAI

Op basis van bovenstaande hoeft geen onderzoek naar geluidhinder voor geluidgevoelige functies plaats te vinden.

CONCLUSIE

4.2

Hinder van bedrijven

Op grond van de Wet Milieubeheer zijn bedrijven verplicht te voldoen aan de eisen van een AMvB dan wel een milieuvergunning te hebben voor de exploitatie van het bedrijf, waarbij rekening gehouden dient te worden met de omliggende woonbebouwing.

Het voorliggende plan bestendigt de milieucategorieën die al in het plan mogelijk waren.

CONCLUSIE Uit oogpunt van hinder van bedrijven wordt dit plan uitvoerbaar geacht.

4.3

Externe veiligheid

Het beleid ten aanzien van het produceren, verwerken, opslaan en vervoeren van gevaarlijke stoffen begint steeds vastere vormen aan te nemen. De overheid werkt hard aan het vastleggen van veiligheidsnormen die in acht moeten worden genomen en waarmee zowel op het gebied van milieu als op het gebied van de ruimtelijke ordening rekening moet worden gehouden. Nieuw aan het veiligheidsbeleid is dat de afwegingen ten aanzien van risico's op ongevallen die doden en gewonden tot gevolg kunnen hebben duidelijk zichtbaar moeten worden gemaakt en niet langer onbewust of impliciet plaatsvinden.

4.3.1

Advies Bureau Externe Veiligheid Fryslân

Algemeen toetsingskader

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

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

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

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

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

Het externe veiligheidsbeleid is verankerd in diverse wet- en regelgeving. De volgende besluiten zijn 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 PR en de oriëntatiewaarde voor het GR.

4. Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit)

Het Activiteitenbesluit en de daarbij behorende Regeling algemene regels voor inrichtingen milieubeheer is de opvolger van een groot aantal AMvB's. In het Activiteitenbesluit staan algemene regels voor verschillende milieuaspecten, zoals bijvoorbeeld veiligheidsafstanden waaraan voldaan moet worden.

Verantwoordingsplicht

In het Bevi, Bevb en de circulaire is onder andere een verantwoordingsplicht GR opgenomen. Deze verantwoording houdt in dat in bepaalde gevallen een wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd en verantwoord door het bevoegd gezag.

Risicobronnen ten aanzien van het 'Bestemmingsplan Kommizebosk (Lauwerskwartier)' te Surhuisterveen

Het plangebied Kommizebosk (Lauwerskwartier) is gesitueerd ten zuiden van Surhuisterveen (zie figuur 7).



Figuur 7. Globale begrenzing plangebied Lauwerskwartier

Uit de professionele Risicokaart blijkt dat in de directe nabijheid van het plangebied een risicobron is gelegen (zie figuur 8). Deze risicobron betreft een inrichting waar risicovolle activiteiten plaatsvinden.



Figuur 8. Risicobronnen

Inrichtingen waar risicovolle activiteiten plaatsvinden

Aan de Molenweg 2 te Surhuisterveen bevindt zich AVEK BV. Op het bedrijf wordt TDI (Tolueen Diisocynaat) opgeslagen. Aangezien meer dan 10 ton Tolueen Diisocynaat wordt opgeslagen is het Besluit risico's zware ongevallen '99 (BRZO) van toepassing. Daarmee valt het bedrijf tevens onder het Bevi. Hoewel het bedrijf een inrichting is waar risicovolle activiteiten plaatsvinden vallen de risicocontouren of het invloedsgebied niet over het plangebied.

CONCLUSIE

Geconcludeerd kan worden dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de haalbaarheid van voorliggend plan.

4.4

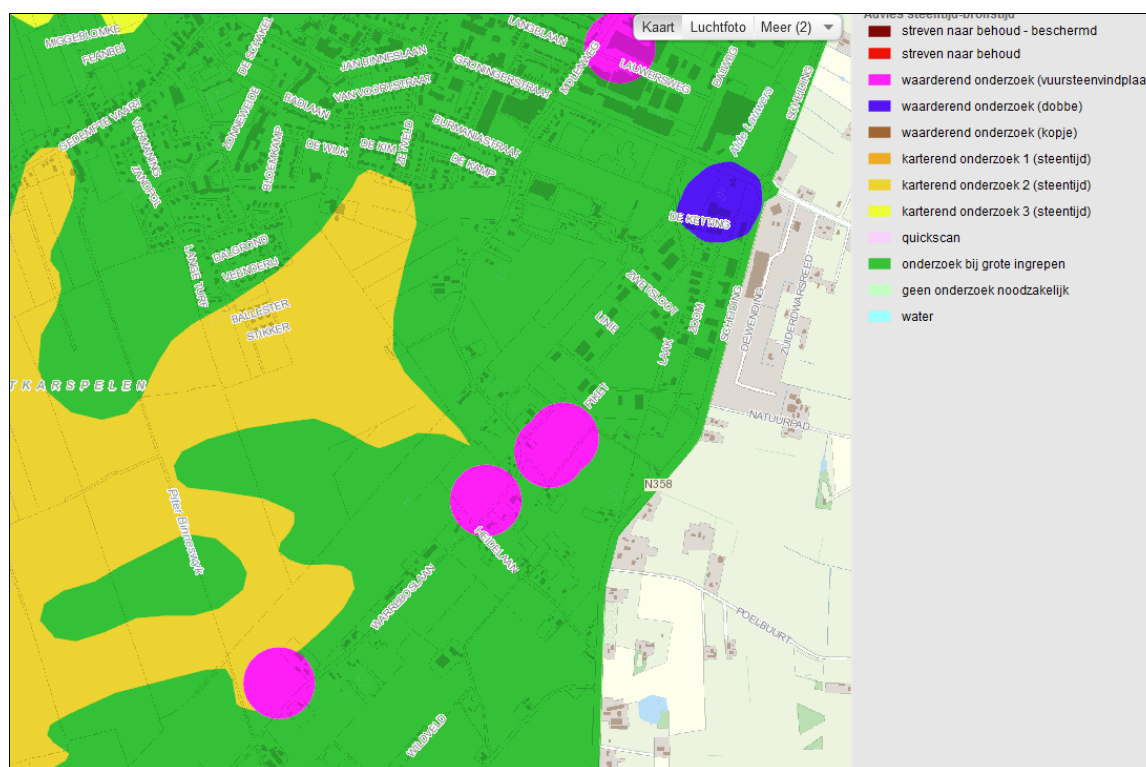
Archeologie en cultuurhistorie

Begin 1992 ondertekende Nederland het Verdrag van Valletta/Malta. Dit verdrag is vervolgens vertaald in de Wet op de archeologische monumentenzorg. Daarmee heeft de zorg voor het archeologisch erfgoed een prominenter plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Uitgangspunten zijn het vroegtijdig betrekken van archeologische belangen in de planvorming, het behoud van archeologische waarden in situ (ter plaatse) en de introductie van het zogenaamde “veroorzakerprincipe”. Dit principe houdt in dat degene die de ingreep pleegt financieel verantwoordelijk is voor behoudsmaatregelen of een behoorlijk onderzoek van eventueel aanwezige archeologische waarden.

ARCHEOLOGIE

Mede in verband met de doorvoering van Europees beleid heeft de provincie Fryslân een cultuurhistorische advieskaart uitgebracht waar onder meer informatie te vinden is over te verwachten archeologische waarden. Deze informatie is weergegeven op FAMKE, de Friese Archeologische Monumenten Kaart Extra. Voor het plangebied Surhuisterveen Lauwerskwartier geeft FAMKE het volgende voor respectievelijk de periode steentijd-bronstijd en de periode ijzertijd-middeleeuwen weer.

Steentijd-bronstijd

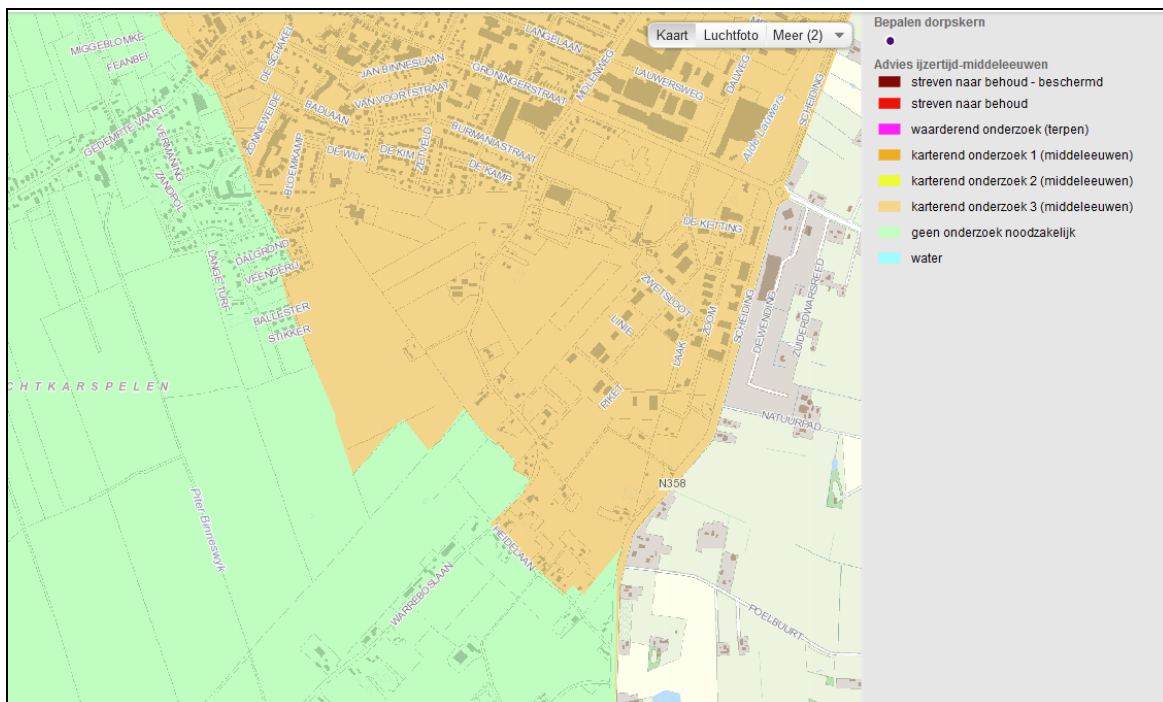


Figuur 9. Fragment FAMKE: periode steentijd-bronstijd (bron: Provincie Fryslân)

Voor het gehele plangebied wordt vermoed dat eventuele aanwezige archeologische resten uit de steentijd al ernstig verstoord zijn. Voor de meeste kleine ingrepen is hier dan ook geen verder onderzoek noodzakelijk. Diepere sporen en vondsten kunnen evenwel nog intact zijn. Een uitzondering wordt dan ook gemaakt voor zeer omvangrijke ingrepen van meer dan 2,5 hectare. Voor dergelijke grote ingrepen wordt een karterend proefsleuvenonderzoek geadviseerd.

In het plangebied komen vuursteenvindplaatsen en een dobbe voor. Laatstgenoemde dobbe is destijds bij de planontwikkeling al door RAAP onderzocht en in het kader van het bestemmingsplan afgewogen. De locaties liggen in de loop van het riviertje De Lauwers. Dit voormalige grensriviertje maakt onderdeel uit van het plangebied en werd in het vigerend plan al zo goed mogelijk ingepast. Gelet op het feit dat hier geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, is aanvullend onderzoek niet noodzakelijk.

IJzertijd-middeleeuwen



Figuur 10. Fragment FAMKE: periode ijzertijd-middeleeuwen
(bron: Provincie Fryslân)

De cultuurhistorische advieskaart geeft ten aanzien van de periode ijzertijd-middeleeuwen voor het gebied aan dat onderzoek uitgevoerd dient te worden bij ingrepen groter dan 5000 m² (karterend onderzoek 3). Het betreft een historisch en karterend onderzoek, waarbij speciale aandacht moet worden besteed aan eventuele Romeinse sporen en/of vroeg-middeleeuwse ontginningen. Aangezien het gebied hier al in ontwikkeling is gebracht en er geen nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden van meer dan 5000 m² aanwezig zijn, is nader onderzoek niet noodzakelijk.

Naast archeologie is gekeken naar overige cultuurhistorische aspecten. Binnen het plangebied zijn geen bijzondere cultuurhistorische waarden. Wel is vermeldenswaardig dat hier de loop van het oude grensriviertje De Lauwers aanwezig is. Ook is het tracé De Ketting, een oude route richting Grootegast, zichtbaar gebleven. Beide aspecten worden weer passend onderdeel van het voorliggend plan.

CULTUURHISTORIE

Geconcludeerd kan worden dat het aspect archeologie en cultuurhistorie geen belemmering vormt voor de haalbaarheid van voorliggend plan.

CONCLUSIES

4.5

Ecologie

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

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

Voorliggend bestemmingsplan is primair gericht op actualisatie van de bestaande situatie. Grootschalige nieuwe ontwikkelingen worden met dit bestemmingsplan niet mogelijk gemaakt. Tegen deze achtergrond worden met onderhavig bestemmingsplan geen verstoringen van beschermde waarden in de zin van de Ffw en Nbw verwacht.

Onderhavig bestemmingsplan is uitvoerbaar voor wat betreft het aspect ecologie.

CONCLUSIE

4.6

Water

ALGEMEEN

Inleiding

Wet- en regelgeving

Op grond van een afspraak uit de Startovereenkomst “Waterbeleid 21^e eeuw” dienen decentrale overheden in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf op te nemen. In die paragraaf dient uiteengezet te worden wat voor gevolgen het plan in kwestie heeft voor de waterhuishouding, dat wil zeggen het grondwater en het oppervlaktewater. Het is de schriftelijke weerslag van de zogenaamde watertoets die sinds 1 november 2003 is verankerd in het Besluit op de ruimtelijke ordening en opnieuw is bekrachtigd in de Waterwet (2009). Het doel van de watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Door middel van de watertoets wordt in een vroegtijdig stadium aandacht besteed aan het wateraspect.

Rol van de gemeente en van het waterschap in het waterbeheer

Voor het uitvoeren van de watertoets is het beleid van het Wetterskip Fryslân van belang. Dit beleid is neergelegd in het waterbeheerplan 2010-2015 (WBP) “Wiis mei wetter” en het waterhuishoudingsplan (WHP) “Wetter jout de romte kwaliteit”. Beide waterplannen houden rekening met de nieuwe Waterwet.

De Watertoets voor duurzame ruimtelijke inrichting heeft betrekking op veiligheid tegen overstromingen en op de kwantiteit en kwaliteit van zowel oppervlakte- als grondwater. Het is een instrument om verdroging te bestrijden en wateroverlast te voorkomen. Door toepassing van de watertoets worden de effecten van ruimtelijke ingrepen op de waterhuishouding duidelijk. Dit kan leiden tot aanpassingen in het ruimtelijke ontwerpplan.

De aandacht gaat daarbij uit naar:

- **Inrichting voor waterkwantiteit**

De inrichting voor kwantiteit volgt de prioriteitstrits ‘vasthouden-bergen-afvoeren’. Geprobeerd wordt eerst het gebiedseigen water vast te houden in de bodem. Als dat niet toereikend is, wordt gezocht naar locaties om water te bergen. Wanneer ook deze pogingen niet tot het gewenste effect leiden, wordt afvoeren als optie overwogen. Aandachtspunten bij het toekennen van bestemmingen zijn het zoveel als mogelijk voorkomen van verzilting, verdroging, watertekorten en wateroverlast.

- **Inrichting voor waterkwaliteit**

Hierbij staat de trits: ‘schoonhouden-scheiden-zuiveren’ centraal. Eerst wordt een brongerichte aanpak toegepast, zonder te vervuilen. Als dat niet toereikend is, wordt ervoor gezorgd dat de verontreinigende stoffen

zich niet kunnen verspreiden. Als dat niet volledig te voorkomen is, worden de verontreinigingen gezuiverd. De nadruk bij de voorkeursvolg-orde ligt dus op het zoveel als mogelijk vasthouden van schoon water. Aandachtspunten zijn grondwaterbeschermingsgebieden en zwemwater-locaties.

- **Voorkomen van afwenteling**

Bij de toepassing van de watertoets wordt niet alleen naar het plangebied zelf gekeken. Ook de benedenstroomse gebieden vragen aandacht. Het is niet de bedoeling dat lokale ruimtelijke ingrepen leiden tot negatieve effecten elders. Als deze afwenteling niet te voorkomen is, moeten maatregelen leiden tot compensatie (liefst binnen het plangebied) en mitigatie (beperking van de effecten). Desgewenst moet het plangebied vergroot worden om de benodigde ruimtelijke maatregelen mee te nemen in het bestemmingsplan.

- **Op tijd**

De watertoets kent naast deze inhoudelijke criteria ook een procesmatig criterium; namelijk het zeer vroegtijdig betrekken van de waterbeheerders bij het planproces. Eerder dan tot nu toe. Dit is vooral van belang bij locatiekeuzen, in bijvoorbeeld structuurvisies.

Een optimale locatiekeuze vanuit de waterhuishouding voorkomt een vergaande en dus dure compensatie van nadelige effecten.

Watertoets

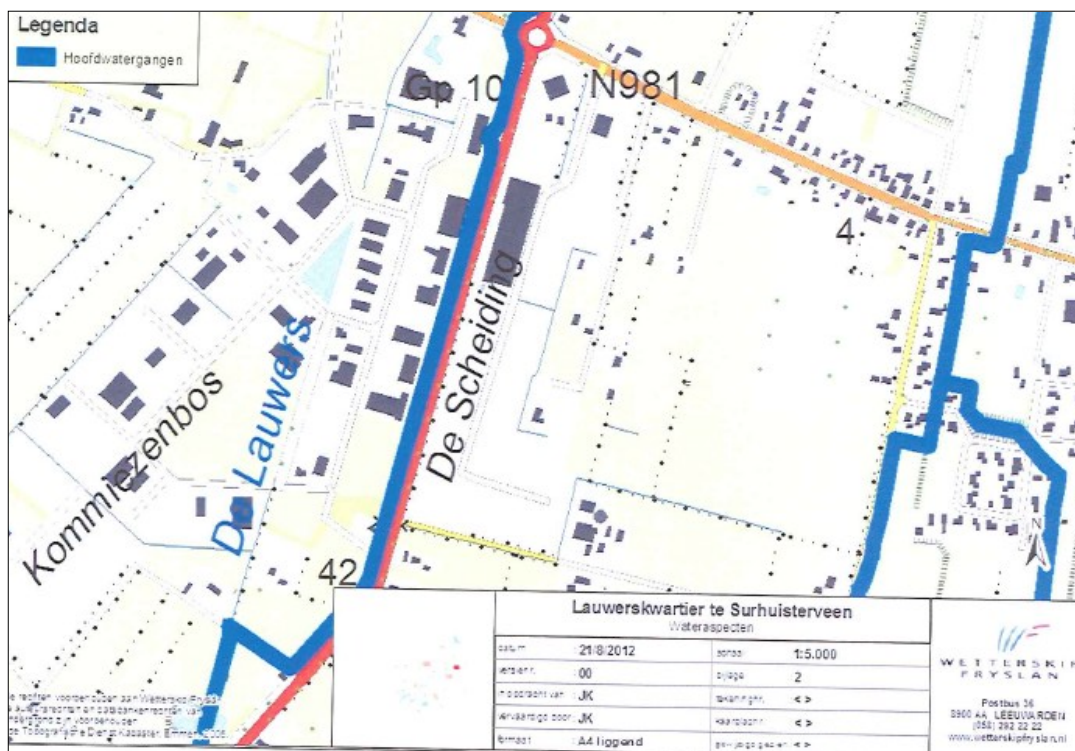
Het Wetterskip Fryslân heeft in haar reactie van 27 augustus 2012 op het verzoek tot het geven van een advies in het kader van de watertoets gereageerd. In de reactie wordt er terecht vanuit gegaan dat het plan een conserverend karakter heeft. Er zijn twee aspecten van belang:

1. **Hoofdwatergang**

In het plangebied ligt een hoofdwatergang. Voor het onderhoud van deze watergangen is aan beide zijden een obstakelvrije zone van 5 meter vanaf de oever noodzakelijk. In dit gebied mag niet worden gebouwd. Het is van belang dat de bestemming van de gronden waarin de hoofdwatergang ligt de functie Water mogelijk maken. Daarnaast mag het bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen op de hoofdwatergang en in de obstakelvrije zone mogelijk maken.

2. **Waterwet**

Voor alle ingrepen in de waterhuishouding moet de initiatiefnemer tijdig een vergunning aanvragen of een melding indienen in het kader van de Waterwet. Onder ingrepen in het watersysteem verstaan wij ook het onttrekken van grondwater en het lozen daarvan op het oppervlaktewater.



Figuur 11. Kaartbeeld met weergave hoofdwatergang
(bron: Wetterskip Fryslân)

CONCLUSIE Het voorliggende bestemmingsplan is een conserverend plan. In dit bestemmingsplan worden geen (grote) ontwikkelingen en wijzigingen mogelijk gemaakt. Voor de hoofdwatergang is een passende bestemming opgenomen. Dit in overweging nemende worden er dan ook geen gevolgen voor de waterhuishouding verwacht. Dit betekent dat dit bestemmingsplan niet door onoverkoombare gevolgen voor waterhuishouding wordt belemmerd.

4.7

Luchtkwaliteit

Het plan dient te voldoen aan regels voor luchtkwaliteit. Aangetoond moet worden dat er geen normen worden overschreden. Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. De in deze wet gehanteerde normen gelden overal, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing).

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

De ministerraad heeft op voorstel van de Minister van VROM ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

Ook projecten die 'niet in betekenende 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 $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ NO_2 of PM_{10}) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd.

Indien de toename van het verkeer op de weg groter zou zijn dan ongeveer 700 motorvoertuigen per etmaal wordt de grens van 1% (een toename van $0,4 \mu\text{g}/\text{m}^3$ NO_2 of PM_{10}) overschreden. Aangezien onderhavig bestemmingsplan een conserverend karakter kent, waarbinnen geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, vindt geen toename van het wegverkeer als gevolg van het plan plaats. Het plan kan dan ook geen invloed hebben op de luchtkwaliteit in het gebied en moet worden beschouwd als een nibm-plan. Onderzoek naar de luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven. Het plan voldoet aan het gestelde in de Wm ten aanzien van luchtkwaliteit.

ONDERZOEK

De uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan wordt niet belemmerd door onaanvaardbaar nadelige gevolgen voor de luchtkwaliteit.

CONCLUSIE

4.8

Bodem

In het kader van het landelijk project 'Landsdekkend Beeld Bodemverontreiniging' is in 2003 en 2004 in Fryslân een (vrijwel) provinciedekkende inventarisatie uitgevoerd naar bodemlocaties waarvan op grond van historische gegevens het vermoeden bestond dat er sprake van bodemverontreiniging zou kunnen zijn, de zogenaamde 'verdachte' locaties. Al deze gevonden locaties zijn in een database verzameld. Tevens zijn bodemonderzoeksrapporten, die bij de gemeenten en de provincie aanwezig zijn, ingevoerd in de gemeentelijke bodeminformatiesystemen. De meeste locaties leveren geen onaanvaardbaar risico op en kunnen worden aangepakt wanneer er nieuwbouw, wegaanleg of eigendomsoverdracht plaatsvindt.

Een bepaalde mate van bodemverontreiniging hoeft in veel gevallen niet direct een probleem op te leveren. In veel gevallen zal historisch onderzoek inzake de betreffende verdachte locatie kunnen uitwijzen of er voldoende aanleiding is om ook bodemonderzoek te laten uitvoeren. Met een oriënterend bodemonderzoek en/of een nader bodemonderzoek kan vastgesteld worden of er inderdaad sprake is van bodemverontreiniging, en zo ja, in welke mate en van welke omvang. Op basis van een nader onderzoek kan de provincie bepalen of er een noodzaak is tot gedeeltelijke of gehele sanering van de locatie en of er

Op de signaleringskaart bodemverontreiniging van het Bodemloket wordt aangegeven dat voor delen van het plangebied onderzoeksgegevens beschikbaar zijn. In delen van het plangebied zijn ook sporen van historische (vervuilende) activiteit bekend. Het plangebied wordt vanuit het aspect bodem gecontroleerd bij het afgeven van milieuvergunningen en valt onder de reguliere aandacht van handhaving.

CONCLUSIE

Plan - u i t g a n g s p u n t e n

5.1

Vooraf

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de plan-specifieke uitgangspunten. Achtereenvolgens komen aan de orde:

- de toelaatbare bedrijven;
- beeldkwaliteit;
- bedrijfswoningen en woningen.

5.2

Toelaatbare bedrijven

Het betreft hier een bestemmingsplanactualisering waarbij in hoofdlijnen de vigerende mogelijkheden worden voortgezet. Dat betekent dat bedrijvigheid uit de milieucategorieën 1, 2, 3 en 4.1 (met een grootste afstand van 200 meter) zijn toegestaan via zonering.

Zonering betekent dat naarmate de afstand tot milieugevoelige functies toeneemt, bedrijven uit “zwaardere” milieucategorieën zijn toegestaan. Nabij woonbebouwing zal geen bedrijvigheid plaatsvinden uit de zwaardere milieucategorieën.

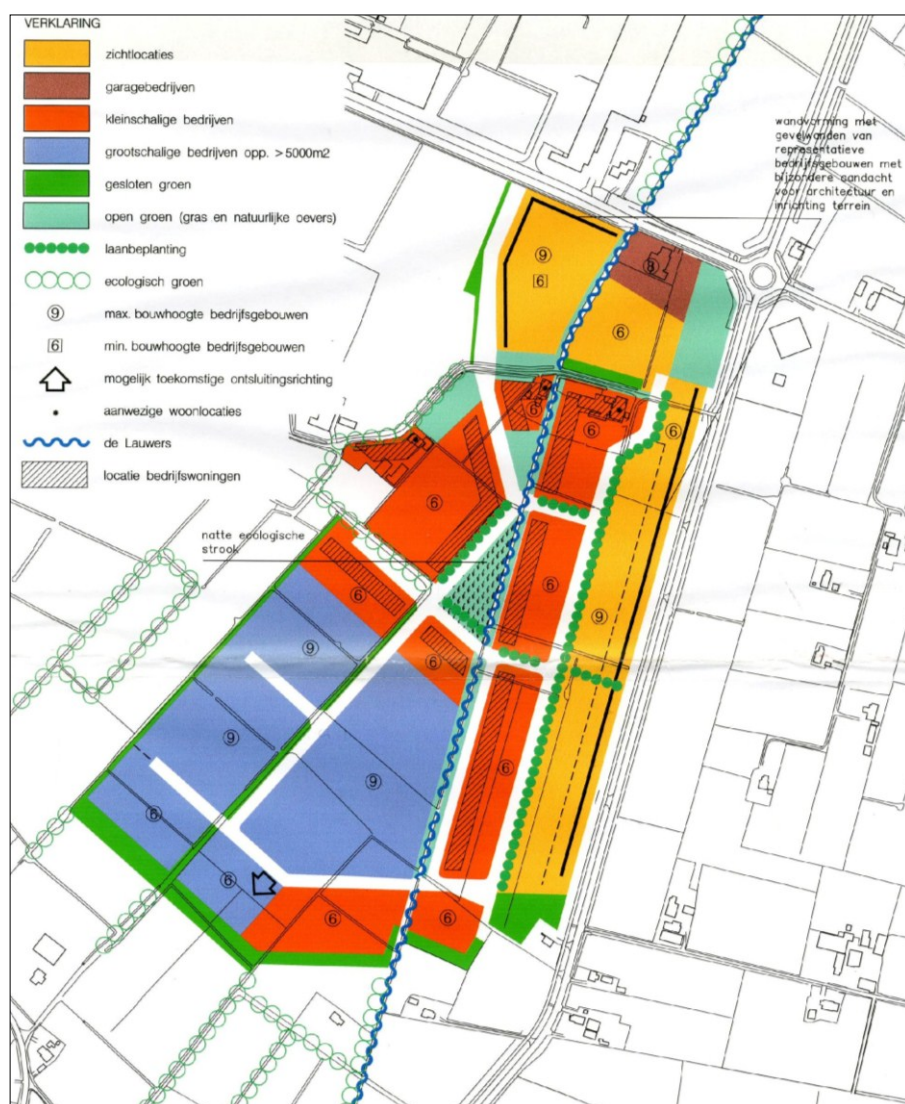
5.3

Beeldkwaliteit

In voorliggend plan wordt opnieuw gewerkt met de beeldkwaliteitskaart. Dit biedt continuïteit en helderheid voor een ieder die eerder heeft gebouwd en nog wil bouwen op het bedrijventerrein. Met deze beeldkwaliteitskaart wil de gemeente stimuleren, dat bouwers nadrukkelijk meedenken over de ruimtelijke kwaliteit van het gebouw en zijn omgeving. De beeldkwaliteitskaart vormt immers een schakel tussen ruimtelijke ordening en architectuur. De kaart speelt daarom een rol in het spanningsveld tussen de individuele bouw wensen en het uiteindelijke totaal resultaat daarvan, waaronder de invloed op de omgeving. Het zou een misverstand zijn om te denken dat de burger hiermee weer met extra regelgeving te maken zou krijgen. Ook zonder beeldkwaliteitskaart moet een bouwplan immers een welstandtoetsing ondergaan. Met een beeldkwaliteitskaart krijgt het welstandaspect niet zozeer een zwaarder ac-

cent, maar er vindt een verschuiving plaats. Een verschuiving namelijk van beoordeling achteraf naar het opstellen van richtlijnen vooraf. Een belangrijk pluspunt daarbij is, dat de Welstandscommissie meer houvast heeft bij het beoordelen van individuele bouwplannen in relatie tot het grotere, stedenbouwkundige geheel.

De beeldkwaliteitskaart beperkt zich overigens niet tot architectuur en de inrichting van bouwpercelen, maar geeft nadrukkelijk ook een visie op de kwaliteit van de openbare ruimte. Ook de overheid, als vormgever en beheerder van de openbare ruimte, dient de richtlijnen van de beeldkwaliteitskaart als uitgangspunt te nemen.



Figuur 13. Oorspronkelijke Beeldkwaliteitskaart (de aanduiding garagebedrijf moet nu opgevat worden als zichtlocatie)

Langs De Scheiding moet een ruimtelijk beeld ontstaan van representatieve bedrijfsgebouwen in het groen. De wervoerende sloot langs het fietspad van De Scheiding mag in dit groene concept worden geïntegreerd.

Ontsluitingen voor langzaam verkeer op het fietspad middels bruggetjes en dammen zijn niet toegestaan. Over de gehele lengte van De Scheiding wordt een zekere continuïteit in aansprekende architectuur ten behoeve van representatieve bedrijfsgebouwen en kantoren nagestreefd. De gemeente vervult hierbij een regierol.

Belangrijke elementen

1. De bebouwing op de zichtlocaties langs de Scheiding en de Groningerstraat geeft zoveel mogelijk een wandwerking. Voor zover dit op de plankaart is aangegeven dient in principe in de bouwgrens te worden gebouwd. Deze bebouwing heeft een overheersend kleurgebruik in gedekte kleuren. Het gaat dan om natuurlijke, gedekte kleuren (grijs, groen en bruin) en niet om sprekende, actieve kleuren (rood).
2. De gevels die naar De Scheiding en de Groningerstraat zijn gericht moeten een open karakter hebben, waarbij de functie van de gebouwen zichtbaar wordt gemaakt. Daarbij is van belang, dat er langs deze wegen geen “achterkantsituaties” ontstaan. Uit de materiaalkeuze van de muren/wandbedekking en uit de opmaak moet een gezichtsbepalende expressie blijken.
3. Langs De Scheiding zijn de verschillen in bouwhoogte beperkt.
4. De inrichting van de erven, die georiënteerd zijn op De Scheiding, moet een overwegend groene uitstraling hebben (beplanting, bosschages en water). De erfscheidingen dienen bij voorkeur door beplanting te worden gevormd. Oppervlakteverhardingen zijn niet toegestaan. Voor buitenopslag en buitenstalling en parkeeraccommodatie dienen elders op de kavel voorzieningen te worden getroffen. Deze voorzieningen mogen niet dominant zichtbaar zijn vanaf De Scheiding.
5. De beeldkwaliteitskaart geeft aan langs welke wegen van gemeentewege een transparante boombeplanting in de bermen wordt gerealiseerd.
6. De inrichting van de groene ruimten bestaat afwisselend uit opgaande beplantingen met onderbegroeiing en uit laagblijvende beplantingen met gras, bermen en natuurlijke oevers zoals aangegeven op de beeldkwaliteitskaart.
7. Het straatmeubilair dient de continuïteit in de beeldvorming te ondersteunen.
8. De ontsluiting voor het gemotoriseerde verkeer dient vanaf de interne ontsluitingsweg plaats te vinden.
9. De inrichting van het open water in de vorm van sloten en waterpartijen bestaat uit groene taluds.

5.4

Bedrijfswoningen en woningen

Op het huidige bedrijventerrein zijn in bepaalde zones, waar bedrijven in een lichte milieucategorie kunnen worden gevestigd, bedrijfswoningen toegestaan. Het Woonplan Achtkarspelen hield destijds rekening met in totaal 10 bedrijfs-

woningen tot 2010. De mogelijkheid van bedrijfswoningen is in het bestemmingsplan 'Surhuisterveen bedrijventerrein De Kommizebosk' specifiek aangeduid en gekoppeld aan een vrijstellingsprocedure. Deze mogelijkheid is nu opnieuw opgenomen.

Behoudens de als zodanig geboden ruimte voor bedrijfswoningen, zijn er verder geen bedrijfswoningen binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' mogelijk in het plangebied.

Binnen het plangebied ligt aan de zuidoostkant nog een reguliere woning. Deze is opnieuw volgens de huidige systematiek bestemd.

Juridische toelichting



6.1

Inleiding

De bestemmingsplanprocedure is geregeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In de procedure zijn de volgende fasen te onderscheiden:

Vorbereidingsprocedure

Voor het opstellen van een voorontwerpbestemmingsplan verricht de gemeente onderzoek naar de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen, naar de bestaande toestand en naar mogelijke en wenselijke ontwikkelingen binnen een gemeente. Het voorontwerpbestemmingsplan wordt voor overleg gezonden aan de in artikel 3.1.1 van het Bro genoemde instanties. Bovendien wordt het voorontwerp ter inzage gelegd voor inspraak op de wijze zoals die in de gemeentelijke inspraakverordening is vastgelegd. De gemeente reageert vervolgens op het overleg ex artikel 3.1.1 Bro en de inspraak door in de toelichting van het plan op de gemaakte op- en aanmerkingen in te gaan en aan te geven welk standpunt de gemeente daarover inneemt.

Vaststellingsprocedure

Na aankondiging in de Staatscourant en in één of meer plaatselijke dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen, op de gemeentelijke website en via www.ruimtelijkeplannen.nl wordt het ontwerpbestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kan een ieder zienswijzen omtrent het ontwerp naar voren brengen. Na afloop van de termijn van de terinzagelegging stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan al dan niet gewijzigd uiterlijk 12 weken na de termijn van terinzagelegging vast.

Beroepsprocedure

Na de vaststelling van het bestemmingsplan maakt de gemeenteraad het vaststellingsbesluit bekend en legt het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage. Indien Gedeputeerde Staten of de Inspectie Leefomgeving en Transport een zienswijze hebben ingediend die door de gemeenteraad niet volledig is overgenomen of indien de gemeenteraad het bestemmingsplan gewijzigd heeft vastgesteld, geschiedt bekendmaking en terinzagelegging uiterlijk 6 weken na vaststelling. Uiterlijk 6 weken na bekendmaking van het vaststellingsbesluit kan er beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Indien het bestemmingsplan ongewijzigd is vastgesteld en er gehoor is gegeven aan zienswijzen van Gedeputeerde Staten en/of de Inspectie Leefomgeving en Transport, wordt het vaststellingsbesluit door de gemeenteraad uiterlijk 2 weken na vaststelling bekend gemaakt. Tevens wordt uiterlijk 2 weken na vaststelling het bestemmingplan ter inzage gelegd.

6.2

Juridische vormgeving

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).

HET DIGITALE BESTEMMINGSPLAN

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.

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.

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.

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.

ADDITIONELE
VOORZIENINGEN

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.

CRITERIA BIJ NADERE EIS,
WIJZIGING EN AFWIJKEN BIJ
OMGEVINGSVERGUNNING

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

WET ALGEMENE BEPALINGEN
OMGEVINGSRECHT

de inwerkingtreding van de Wabo is de Wro deels vervallen en opgegaan in de Wabo.

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.

6.3

Bestemmingen

In deze paragraaf is in het kort aangeven welke doeleinden per bestemming worden nagestreefd. Bovendien is aangegeven op welke gronden de onderscheiden bestemmingen van toepassing zijn.

Maar voordat de afzonderlijke bestemmingen aan de orde komen, is eerst aandacht geschonken aan de globale verdeling van de bestemmingen over het plangebied.

VOORAF

De keuze is gemaakt om qua functionaliteit één hoofdgebied aan te wijzen: een gebied waar de bedrijfsfunctie voorop staat. Vrijwel het hele plangebied behoort tot dit gebied.

In het bestemmingsplan is voorzien in zeven bestemmingen, te weten:

- Bedrijventerrein;
- Groen;
- Tuin;
- Verkeer - Verblijfsgebied;
- Verkeer - Wegverkeer;
- Water;
- Wonen.

Het overgrote deel van de gronden in het plangebied is bestemd als 'Bedrijventerrein'. De gronden zijn bestemd voor bedrijven zoals genoemd in categorieën 1 tot en met 4.1 van de bij de regels behorende 'Staat van bedrijven'. Binnen het gehele plangebied zijn bedrijven uit de milieucategorieën 1, 2 en 3.1 overal toegestaan. Daarnaast is aan een deel van de gronden voorzien van een aanduiding. Deze aanduiding regelt dat bedrijvigheid in een hogere milieucategorie is toegestaan.

BEDRIJVENTERREIN

Detailhandel is toegestaan voor zover dit betreft productiegebonden detailhandel en detailhandel als ondergeschikt bestanddeel van een bedrijf in goederen die qua aard rechtstreeks verband houden met de bedrijfsuitoefening. Ook detailhandel in volumineuze goederen voor zover deze niet passend zijn in winkelcentra, zijn toegestaan. Het gaat hierbij om:

- detailhandel in auto's, boten, caravans en tenten, keukens, badkamers, meubelen, bouwmaterialen, landbouwwerktuigen, tuincentra, plant- en dierbenodigdheden en autoaccessoires.

In het plangebied mag geen supermarkt gevestigd worden.

In deze bestemming is ook de verkoop van goederen via internet toegestaan. Op locatie, in het betreffende bedrijfsgebouw, is een afhaalpunt van goederen toegestaan. Uitstalling van koopwaar is uitgesloten.

Bedrijfsgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd. Daarbij mag ten hoogste 70% van een bouwperceel worden bebouwd. De oppervlakte van een bouwperceel mag niet meer dan 1 hectare bedragen.

Elke gevel van een gebouw moet tenminste op een afstand van 3 meter tot de zijdelingse perceelsgrens, dan wel de achtergrens van een perceel worden gebouwd. De maximale bouwhoogte van een bedrijfsgebouw is op de verbeelding aangegeven. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag buiten het bouwvlak niet meer dan 5,5 meter en binnen het bouwvlak niet meer dan 11 meter bedragen. Door middel van het opnemen van nadere eisen in de bestemmingsregels kan sturing worden gegeven aan de plaats van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

De belangrijke groene ruimten in en rondom het bedrijventerrein zijn bestemd als 'Groen'. In deze gebieden staat het in stand houden en versterken van de bestaande groenstructuur voorop. Binnen deze bestemming is ook een aanduiding "fiets- en voetpad" opgenomen die behouden dient te blijven. Ook oeverstroken voor het onderhoud van de watergangen maken deel uit van deze bestemming. Op deze gronden mogen geen gebouwen worden opgericht. Een aanlegvergunningstelsel biedt bescherming aan de aanwezige houtgewassen en waterlopen.

GROEN

TUIN	De voor 'Tuin' bestemde gronden betreft voortuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen. In voortuinen mogen, met uitzondering van erkers, geen gebouwen worden gebouwd. Ook mogen er (met uitzondering van vlaggenmasten en omgevingsvergunningvrije bouwwerken, geen gebouwen zijnde,) geen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd. Dit houdt onder meer in dat er uitsluitend erf- en terreinafscheidingen mogen worden geplaatst van ten hoogste 1 m.
VERKEER - VERBLIJFSGEBIED	De wegen en bermen alsmede het openbare gebied, zoals groenvoorzieningen, speelplekken, parkeervoorzieningen, paden en dergelijke zijn bestemd als 'Verkeer - Verblijfsgebied'.
VERKEER - WEGVERKEER	De doorgaande wegen zijn bestemd als 'Verkeer - Wegverkeer'. De inrichting van deze wegen dient te zijn gericht op een goede doorstroming van het verkeer alsmede op een veilig verloop hiervan.
WATER	In het plangebied bevinden zich diverse watergangen die de bestemming 'Water' hebben gekregen. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd en de bouw van steigers is eveneens uitgesloten. Ook mag geen opgaand groen worden geplant.
WONEN	De bestemming 'Wonen' is gericht op de woonfunctie. Aan-huis-verbonden beroepen of bedrijven en de verkoop van goederen via internet zijn in de bestemming begrepen. De bouwregels zijn gericht op het behoud van het bestaande bebouwingsbeeld. Hoofdgebouwen dienen binnen het in het plan aangegeven bouwvlak te worden gebouwd. Het maximale aantal woningen bedraagt ten hoogste het bestaande aantal. Bijgebouwen en aan- en uitbouwen mogen worden opgericht tot een maximale oppervlakte van 75 m² (voor percelen van meer dan 500 m² bedraagt de maximale oppervlakte bijgebouwen en aan- en uitbouwen 100 m²), waarbij overigens niet meer dan 50% van het bouwperceel bebouwd (het bouwvlak daarbij niet meegerekend) mag worden. Voor percelen van meer dan 1000 m² bestaat de mogelijkheid om middels een afwijking bij omgevingsvergunning een maximale oppervlakte van 150 m² aan bijgebouwen en aan- en uitbouwen op te richten. Deze mogelijkheid tot afwijken is opgenomen om het verschil in bouwmogelijkheden aan de randen van de dorpen (overgang naar het buitengebied) te overbruggen. Degene wiens perceel valt in het bestemmingplan 'Buitengebied' mag in de regel een grotere oppervlakte aan bijgebouwen realiseren dan de buurman die qua bestemmingsplan in het dorp woont. De mogelijkheid tot afwijken geldt overigens voor alle percelen van meer dan 1000 m². De gemeente acht een duidelijk onderscheid tussen hoofdgebouwen en aan- en uitbouwen en bijgebouwen wenselijk. Naast het maximaliseren van de oppervlakte blijkt de ondergeschiktheid vooral uit de hoogte van de gebouwen. In de regels is dan ook vastgelegd dat de hoogte van een aan- of uitbouw of aange-

bouwd bijgebouw ten minste 1 meter lager dient te zijn dan de hoogte van het hoofdgebouw. De hoogte van een vrijstaand bijgebouw mag niet meer dan 6 m bedragen. Om dit onderscheid verder te benadrukken mogen de bijgebouwen en aan- en uitbouwen uitsluitend worden opgericht op de gronden die zijn gelegen achter de aan de wegzijde grenzende gevel(s) van het hoofdgebouw, of het verlengde daarvan. In het plan is dit benadrukt door de gronden die niet mogen worden bebouwd van de bestemming 'Tuin' te voorzien. Om de gebruiksmogelijkheden van de vrijstaande bijgebouwen te optimaliseren zijn deze bijgebouwen niet gebonden aan een maximum oppervlakte per vrijstaand bijgebouw. Daar waar middels een afwijking bij omgevingsvergunning een maximale oppervlakte van 150 m² is toegestaan mag de oppervlakte van een vrijstaand bijgebouw niet meer dan 100 m² bedragen.

Het is uitdrukkelijk in de bestemming verboden om de vrijstaande bijgebouwen te gebruiken voor bewoning en voor een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf en/of daarvoor benodigde opslagruimte. De regeling voor een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf is gericht op een oppervlakte van ten hoogste 30% van de begane grond oppervlakte van het hoofdgebouw inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen (tot een maximum van 45 m²). Alleen het beroeps- of bedrijfsmatig gebruik dat niet vergunningplichtig of meldingplichtig ingevolge de Wet milieubeheer is toegestaan. Detailhandel is uitsluitend toegestaan voor zover ondergeschikt aan en voortvloeiende uit het beroeps- of bedrijfsmatig gebruik. Horecabedrijven en seksinrichtingen zijn niet toegestaan binnen de bestemming 'Wonen'.

Het beleid dat betrekking heeft op de internetverkoop van goederen uit woningen is opgenomen in de bestemming 'Wonen'. Uitgangspunt hierbij is dat de verkoop van goederen via het internet bij recht is toegestaan. In de specifieke gebruiksregels zijn voorwaarden opgenomen waar de verkoop van goederen via internet aan moet voldoen. Zo mag er ten hoogste 30% van de begane grond oppervlakte van de woning, inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen, met een maximum van 45 m², worden aangewend ten behoeve van de internetverkoop. Alleen het gebruik dat niet vergunningplichtig of meldingplichtig is ingevolge de Wet milieubeheer, is toegestaan. Er mag geen fysiek klantencontact plaatsvinden. Ter plaatse van de woning mag geen uitstalling van de koopwaar plaatsvinden. Ook zijn er geen reclame-uitingen bij de woning toegestaan. De bevoorrading dient te gebeuren in de dagperiode (07:00 - 19:00 uur). Indien deze voorwaarden worden overtreden, ontstaat er strijd met het bestemmingsplan. De verkoop van goederen via internet is op dezelfde wijze vormgegeven als de regeling voor aan-huis-verbonden beroepen of bedrijven.

INTERNETVERKOOP
VAN GOEDEREN

Economische uitvoerbaarheid



In het kader van de Grexwet dient een exploitatieplan te worden opgesteld indien er sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. Dit is anders indien de kosten bij de vaststelling van het bestemmingsplan anderszins zijn verzekerd. Dan vervalt deze verplichting. De gemeenteraad moet wel expliciet besluiten dat een exploitatieplan niet wordt vastgesteld omdat de uitvoerbaarheid anderszins verzekerd is.

Het onderhavige bestemmingsplan is een conserverend plan. Dit houdt in dat er slechts kleinschalige ontwikkelingen in het plangebied mogelijk zijn. Deze ontwikkelingen kunnen hoofdzakelijk mogelijk worden gemaakt door middel van het verlenen van afwijkingen bij een omgevingsvergunning (voorheen ontheffing) of het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid. Het betreft in alle gevallen particulier initiatief waaraan in beginsel geen kosten voor de gemeente zijn verbonden, afgezien van kosten van het ambtelijk apparaat voor de begeleiding en toetsing van aanvragen.

Deze laatste kosten worden door middel van leges gedekt.

De enige kosten die verder uit dit plan kunnen voortvloeien zijn planschadekosten. Deze zijn op voorhand niet uit te sluiten. De gemeente zal daarom bij iedere aanvraag bezien of er planschade kan ontstaan. Indien dit het geval kan zijn, zal met de belanghebbende aanvrager een overeenkomst worden gesloten zoals bedoeld in artikel 6.4a van de Wro. Daarmee kan worden voorkomen dat de gemeenschap de planschadekosten moet betalen die gemaakt worden in het belang van de aanvrager.

Gezien het bovenstaande is een exploitatieplan voor dit bestemmingsplan niet nodig. Mochten zich in de toekomst toch ontwikkelingen voordoen waarbij de gemeente kosten moet maken, dan zullen die uitsluitend onder de wijzigingsbevoegdheden vallen. Er zal dan eerst worden bezien of er een kostenverhaalovereenkomst kan worden gesloten. In het uiterste geval kan worden overwogen om bij wijzigingsbevoegdheden een exploitatieplan vast te stellen. Dat is geen uitgangspunt en gezien de ontwikkelingsmogelijkheden niet de verwachting.

Overleg en inspraak



Over het voorontwerpbestemmingsplan is, overeenkomstig de gemeentelijke Inspraakverordening, aan een ieder de gelegenheid tot inspraak geboden. Daarnaast is het plan in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro toege-
stuurd aan een aantal (mogelijk) belanghebbende (overheids)instanties. In dit hoofdstuk wordt achtereenvolgens ingegaan op de resultaten van overleg en inspraak.

-PM-