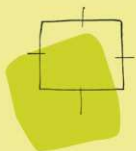


Partiële herziening bestemmingsplan
Harkema bedrijventerrein Quakkenburg,
Nijewei 95



ONTWERP



BügelHajema

Plek voor ideeën

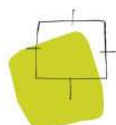
**Partiële herziening bestemmingsplan
Harkema bedrijventerrein Quakkenburg,
Nijewei 95**

O N T W E R P

Inhoud

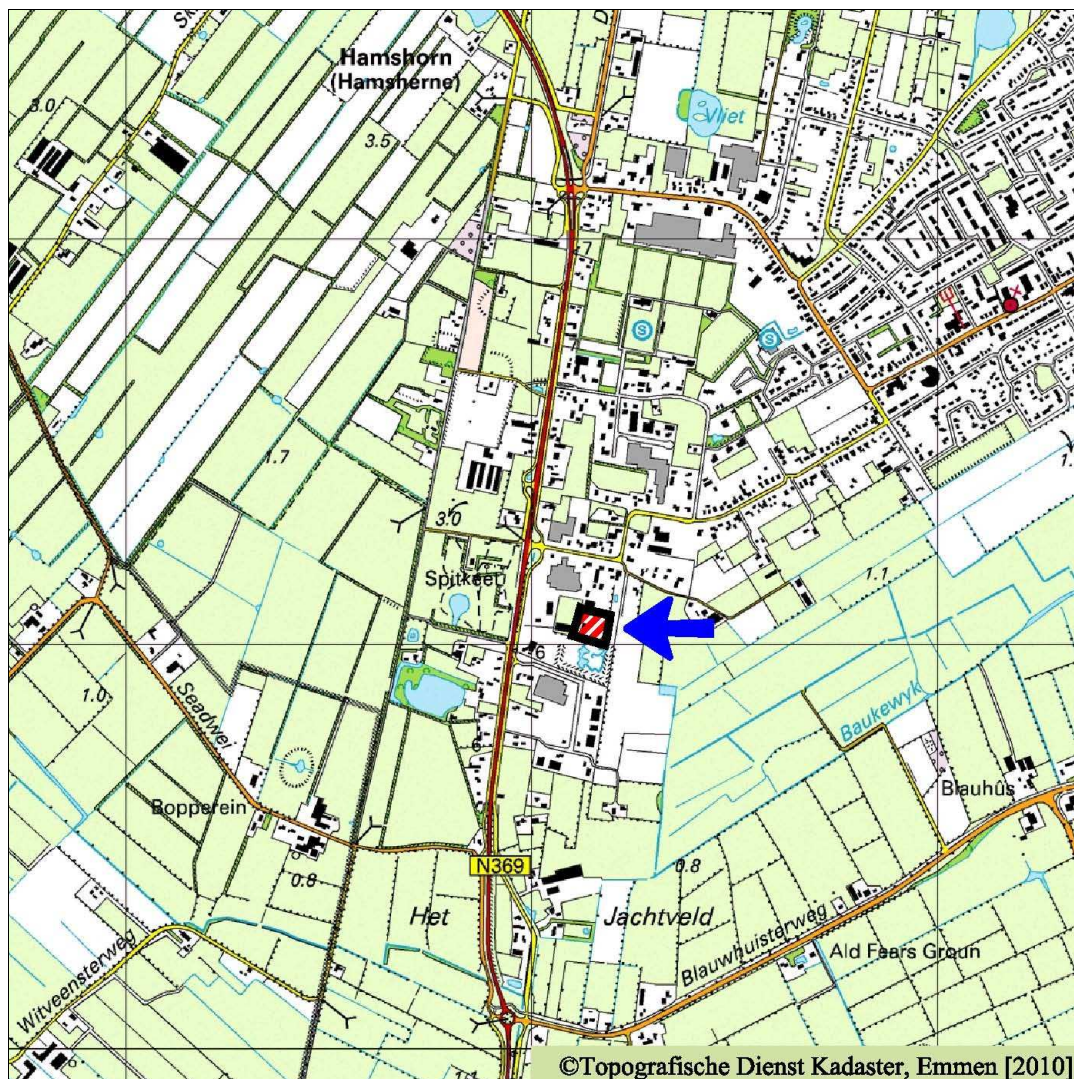
Toelichting + bijlagen
Regels + bijlage
Verbeelding

2 mei 2011
Projectnummer 005.00.07.33.04



Ideeën voor een plek

Overzichtskaart



Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
2	Planbeschrijving	7
3	Vigerend beleid	9
3.1	Provinciaal beleid	9
3.2	Gemeentelijk beleid	10
4	Milieuaspecten	13
4.1	Hinder van bedrijven	13
4.2	Archeologie	13
4.3	Bodem	15
4.4	Ecologie	16
	4.4.1 Soortbescherming	17
	4.4.2 Gebiedsbescherming	18
	4.4.3 Conclusie	19
4.5	Externe veiligheid	19
4.6	Geluidhinder	20
4.7	Luchtkwaliteit	20
4.8	Water	21
5	Juridische toelichting	25
5.1	Inleiding	25
5.2	Bestemmingsplanprocedure	27
5.3	Bestemmingen	28
6	Uitvoerbaarheid	29
6.1	Economische uitvoerbaarheid	29
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	29
	6.2.1 Inspraak	30
	6.2.2 Overleg	30

Bijlagen

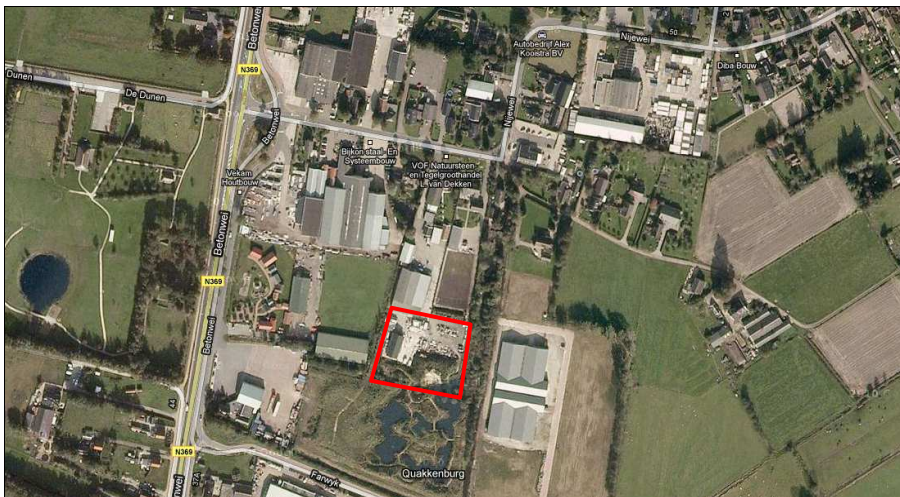
Inleiding 1

Voorliggend bestemmingsplan betreft een perceel grond achter Nijewei 95 te Harkema. Op het adres Nijewei 95 bevindt zich een tegelhandel/tegelzetbedrijf. De eigenaar van dit bedrijf heeft zijn bedrijf aan de achterzijde uitgebreid in strijd met het vigerend bestemmingsplan Harkema bedrijventerrein Quakkenburg uit 2006. Eén en ander wordt nu alsnog geregeld. Ook wordt, getoet op de eigendomspositie, de bestemming enigszins verruimd zodat een samenhangend perceel van één en dezelfde bestemming wordt voorzien.

AANLEIDING

Het plangebied bestaat uit een stuk grond achter Nijewei 95. In onderstaande afbeelding is de ligging van het plangebied weergegeven.

PLANGEBIED



Figuur 1. Ligging plangebied (Bron: Google maps)

Deze toelichting van het bestemmingsplan is als volgt opgebouwd. In het navolgende hoofdstuk wordt nader ingegaan op de beschrijving van het plan. In hoofdstuk 3 wordt het vigerende beleid op provinciaal en gemeentelijk niveau besproken. Hoofdstuk 4 betreft de verschillende planologische en milieuraanvoorwaarden die een rol spelen bij het plan. Hoofdstuk 5 is de juridische toelichting bij het plan en in het zesde en laatste hoofdstuk komt respectievelijk de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan bod.

LEESWIJZER

Planbeschrijving

2

In de huidige situatie bevindt zich op het perceel Nijewei het bedrijf Tegelhandel Van Dekken, bestaande uit één bedrijfswoning en bedrijfsgebouwen (zie figuur 2).

Een deel van de bedrijfsgebouwen is gerealiseerd buiten het bouwvlak. Aansluitend ligt een gebiedje met een agrarische bestemming maar zonder duidelijke agrarische functie. Het is dan ook een gebied dat zo langzamerhand is ingesloten tussen bedrijfsgebouwen zoals die aan de Farwyk zijn ontstaan. Ook in dit gebied is een bouwwerk verrezen in de vorm van een tuinhuisje. De daar gelegen gronden worden dan ook vooral als tuin gebruikt.



Figuur 2. Situatie plangebied met daarop de bouwwerken die buiten het bouwvlak zijn gerealiseerd (Bron: Google maps, 2010)

Met het voorliggende plan wordt de situatie nu geregeld en samenhangend bestemd.

Vigerend beleid

3

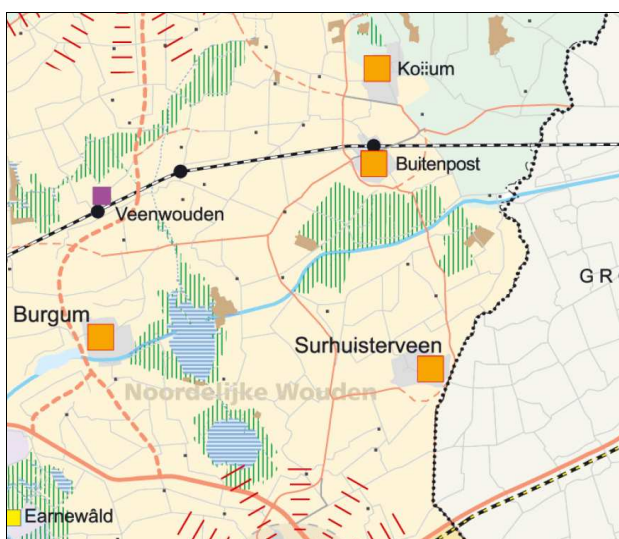
3.1

Provinciaal beleid

De provincie Fryslân heeft in december 2006 het Streekplan Fryslân 'Om de kwaliteit fan de romte' vastgesteld. In het streekplan worden speerpunten van beleid aangedragen die de provincie op verschillende ruimtelijke terreinen kan versterken en ontwikkelen.

De provincie acht een vitaal platteland van groot belang. Gestreefd wordt naar behoud en versterking van de leefbaarheid en de vitaliteit van het platteland, vooral ten behoeve van de inwoners van het platteland zelf. Deze doelstelling komt tot uitdrukking in:

- het bevorderen van een evenwichtige bevolking- en huishoudensamenstelling op het platteland door ruimte te bieden voor de opvang van de plaatselijke woningbehoefte;
- het vasthouden van de plaatselijke werkgelegenheid door ruimte te bieden voor ontwikkeling van lokale en regionale bedrijvigheid;
- het verbeteren van de ruimtelijke (kern)kwaliteiten van het platteland;
- het verbeteren van de bereikbaarheid van voorzieningen door het draagvlak voor bovenlokale en regionale voorzieningen in de regionale centra te behouden en te versterken en in te zetten op bereikbaarheid van deze voorzieningen vanuit kleine kernen;
- het vergemakkelijken van de combinatie van arbeid en zorgtaken op het platteland.



Figuur 3. Fragment kaart streekplan
(Bron: Provincie Fryslân)

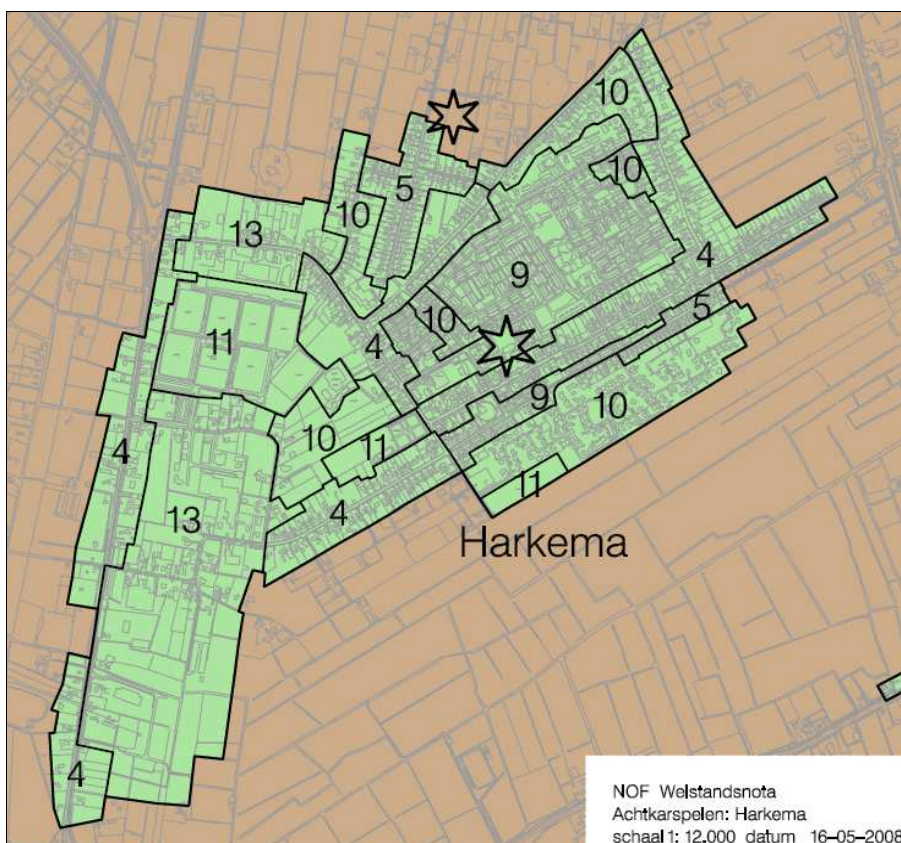
Om de reeds gerealiseerde ontwikkeling planologisch in te passen, is het voorliggende bestemmingsplan opgesteld.

De vier gemeenten in Noordoost-Friesland hebben gezamenlijk een welstandsnota opgesteld. Hierin zijn voor de verschillende onderscheiden gebieden (met een ruimtelijke samenhang) welstandscriteria opgenomen. Hieraan worden bouwplannen getoetst in het kader van de welstandsbeoordeling.

WELSTANDSNOTA

Binnen het dorp Harkema is een aantal van deze welstandsgebieden onderscheiden. Het onderstaande kaartje geeft daarvan een indruk. De verschillende welstandsgebieden in Harkema kennen een regulier ambitieniveau. De gebieden zijn ingedeeld naar ruimtelijke karakteristiek. Het plangebied valt binnen het welstandsgebied met nummer 13, Bedrijventerrein.

Voor dergelijke gebieden geldt dat het beleid gericht is op het beheer van de bestaande situatie. Bijzondere ontwikkelingen worden in deze gebieden niet verwacht. Voor de gebieden is dan ook een regulier ambitieniveau van kracht waarbij de nadruk ligt op het respecteren van de bestaande basiskwaliteit.



Figuur 5. Fragment kaart Welstandsnota NOFA

4.1

Hinder van bedrijven

Op grond van de Wet milieubeheer zijn bedrijven en instellingen 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. Door middel van de milieuwet- en regelgeving wordt (milieu)hinder in woongebieden zo veel mogelijk voorkomen.

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

Er dient te worden aangetoond dat het plan buiten de invloedssfeer van bedrijvigheid in de nabije omgeving valt. Tevens dient te worden aangetoond dat het plan geen belemmering vormt voor de nabijgelegen functies.

Het plan maakt een beperkte uitbreiding van de bestemming 'Bedrijf' mogelijk. In de nabijheid zijn geen hindergevoelige objecten aanwezig die als gevolg hiervan belemmerd worden in hun functioneren. Wat betreft hinder van bedrijvigheid mag het plan uitvoerbaar worden geacht.

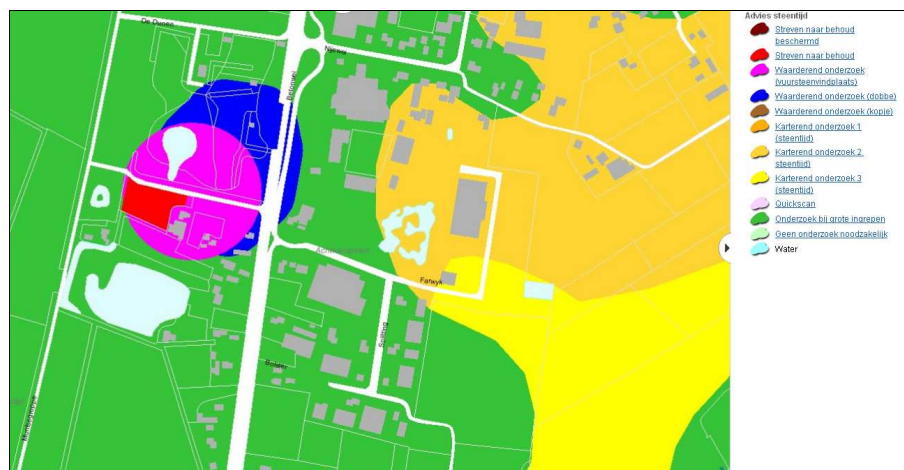
4.2

Archeologie

Begin 1992 ondertekende Nederland het Verdrag van Valletta/Malta. Daarmee heeft de zorg voor het archeologische erfgoed een prominenter plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Uitgangspunten van het verdrag 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. Ondertussen is dit vertaald in de Wet op de archeologische mo-

numentenzorg (WAMZ) die op 1 september 2007 van kracht is geworden. Met name de Monumentenwet is door de WAMZ aangepast en gaat concreet in op de bescherming van archeologische waarden in bestemmingsplannen.

De provincie Fryslân heeft op de Friese Monumentenkaart Extra (FAMKE) de archeologische verwachtingswaarde voor de gehele provincie weergegeven. De FAMKE-kaart maakt onderscheid tussen twee verschillende tijdsperiodes: de steentijd-bronstijd en ijzertijd-middeleeuwen. In onderstaande figuren zijn de detailkaartjes voor het plangebied opgenomen.



Figuur 6. Fragment FAMKE voor de periode steentijd-bronstijd (Bron: Provincie Fryslân)

Uit bovenstaand kaartje blijkt dat voor de periode steentijd-bronstijd een 'karterend onderzoek 2' wordt geadviseerd. Dat betekent dat bij ingrepen van meer dan 2500 m² een karterend (boor)onderzoek uitgevoerd moet worden, waarbij minimaal zes boringen per hectare worden gezet, met een minimum van zes boringen voor gebieden kleiner dan een hectare.

Het voorliggende bestemmingsplan geeft een planologisch passende regeling voor reeds gerealiseerde bebouwing en gebruik ten behoeve van de bedrijfsfunctie. Binnen het voorliggende bestemmingsplan worden nieuwe bouw mogelijkheden mogelijk gemaakt die boven de 2500 m² aan bouwwerken toe staat. Deze bouw mogelijkheden liggen evenwel op gronden die reeds als bedrijventerrein in gebruik zijn dan wel liggen op voormalige agrarische grond die volledig verstoord en geroerd is. Dat heeft onder meer geleid tot aanleg van vijf verpartijen. De gemeente acht daarmee nader onderzoek niet zinvol en noodzakelijk.



Figuur 7. Fragment FAMKE voor de periode ijzertijd-middeleeuwen (Bron: Provincie Fryslân)

Voor ijzertijd-middeleeuwen geeft de provincie Fryslân aan dat er voor het plan-gebied geen onderzoek noodzakelijk is.

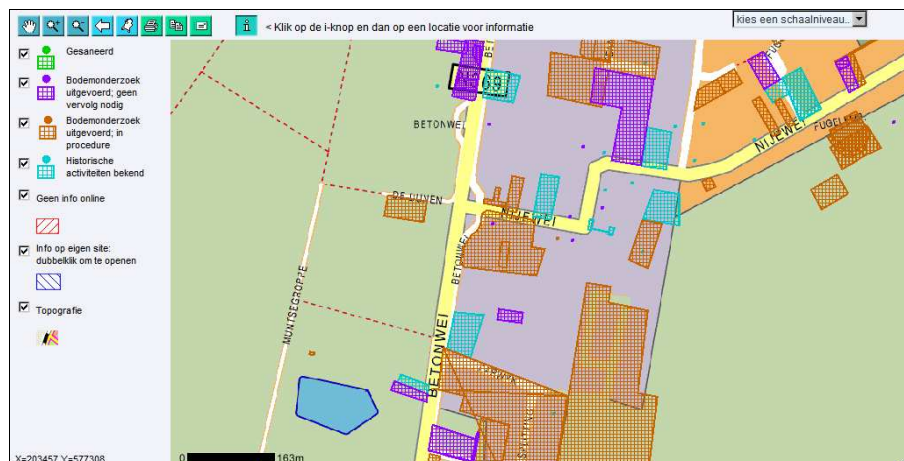
Vanuit het oogpunt van archeologie zijn er geen belemmeringen voor de uit-voering van het plan.

4.3

Bodem

In het kader van het landelijke project “Landsdekkend Beeld Bodemverontrei-niging” is een (vrijwel) provinciedekkende inventarisatie uitgevoerd naar bo-demlocaties waarvan op grond van historische gegevens het vermoeden be-stond dat er sprake van bodemverontreiniging zou kunnen zijn, de zogenaamde “verdachte” locaties. Al deze gevonden locaties zijn in een database verza-meld. Tevens zijn bodemonderzoeksrapporten, die bij de gemeenten en de provincie aanwezig zijn, ingevoerd in de gemeentelijke bodeminformatiesys-temen. 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 bodemon-derzoek en/of een nader bodemonderzoek kan vastgesteld worden of er inder-daad sprake is van bodemverontreiniging, en zo ja, in welke mate en van wel-ke 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 be-veiligingsmaatregelen getroffen moeten worden. Daarbij zal ook de huidige en/of toekomstige bestemming en het gebruik van de locatie een rol spelen uit welke saneringsvarianten kan worden gekozen.



Figuur 8. Fragment bodemkaart (Bron: Bodemloket)

Het plangebied is weergegeven met een grijze kleur. Dit geeft aan dat er voor het perceel geen onderzoek uitgevoerd is.

Het voorliggende bestemmingsplan geeft een planologisch passende regeling voor reeds gerealiseerde bebouwing en gebruik ten behoeve van de bedrijfsfunctie. Binnen het voorliggende bestemmingsplan worden nieuwe bouw mogelijkheden geboden. Met het oog daarop is een historische toets gedaan naar de situatie van de bodem. Daaruit blijkt dat er geen problemen zijn geconstateerd. De gemeente heeft dan ook vrijstelling verleend voor verder bodemonderzoek (bij brief van 7 oktober 2010).

Vanuit het oogpunt van bodemkwaliteit mag het plan uitvoerbaar worden geacht.

4.4

Ecologie

Om de uitvoerbaarheid van onderhavig plan te toetsen, is een ecologische inventarisatie van de natuurwaarden in het projectgebied uitgevoerd. Tevens is gekeken naar de effecten op beschermde gebieden in de omgeving. Het doel hiervan is om na te gaan of een vooronderzoek in het kader van de Flora- en faunawet en/of een oriënterend onderzoek in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 of de Ecologische Hoofdstructuur noodzakelijk is. Het projectgebied is daartoe op 28 oktober 2010 bezocht door een ecooloog van BügelHajema Adviseurs. Dit moment valt buiten het geschikte seizoen, maar gezien de aard van de locatie en de beschikbare gegevens kan met dit veldbezoek worden volstaan.

4.4.1

Soortbescherming

Het noordelijk deel van het projectgebied bestaat uit een deels verhard en semiverhard bedrijventerrein met een loods en enkele zeecontainers. Het zuidelijk deel bestaat uit een aarden wal die begroeid is met jonge bomen zoals zachte berk en Spaanse aak en ruigte kruiden als koninginnenkruid en akkerdistel. In het projectgebied ligt een smalle watergang die uitmondt op een vijverpartij. Een klein deel van de vijverpartij en oeverzone ligt binnen de plangrens. Aan deze vijverpartij ligt in het projectgebied een theehuisje en een blokhut met een strandje.

INVENTARISATIE



Het plangebied vanuit het oosten Theehuisje en blokhut aan de zuidzijde

Uit de opgave van Het Natuurloket¹ (km-hok 204-577, d.d. 17 oktober 2010) blijkt dat het kilometerhok waarin het plangebied ligt over het algemeen niet of slecht is onderzocht op flora en fauna. Op basis van het veldbezoek blijkt dat het plangebied een beperkte natuurwaarde kent. Het terrein is begroeid met zowel ruigtekruiden van een voedselrijk milieu als bewust aangeplante dan wel onbewust verspreide sierplanten.

Gezien de inrichting en het gebruik van het plangebied worden alleen enkele algemene, licht beschermde zoogdiersoorten (zoals veldmuis, huisspitsmuis, gewone bosspitsmuis en egel), enkele licht beschermde amfibieën (zoals bruine kikker en gewone pad) en zwaarder beschermde vogels in en direct rond het plangebied verwacht. Alle inheemse vogelsoorten zijn in het kader van de Flora- en faunawet zwaar beschermd. In de jonge bomen op de aarden wal kunnen enkele soorten als merel, winterkoning, tjiftjaf en heggenmus tot broeden komen. Vogels die gebruik maken van een vaste verblijfplaats (jaarrond beschermde nestplaatsen) worden niet in het plangebied verwacht.

De vijverpartij is enkele jaren geleden aangelegd en staat in open verbinding met omliggende watergangen. De terreineigenaar gaf te kennen dat enkele algemene soorten als baars, snoek en zeelt zijn uitgezet. Beschermde vissoorten worden hier niet verwacht.

¹ Het Natuurloket is een onafhankelijke informatiemakelaar die gegevens over beschermde soorten toegankelijk maakt. Deze gegevens zijn afkomstig uit de databanken van talloze organisaties, verenigd in de Vereniging Onderzoek Flora en Fauna (VOFF). Het Natuurloket bezit zelf geen gegevens. Het Natuurloket is een initiatief van het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit en de organisaties binnen de VOFF (www.natuurloket.nl).

In het projectgebied zijn geen potentiële verblijfplaatsen voor vleermuizen aanwezig. De aanwezige bomen zijn nog zeer jong en bevatten geen holtes. Daarnaast is aanwezige bebouwing op basis van de constructie (geen tussenruimtes) en materiaal gebruik niet geschikt als verblijfplaats voor vleermuizen. Het plangebied kan een klein onderdeel zijn van het jachtgebied van enkele algemene soorten als gewone dwergvleermuis en laatvlieger.

EFFECTEN Omdat er sprake is van het toekennen van één bestemming binnen het bestemmingsplan aan het projectgebied en niet van ontwikkelingen kan er van worden uit gegaan dat effecten op korte termijn uit blijven. Wel is er binnen het bouwvlak ontwikkelingsruimte. Wanneer er ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden worden de aanwezige licht beschermde soorten niet in hun voortbestaan bedreigd en vallen in de vrijstellingsregeling bij ruimtelijke ontwikkelingen. Voor deze soorten hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd. Wel geldt voor deze soorten de zorgplicht van de Flora- en faunawet.

Het is verboden nesten van vogels (indien nog in functie) te vernietigen of te verstoren. Met betrekking tot de uitvoering van de werkzaamheden dient derhalve rekening te worden gehouden met het broedseizoen. De Flora- en faunawet kent geen standaardperiode voor het broedseizoen. Het is van belang of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Voor de meeste vogels geldt dat het broedseizoen ongeveer van 15 maart tot 15 juli duurt.

Het plangebied kan door ruimtelijke ontwikkelingen in waarde als foerageergebied voor vleermuizen afnemen. In de directe omgeving is echter voldoende geschikt foerageergebied aanwezig waardoor het effect op het totale foerageergebied verwaarloosbaar is. Door eventuele ontwikkelingen zullen er geen negatieve effecten op vleermuizen optreden.

4.4.2

G e b i e d s b e s c h e r m i n g

INVENTARISATIE Het projectgebied ligt niet in of grenst niet aan een beschermd gebied in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998. Het meest nabijgelegen gebied uit de Natuurbeschermingswet 1998 betreft het Natura 2000-gebied de Alde Feanen, dat is gelegen op een afstand van ongeveer 11 kilometer. Op ruim drie kilometer ten zuidwesten van het projectgebied ligt het meest nabijgelegen gebied uit de Ecologische Hoofdstructuur. Het betreft hier het meer de Leien en haar oeverzones. In de ruime omgeving van het plangebied zijn geen gebieden aanwezig die zijn aangewezen als ganzen foerageergebied (Natuurbeheerplan 2009). Het weidevogelbeleid van het Streekplan is uitgewerkt in het Werkplan Weidevogels in Fryslân 2007-2013. Volgens het werkplan zijn er geen potentiële waardevolle weidevogelgebieden (gebieden waar openheid en rust aanwezig is) in de directe omgeving aanwezig.

EFFECTEN Gezien de huidige terreinomstandigheden, de aard van de ontwikkelingen en de afstand tussen plangebied en beschermde gebieden, worden met betrekking tot de voorgenomen ontwikkelingen geen negatieve effecten op beschermde gebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische

Hoofdstructuur en belangrijke weidevogelgebieden en ganzen foerageergebied verwacht.

4.4.3

Conclusie

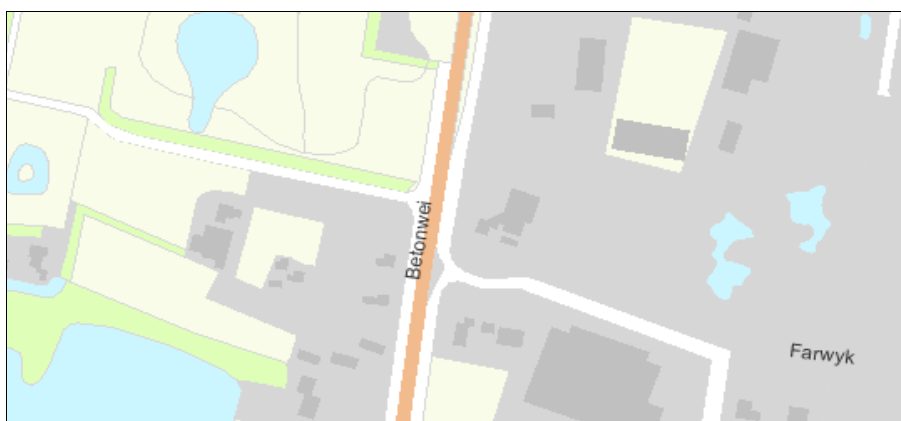
Uit de ecologische inventarisatie is naar voren gekomen dat, wanneer er bij de planning en uitvoering van eventuele ontwikkelingen voldoende rekening wordt gehouden met het broedseizoen van vogels, er geen noodzaak bestaat voor een vooronderzoek in het kader van de Flora- en faunawet. Het plan is wat betreft de Flora- en faunawet uitvoerbaar.

Voorts is naar voren gekomen dat er geen noodzaak bestaat een oriëntatiefase in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 dan wel een analyse van natuurwaarden in het kader van het Streekplan Fryslân 2007 uit te voeren.

4.5

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.



Figuur 8. Fragment Risicokaart (Bron: Provincie Fryslân)

Om na te gaan of door de ontwikkeling sprake is van de toename van risico's in het kader van externe veiligheid, is de Risicokaart van de provincie Fryslân geraadpleegd. Zoals blijkt uit het fragment van de Risicokaart dat in figuur 8 is weergegeven, bevinden zich in de omgeving van het plangebied geen risico-bronnen. Tevens lopen er in de nabijheid van het plangebied geen routes voor

gevaarlijke stoffen of gasleidingen. Vanuit het oogpunt van externe veiligheid mag het plan uitvoerbaar worden geacht.

4.6

Geluidhinder

De Wet geluidhinder dateert van 16 februari 1979 en is sindsdien middels verschillende wetten diverse keren gewijzigd. De meest recente wijziging is op 1 januari 2007 in werking getreden.

Voor wegverkeerslawaai is bij deze wijziging van de wet overgestapt op de Europese dosismaat L 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.

In de Wet geluidhinder is bepaald dat elke weg een zone heeft, waarbinnen onderzoek plaats moet vinden naar de geluidbelasting aan de gevels van nieuw 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.

Indien binnen een geluidzone nieuwe geluidgevoelige objecten, zoals woningen, worden gerealiseerd, moet door middel van akoestisch onderzoek worden vastgesteld of aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder wordt voldaan.

Het plangebied ligt binnen de zone van de Betonwei, waarvoor een maximumsnelheid van 80 kilometer per uur geldt en de bijbehorende parallelweg met een maximumsnelheid van 60 kilometer per uur.

Met het voorliggende plan worden geen nieuwe geluidsgevoelige functies mogelijk gemaakt. Derhalve voldoet het plan aan het gestelde in de Wet geluidhinder.

4.7

Luchtkwaliteit

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. De in deze wet gehanteerde normen gelden overall, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing).

NSL/NIBM

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de

luchtkwaliteit 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 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd.

Het voorliggende plan geeft een planologisch passende regeling voor (reeds gerealiseerde) bebouwing en gebruik ten behoeve van de bedrijfsfunctie. Het geven van een planologisch passende regeling veroorzaakt geen merkbare toename van de rittenproductie ten opzichte van de bestaande situatie.

Het voorliggende plan overschrijdt de grens van 3% (een toename van 1,2 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) niet. Het project moet derhalve worden beschouwd als een nibm-project. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven en het plan voldoet hiermee aan het gestelde in de Wet milieubeheer.

4.8

Water

Op grond van artikel 3.1.1 Bro is de watertoets verplicht voor bestemmingsplannen. In een hierover op te nemen paragraaf dient te worden aangegeven op welke wijze rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie. In die paragraaf dient uiteengezet te worden of en in welke mate het plan in kwestie gevolgen heeft voor de waterhuishouding, dat wil zeggen het grondwater en het oppervlaktewater. Het is de schriftelijke weerslag van de zogenaamde watertoets: 'het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren (door de waterbeheerder), afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten'.

Het plan is middels de versnelde watertoets voorgelegd aan Wetterskip Fryslân. Het Wetterskip heeft laten weten dat het opstellen van een planologisch passende regeling voor reeds gerealiseerde bebouwing en gebruik ten behoeve van de bedrijfsfunctie geen problemen geeft voor het afvalwater. Wetterskip Fryslân heeft daarbij het standaard wateradvies gegeven. Het standaard wateradvies is als bijlage 1 bij de toelichting opgenomen.

ONDERZOEK

AFVOER REGENWATER

Regenwater dat op een verhard oppervlak valt, gaat sneller naar het riool of een sloot dan regenwater dat op onverhard oppervlak valt (zoals gras of een groenstrook). Wanneer opeens veel water in de riolen en sloten komt, kan dit wateroverlast geven. Het is daarom belangrijk dat het regenwater langzaam wegloopt. Dit kan op verschillende manieren: door water op te vangen in een regenton, het gebruik van grasstenen ('open bestrating') en door stukken van het perceel vrij van verharding te houden. Wetterskip Fryslân raadt af om regenwater op het riool te lozen om te voorkomen dat de rioolwaterzuivering onnodig belast wordt met schoon regenwater. Dit is alleen mogelijk wanneer er een sloot in de nabijheid van het perceel is zoals nabij het plangebied aan de orde is (oostzijde).

VOORKOMEN GEBRUIK VERONTREINIGENDE STOFFEN

Regenwater dat op een perceel valt, komt uiteindelijk altijd in het grondwater of in het oppervlaktewater. Om waterverontreiniging te voorkomen wordt geadviseerd om geen uitlogende bouwmaterialen zoals zink, koper en lood te gebruiken. Deze materialen zijn een belangrijke bron voor de vervuiling van water. Ook wordt afgeraden om onkruidbestrijding dat glysofosfaat bevat te gebruiken, omdat deze stof schadelijk is voor amfibieën en reptielen.

GRONDWATERPEIL

Bij het bouwen dient rekening gehouden te worden met het grondwater. Om overlast van grondwater te voorkomen, wordt aangeraden het vloerpeil van de woning op minimaal een meter boven het grondwaterpeil aan te leggen.

Op het moment van de aanvraag van de versnelde watertoets was het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan kleiner. Bovendien was geen sprake van uitbreiding van verhard oppervlak, omdat op de gronden geen bouwvlak was opgenomen. Het Wetterskip heeft daarom bij het overleg ex artikel 3.1.1. Bro opnieuw een wateradvies uitgebracht. De overlegreactie is als bijlage 2 bij de toelichting opgenomen.

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1. Bro heeft het Wetterskip aangegeven dat door de uitbreiding van de bedrijfsbestemming, door middel van het leggen van een bouwvlak, extra verharding tot de mogelijkheden behoort binnen de bedrijfsbestemming. De mogelijkheid tot toename van het verhard oppervlak moet worden gecompenseerd. De compensatie betreft 10% van de toename van het verhard oppervlak en dient te worden gerealiseerd door nieuw oppervlaktewater aan te leggen. De uitbreiding van de bedrijfsbestemming betreft ongeveer 900 m². Binnen hetzelfde peilgebied moet 100 m² aan nieuw oppervlaktewater worden gerealiseerd.

In de regels van het bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen, zodat de uitvoerbaarheid op grond van het gestelde door het Wetterskip in het wateradvies is gewaarborgd. Een voorwaardelijke verplichting mag in de regels van het bestemmingsplan worden opgenomen, indien sprake is van ruimtelijke relevantie. Aangezien in dit geval het een waarborgen van de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in het kader van de waterparaagraaf betreft, is sprake van ruimtelijke relevantie.

Met het opnemen van een voorwaardelijke verplichting in de bouwregels in het bestemmingsplan is een voorwaarde gesteld aan het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen. Voordat een omgevingsvergunning voor het bouwen, die voorziet in een toename van het verhard oppervlak, wordt verleend, dient 10% van de toename van het verhard oppervlak te zijn gecompenseerd door middel van de realisatie van nieuw oppervlaktewater binnen hetzelfde peilgebied. Ook in de specifieke gebruiksregels is deze voorwaarde gewaarborgd.

Door het opnemen van de voorwaardelijke verplichting in de bouwregels van het bestemmingsplan, wordt de uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan niet door onaanvaardbare gevolgen voor de waterhuishouding belemmerd.

CONCLUSIE

Juridische toelichting

5

5.1

Inleiding

Het voorliggende bestemmingsplan maakt een planologisch passende regeling voor reeds gerealiseerde bebouwing en gebruik ten behoeve van de bedrijfsfunctie aan de Nijewei 95 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 DIGITAL
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 wordt 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 dat moeten worden opgevolgd. Voor de regels betekent dit ondermeer 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, berm, 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 opgaan in de Wabo.

Door de komst van de Wabo en het Bor zijn 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.

5.2

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.

5.3

Bestemmingen

Het bestemmingsplan bevat één bestemming, 'Bedrijf'. Binnen de bestemming zijn bedrijven tot en met categorie 2 als bedoeld in de Staat van bedrijven toegestaan. Daarnaast heeft het perceel de aanduiding 'Specifieke vorm van bedrijf - tegelhandel- en tegelzetbedrijf' om de werkzaamheden voor het gevestigde bedrijf op de Nijewei 95 op dit perceel mogelijk te maken. Gebouwen mogen binnen het bouwvlak worden gerealiseerd. De toegestane maatvoering voor gebouwen is in de regels opgenomen.

Voordat een omgevingsvergunning voor het bouwen op grond van het gestelde in de bouwregels van het bestemmingsplan wordt verleend, moet zijn voldaan aan het gestelde in lid 3.2 onder a. Deze bepaling houdt een voorwaardelijke verplichting in. Door het opnemen van de voorwaardelijke verplichting kan het bestemmingsplan uitvoerbaar worden geacht. De voorwaardelijke verplichting ziet op de ruimtelijk relevant eis van het Wetterskip, dat ten minste 10% van de toename van het verhard oppervlak moet worden gecompenseerd.

Uitvoerbaarheid

6

6.1

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.

Het voorliggende bestemmingsplan maakt een planologisch passende regeling voor reeds gerealiseerde bebouwing en gebruik ten behoeve van de bedrijfsfunctie aan de Nijewei 95 mogelijk. Er is geen sprake van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1. van het Bro. Op de gemeenteraad rust niet de verplichting om op grond van de Grondexploitatiewet over te gaan tot kostenverhaal. Om deze reden hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld, ook hoeven de plankosten niet anderszins verzekerd te zijn.

Ten aanzien van de economische uitvoerbaarheid is de conclusie dat er geen sprake is van kostenverhaal op grond van de Grondexploitatiewet. Bij de vaststelling van het plan zal de gemeenteraad worden gevraagd om te besluiten geen exploitatieplan vast te stellen. Het voorliggende bestemmingsplan mag op grond van het bovenstaande economisch uitvoerbaar worden geacht.

6.2

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In overeenstemming met de InspraakVerordening Achtkarspelen is op het voorontwerpbestemmingsplan inspraak verleend. Het voorontwerpbestemmingsplan heeft van 9 maart tot en met 5 april 2011 ter inzage gelegen. Belanghebbenden zijn in de gelegenheid gesteld om hun mening over het voorontwerp van het voorliggende bestemmingsplan kenbaar te maken. Ook is het voorontwerpbestemmingsplan gezonden aan diverse instanties in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1. Bro. De resultaten van de inspraak en het overleg zijn in deze paragraaf opgenomen.

6.2.1

Inspraak

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

6.2.2

Overleg

Het voorontwerp van het voorliggend bestemmingsplan is in het kader van het overleg op grond van artikel 3.1.1. Bro beschikbaar gesteld aan de provincie Fryslân en Wetterskip Fryslân. De overlegreacties zijn als bijlage 2 bij de toelichting opgenomen.

Provincie Fryslân

Opmerkingen

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1. dienen voorontwerpbestemmingsplannen voorgelegd te worden aan de provincie. In een aantal gevallen is dit niet noodzakelijk. In een brief van 30 juni 2008 van Gedeputeerde Staten van Fryslân, gericht aan de gemeentebesturen van Fryslân, is een checklist van provinciale belangen opgenomen. In de checklist wordt aangegeven, voor welke plannen of projecten het overleg met de provincie achterwege kan blijven. Ondermeer is aangegeven, dat de provincie niet betrokken hoeft te worden bij het overleg over kleinschalige ontwikkelingen. In de ogen van de gemeente is in onderhavig geval sprake van een kleinschalige ontwikkeling. Veiligheidshalve is het voorontwerpbestemmingsplan per e-mailbericht toch in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1. Bro aan de provincie voorgelegd.

Bij brief d.d. 30 maart 2011 heeft de provincie aangegeven, dat de provinciale belangen op een juiste wijze in het plan zijn verwerkt. Wel wijst zij er op, dat in het plan een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen voor het uitbreiden van het bouwvlak met 20%. Nagenoeg het hele perceel is echter al aangeduid als bouwvlak, dus is de wijzigingsbevoegdheid volgens de provincie overbodig. Zij adviseert deze bevoegdheid dan ook te schrappen (categorie 4 opmerking).

Reactie gemeente

Hoewel de provincie gelijk heeft met de opmerking dat een zeer groot deel van het perceel is voorzien van een bouwvlak, wil de gemeente de wijzigingsbevoegdheid toch graag handhaven. Deze bevoegdheid ziet immers niet alleen op het vergroten van het bouwvlak, maar ook op het wijzigen van de situering en vorm van het bouwvlak. Afhankelijk van eventuele wensen van de betreffende ondernemer bestaat de mogelijkheid om het bouwvlak aan de ene zijde iets te vergroten en aan de andere zijde wat te verkleinen. De afmeting van het bouwvlak zou per saldo gelijk kunnen blijven. In die zin is de wijzigingsbe-

voegdheid dus niet overbodig, maar biedt die een stukje flexibiliteit om op eventuele behoeften te kunnen inspelen.

Wetterskip Fryslân

Opmerkingen

Tijdens de ontwikkeling van het plan is via de versnelde watertoets advies gevraagd aan het Wetterskip. Hierop is het standaardadvies afgegeven. Op dat moment was het plangebied kleiner en was er geen sprake van uitbreiding van verhard oppervlak. De betreffende gronden hadden in het oude bestemmingsplan al een bedrijfsbestemming. Weliswaar zonder bouwvlak, maar de terreinen mochten wel worden verhard. Vandaar dat de versnelde watertoets is toegepast. In een later stadium is door de eigenaar van het perceel verzocht het plangebied iets te vergroten, zodat het gehele kadastrale perceel van dezelfde bestemming zou zijn voorzien. Daarmee konden een tweetal reeds gerealiseerde gebouwtjes worden gelegaliseerd. De gemeente heeft met dit verzoek ingestemd en het plangebied vergroot. Een gedeelte van ca. 30 bij 30 meter heeft in plaats van een agrarische bestemming een bedrijfsbestemming gekregen.

Op 8 maart 2011 is het (aangepaste) voorontwerp in het kader van het overleg op grond van artikel 3.1.1. Bro voorgelegd aan het Wetterskip. Het Wetterskip heeft bij e-mailbericht d.d. 22 maart 2011 gewezen op de eerder doorlopen versnelde watertoets en het feit dat in de plantoelichting gesproken wordt over nieuwe ontwikkelmogelijkheden. Hierop is van gemeentewege gewezen op de hiervoor beschreven voorgeschiedenis en het feit, dat de eigenaar geen plannen heeft om het terrein verder te verharden. Daarnaast is aangegeven, dat op het terrein zuidelijk van het plangebied in het verleden vrijwillig al veel waterpartijen zijn aangelegd.

Bij brief d.d. 11 april 2011 heeft het Wetterskip een aanvullend advies afgegeven. Met het oog op de potentiële ontwikkelmogelijkheden acht men het wenselijk in het plan op te nemen, dat verharding van de uitbreiding van de bedrijfsbestemming pas is toegestaan, wanneer de toename van verhard oppervlak wordt gecompenseerd (max. 10% van toename verhard oppervlak).

Reactie gemeente

De gemeente kan zich vinden in de opmerking van het Wetterskip. De planregels zijn op dit punt aangepast. Voor een verdere uitwerking wordt verwezen naar paragraaf 4.8 van deze toelichting.