

**BESTEMMINGSPLAN SINT NICOLAASGA -  
UITBREIDING BEDRIJVENTERREIN  
SLOTMOLEN**



**BESTEMMINGSPLAN SINT NICOLAASGA -  
UITBREIDING BEDRIJVENTERREIN  
SLOTMOLEN**

**CODE 096004.01 / 05-07-12**



**GEMEENTE SKARSTERLÂN 096004.01 / 05-07-12**  
**BESTEMMINGSPLAN SINT NICOLAASGA - UITBREIDING**  
**BEDRIJVENTERREIN SLOTMOLEN**

---

**TOELICHTING**

<b><u>INHOUDSOPGAVE</u></b>	<b><u>blz</u></b>
<b>1. INLEIDING</b>	<b>1</b>
1. 1. Leeswijzer	2
<b>2. HUIDIGE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE</b>	<b>3</b>
2. 1. Historische ontwikkeling en huidige situatie	3
2. 2. Toekomstige situatie	4
2. 3. Ruimtelijke kwaliteit	7
<b>3. BELEIDSKADER</b>	<b>10</b>
3. 1. Provinciaal beleid	10
3. 2. Gemeentelijk beleid	12
<b>4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN</b>	<b>15</b>
4. 1. Toetsing Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.)	15
4. 2. Milieuzonering	16
4. 3. Geluid	17
4. 4. Water	17
4. 5. Bodem	19
4. 6. Archeologie	19
4. 7. Ecologie	20
4. 8. Externe veiligheid	21
4. 9. Luchtkwaliteit	22
<b>5. PLANUITGANGSPUNTEN</b>	<b>24</b>
<b>6. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING</b>	<b>26</b>
6. 1. Het juridisch systeem	26
6. 2. Toelichting op de bestemmingen	26
<b>7. UITVOERBAARHEID EN GRONDEXPLOITATIE</b>	<b>30</b>
7. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	30
7. 2. Grondexploitatie en economische uitvoerbaarheid	30
7. 3. Handhaving	31
<b>8. OVERLEG EN INSPRAAK</b>	<b>32</b>
8. 1. Overleg	32
8. 2. Inspraak	37
8. 3. Ambtshalve wijzigingen	37
<b>9. RAADSVASTSTELLING</b>	<b>39</b>

## **BIJLAGEN**

<b><u>Bijlage 1</u></b>	<b>Inrichting plangebied</b>
<b><u>Bijlage 2</u></b>	<b>Ruimtelijke onderbouwing nieuwe woning Westend</b>
<b><u>Bijlage 3</u></b>	<b>Principestandpunt provincie Fryslân</b>
<b><u>Bijlage 4</u></b>	<b>Welstandskader</b>
<b><u>Bijlage 5</u></b>	<b>Geluidsberekening</b>
<b><u>Bijlage 6</u></b>	<b>Archeologisch onderzoek</b>
<b><u>Bijlage 7</u></b>	<b>Ecologisch onderzoeken</b>
<b><u>Bijlage 8</u></b>	<b>Advies externe veiligheid</b>
<b><u>Bijlage 9</u></b>	<b>Overlegreacties</b>
<b><u>Bijlage 10</u></b>	<b>Raadstukken vaststelling</b>

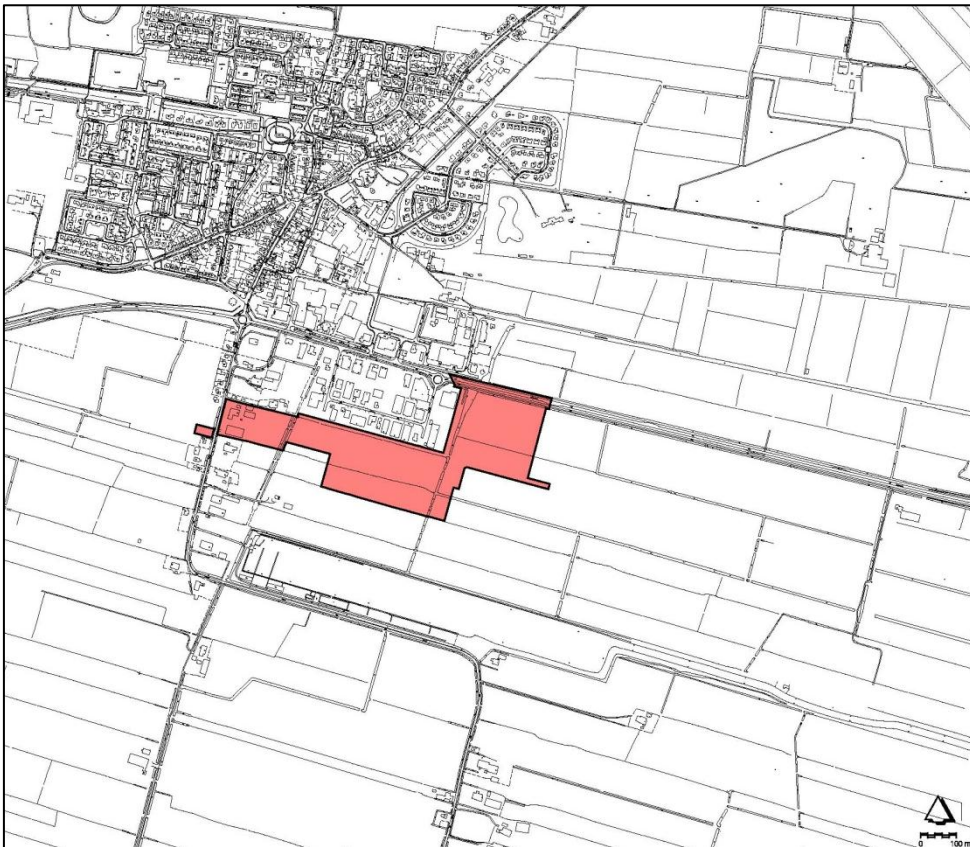
## 1. INLEIDING

Voor u ligt het bestemmingsplan voor de nieuwste uitbreiding van bedrijventerrein Slotmolen in Sint Nicolaasga. Het bestaande bedrijventerrein voor Slotmolen wordt hiermee in zuidelijke en oostelijke richting met circa 7 hectare uitgebreid. Naast de uitbreiding van het bedrijventerrein zelf, biedt het bestemmingsplan tevens mogelijkheden voor:

- de transformatie van het agrarisch bedrijf van het Westend 11 naar een woon-werklocatie (in verband met de verplaatsing hiervan naar een nieuwe locatie);
- de vestiging van een nieuw tankstation aan de Tsjûkemarwei;
- de bouw van een nieuwe woning aan het Westend, tegenover de locatie van het agrarisch bedrijf.

Het plangebied (zie figuur 1) bevindt zich in het zuiden van het dorp en wordt begrensd door:

- het bestaande bedrijventerrein Slotmolen en de Tsjûkemarwei aan de noordzijde;
- het landelijk gebied aan de zuidzijde;
- (de percelen aan) het Westend aan de westzijde.



*Figuur 1. De ligging van het plangebied*

Het plangebied herziet een deel van het bestemmingsplan “Buitengebied” uit 2003 en voor een klein deel het bestemmingsplan “Sint Nicolaasga” uit 2009.

### **1. 1. Leeswijzer**

In hoofdstuk 2 wordt de huidige en de toekomstige situatie beschreven, wat de ruimtelijk-functionele structuur. Hoofdstuk 3 gaat in op het beleidskader voor het bestemmingsplan, zoals dat gevormd wordt door het provinciaal en het gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de milieu- en omgevingsaspecten van het plangebied. Vervolgens worden in hoofdstuk 5 de uitgangspunten voor het bestemmingsplan beschreven. In hoofdstuk 6 vindt de vertaalslag plaats van de uitgangspunten van het bestemmingsplan naar de toegepaste juridische methodiek en de bestemmingen. De (maatschappelijke en economische) uitvoerbaarheid en de grondexploitatie komen tenslotte in hoofdstuk 7 aan bod. In de laatste twee hoofdstukken komen de resultaten van het overleg en de inspraak en de zienswijzeperiode aan bod.



## 2. HUIDIGE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE

### 2. 1. Historische ontwikkeling en huidige situatie

Sint Nicolaasga is gelegen in het westen van de gemeente Skarsterlân. Het dorp is ontstaan vanuit lintbebouwing langs en kernvorming tussen de wegen De Rijlst (met in het verlengde de Kerkstraat), de Lemmerweg en de Gaastweg. Deze wegen vormen nog steeds belangrijke aders door het dorp. Het bebouwingspatroon is kleinschalig en gevarieerd. Rondom het centrumgebied van Sint Nicolaasga is het dorp verder gegroeid met woonwijken en bedrijventerreinen.

De bedrijventerreinen van Sint Nicolaasga bevinden zich ten zuidoosten van het centrum. Op deze terreinen is de bedrijvigheid geconcentreerd. De bedrijventerreinen Het Slot I en II zijn vanaf de jaren zeventig ontwikkeld en in de jaren tachtig uitgebreid. Vanaf het eind van de jaren negentig is het nieuwste bedrijventerrein Slotmolen ten zuiden van de Tsjûkemarwei ontwikkeld. De Tsjûkemarwei is de belangrijkste ontsluiting van Sint Nicolaasga met de A6. De onderstaande luchtfoto toont de huidige situatie in en rondom het plangebied.



Figuur 2. Luchtfoto huidige situatie

De gronden die bedoeld zijn voor de uitbreiding van het bedrijventerrein, het tankstation en de locatie voor de nieuwe woning aan het Westend, zijn momenteel agrarisch in gebruik. Ten zuiden van het plangebied bevinden zich de visvijvers De Hoidammen, op figuur 2 duidelijk gezien. Ook is het tracé van een voormalige trambaan op de luchtfoto duidelijk waarneembaar ten oosten van het bedrijventerrein. Hierin bevinden zich hogedruk gasleidingen.

Het huidige agrarisch bedrijf aan het Westend bestaat uit agrarische bebouwing (waaronder ligboxenstallen) met een bedrijfswoning. Hier bevindt zich ook een biogasininstallatie aan de achterzijde van het perceel.

In de opzet van het huidige bedrijventerrein voor Slotmolen is rekening gehouden met een doorsteek in oostelijke en zuidelijke richting, waar de uitbreiding van het bedrijventerrein op kan aansluiten. De ontsluiting van het gehele bedrijventerrein vindt plaats op de Tsjûkemarwei. Van hieruit is snel de A6 te bereiken.

Op het huidige bedrijventerrein bevinden zich veel lokaal georiënteerde bedrijven, die hun oorsprong vinden in het dorp, of die wat betreft de werknemers of het afzetgebied zijn gericht op Sint Nicolaasga en de omgeving. Het gaat hier onder andere om bouwbedrijven, autobedrijven en dienstverlenende bedrijven. Over het algemeen betreffen dit bedrijven in de lichtere milieucategorieën (1 t/m 3), maar ook komen er bedrijven uit een wat hogere milieucategorie voor.

De bedrijven langs de Tsjûkemarwei zijn bedrijven die qua uitstraling een zogenaamde "zichtlocatie" vormen. Op het bestaande deel van Slotmolen zijn ook bedrijfswoningen aanwezig.

De wegen in Sint Nicolaasga zijn te verdelen in ontsluitingswegen voor de kern en in woonstraten. De bebouwde kom van Sint Nicolaasga is vrijwel geheel aangewezen en ingericht als 30 km/uur-gebied. Dit geldt ook voor het bestaande deel van Slotmolen. De Tsjûkemarwei is een belangrijke ontsluitingsweg tussen het dorp en de A6 en heeft binnen de bebouwde kom om deze reden een maximumsnelheid van 50 km/uur. De komgrens bevindt zich ter hoogte van de oostelijke grens van het huidige bedrijventerrein Slotmolen. Parkeren geschiedt op eigen terrein. Het Westend ligt buiten de bebouwde kom en is een erftoegangsweg waar een maximumsnelheid van 60 km/uur geldt.

Het groen rondom het huidige bedrijventerrein functioneert als buffer tussen het bedrijventerrein en de omgeving en is van belang voor de ruimtelijke kwaliteit van het dorp en het bedrijventerrein.

## **2. 2. Toekomstige situatie**

Het bestaande bedrijventerrein Slotmolen wordt in oostelijke en zuidelijke richting uitgebreid, onder andere met een tankstation (zonder LPG). Tevens wordt een verplaatsing van het agrarisch bedrijf van de Westend 11 naar een nieuwe locatie ten oosten van de uitbreiding van bedrijventerrein Slotmolen mogelijk gemaakt. De nieuwe locatie voor het agrarisch bedrijf is niet meegenomen in dit bestemmingsplan, hiervoor wordt een separate juridisch-planologisch procedure doorlopen. Wel zal de nieuwe toegangsweg in dit bestemmingsplan worden geregeld. Na deze verplaatsing wordt de huidige locatie van het agrarische bedrijf getransformeerd naar een woonwerklocatie. Tenslotte wordt er tegenover dit perceel een nieuwe woning in het lint van het Westend mogelijk gemaakt. Deze ontwikkelingen zijn weergegeven als bijlage, in het navolgende deel van deze paragraaf wordt hierop ingegaan.

### ***Uitbreiding bedrijventerrein***

De uitbreiding van het bedrijventerrein vindt ten opzichte van het huidige bedrijventerrein plaats in zuidelijke en in oostelijke richting. De kavelin-

richting volgt het landschap, de zichtbaarheid van het landschap naar het bedrijventerrein is hierbij van belang. Het betreft een totale uitbreiding van netto 7 hectare, te verdelen in:

- 71.112 m<sup>2</sup> uitgeefbaar bedrijventerrein;
- 8.760 m<sup>2</sup> wegen;
- circa 3.000 m<sup>2</sup> te dempen sloten en 11.300 m<sup>2</sup> te graven vijvers.

De behoefte aan bedrijventerrein komt voort uit de vraag van lokale ondernemers, die hebben aangegeven voor hun huidige en toekomstige activiteiten meer ruimte nodig te hebben. Binnen het bestaande, stedelijke gebied van Sint Nicolaasga is hier geen ruimte voor. Deze behoefte beslaat uit circa 6,93 hectare bedrijventerrein, de oppervlakte van de uit te geven gronden is afgestemd op deze vraag. Dit is met de provincie Fryslân overlegd. Het betreft hier voornamelijk bedrijven uit de milieucategorieën 1 en 2 (die bij recht worden toegestaan) en in incidentele gevallen bedrijven uit hogere milieucategorieën (die onder voorwaarden bij afwijking kunnen worden toegestaan). Paragraaf 4.2 gaat hier nader op in. De bouwhoogte op de percelen bedraagt 10 meter, in bijzondere gevallen kan worden afgeweken tot maximaal 12 meter.

Ook is er behoefte aan een aantal bedrijfswoningen. Maximaal 8 inpandige bedrijfswoningen kunnen worden toegestaan op het zuidoostelijke deel van het bedrijventerrein. Op deze wijze ontstaan er voor de bedrijven op het bestaande deel van Slotmolen geen knelpunten.

### ***Tankstation en komconstructie***

Het tankstation zal langs de Tsjûkemarwei direct ten oosten van de uitbreiding van het bedrijventerrein gerealiseerd worden, op een perceel met een oppervlakte van maximaal 3.500 m<sup>2</sup>.

Bij het tankstation worden geen mogelijkheden geboden voor de verkoop van LPG, wel worden er mogelijkheden geboden voor de verkoop van aardgas, biobrandstoffen en het opladen van elektrische auto's. Het nieuwe tankstation krijgt hiermee een duurzaam karakter. De bebouwing zal bestaan uit een shop en een overkapping boven de verkooppunten voor motorbrandstoffen.

Bij het tankstation is het van belang dat een verkeersveilige situatie ontstaat. Dit wordt bereikt door de komgrens in oostelijke richting te verleggen waardoor de maximumsnelheid ter hoogte van het tankstation afneemt van 80 km/uur naar 50 km/uur. Te samen met nieuwe inrichtingsmaatregelen wordt hiermee een verkeersveilige situatie gecreëerd. Hierover zijn met de provincie afspraken gemaakt. In het kort houdt dit onder andere in dat vrachtverkeer niet rechtstreeks vanaf de zichtlocaties de Tsjûkemarwei op kan rijden, vrachtverkeer is hier aangewezen op de ontsluitingsweg aan de achterzijde. Wel kan hier worden ingestemd met inritten voor autoverkeer. De inrichting van de toegangen naar de bedrijven worden zodanig vormgegeven dat duidelijk is dat het hier om inritten gaat en niet om toegangswegen.

***Huidige en nieuwe locatie agrarisch bedrijf***

Door de verplaatsing van het agrarisch bedrijf komt de huidige locatie aan het Westend 11 vrij voor nieuwe functies. De ligboxenstal op het perceel wordt gesloopt en de zich hieronder bevindende mestkelder wordt buiten gebruik genomen. De gronden op het perceel en de overige, overblijvende panden kunnen worden gebruikt als woon-werklocatie, waarin de bestaande woning als bedrijfswoning fungeert en mogelijkheden worden geboden aan bedrijven uit ten hoogste milieucategorie 2. De bestaande biogasinstallatie op de achterzijde van het perceel kan hierbij blijven bestaan. De huidige situatie hiervan wordt vastgelegd, een verdere uitbreiding is niet toegestaan.

Zoals vermeld wordt voor de nieuwe locatie van het agrarisch bedrijf een separate juridisch-planologisch regeling opgesteld. De nieuwe locatie van het agrarisch bedrijf (de Nije Pleats) zal zich ten oosten van de uitbreiding van Slotmolen bevinden op een afstand van circa 150 meter van de Tsjûkemaarwei. De relatie van de Nije Pleats met het bedrijventerrein wordt hiermee versterkt. De Nije Pleats komt min of meer in het verlengde van de huidige locatie van het agrarisch bedrijf te liggen. Het is van belang de doorzichten tussen de Nije Pleats en de uitbreiding van het bedrijventerrein te waarborgen. Dit geldt ook voor de bereikbaarheid van het bedrijf door middel van een nieuwe toegangsweg. Om deze reden is de toegangsweg in dit bestemmingsplan meegenomen.

***Nieuwe woning Westend***

In het kader van de grondtransactie voor de uitbreiding van Slotmolen is planologische medewerking toegezegd aan de bouw van een nieuwe woning aan het Westend. Deze medewerking moet in samenhang worden gezien met de verplaatsing van het agrarisch bedrijf. Door middel van de Ruimte-voor-Ruimte-Regeling, zoals opgenomen in de Verordening Romte Fryslân 2011, is medewerking toegezegd.

De bouwmogelijkheid voor de vrijstaande woning wordt geboden naast het perceel Westend 18 op een kavel met een grootte van circa 1.250 m<sup>2</sup>. Het bestaande lint aan het Westend wordt hiermee verdicht. De gemeente Skarsterlân heeft hiervoor een ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

Deze is als bijlage opgenomen bij de toelichting en fungeert als motivatie voor het bestemmingsplan en als onderlegger voor de bestemmingsplanregeling. Door de ligging van de nieuwe woning blijft de open ruimte vanaf het perceel Westend 11 behouden.

De woning wordt uitgevoerd in één laag met een kap. Bij de situering daarvan is het van belang dat de bestaande sloot gehandhaafd blijft, de voor-gevelrooilijn zich op 10 meter vanuit de perceelsgrens bevindt en dat de afstand tussen het hoofgebouw en de zijdelingse perceelgrens minimaal 5 meter bedraagt.

***Openbaar gebied***

De ontsluiting van het bedrijventerrein verloopt via het huidige bedrijventerrein. Bij de opzet hiervan is toentertijd rekening gehouden met in totaal drie doorsteken naar de uitbreiding. Vanuit het huidige bedrijventerrein sluit het

aan op de rotonde en het hoofdwegennet. De nieuwe aantakking op de Tsjúkemarwei is alleen bedoeld voor de bereikbaarheid van de Nije Pleats en dient niet als ontsluiting voor het bedrijventerrein. De Nije Pleats kan tevens worden bereikt via de uitbreiding van Slotmolen. Bij de uitbreiding van het bedrijventerrein wordt de komgrens in oostelijke richting verplaatst, zodat ter hoogte van het nieuwe bedrijventerrein en het tankstation een maximumsnelheid gaat gelden van 50 km/uur in plaats van 80 km/uur. In het zuidelijke deel van het bedrijventerrein bestaan mogelijkheden voor de aanleg van wegen, afhankelijk van de definitieve invulling van het bedrijventerrein. Voor alle wegen in het plangebied gaat een maximumsnelheid gelden van 30 km/uur.

Op de schaal van het landelijke gebied geldt dat het bedrijventerrein op een harmonieuze wijze wordt ingepast in de omgeving. De bestaande groenstrook aan de zuidelijke van het huidige deel van Slotmolen wordt in het plan behouden. De nieuwe groeninrichting van het bedrijventerrein is van belang voor de relatie met het landschap en de interne uitstraling van het bedrijventerrein. Intern zijn vooral bomen belangrijk. Bij de opzet van het plan is rekening gehouden om de openbare ruimte en de groenzones langs de weg in het plan te concentreren vanwege de landschappelijke inpassing. Dit geldt ook voor de gronden ten oosten van de woon-werklocatie. Aan de randen van het bedrijventerrein wordt uitgegaan van watergerelateerde vegetatie en (inheemse) bomen. Een nadere uitwerking hiervan vindt plaats in een groen- en beplantingsplan, dat met de provincie wordt afgestemd. De huidige sloten aan de zuidzijde worden verbreed tot zichtbare waterpartijen waar voldoende ruimte gemaakt wordt voor de wateropvang. Ook aan de oostzijde van de uitbreiding wordt hiervoor ruimte gecreëerd. De sloten krijgen een ecologisch getinte waterberm (riet en getrapte bodem). Het groen- en waterpatroon van het bedrijventerrein zal aan de oost- en zuidzijde van het tankstation door worden getrokken. De waterberging van de Nije Pleats vindt plaats op een stuk grond tussen het agrarisch bedrijf en de uitbreiding van het bedrijventerrein. Bij de juridisch-planologisch procedure voor de Nije Pleats wordt rekening gehouden met de landschappelijke inpassing en de aanleg van water door middel van een voorwaardelijke verplichting.

### **2. 3. Ruimtelijke kwaliteit**

Eén van de speerpunten van het provinciaal beleid is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. De ruimtelijke kwaliteit van Fryslân wordt in belangrijke mate bepaald door het Friese landschap. Voor Fryslân twee Nationale Landschappen aangewezen. Een daarvan is het Nationaal Landschap Zuidwest Fryslân, waar het plangebied in ligt. Aan het oorspronkelijk landschap zijn in de loop der tijd allerlei nieuwe elementen toegevoegd, zoals wegen, bedrijventerreinen en grootschalige agrarische bedrijven. Dit geleidelijke (verstedelijkings)proces is zichtbaar in vrijwel de gehele provincie, vooral in en rond de stedelijke centra, zoals ook in Sint Nicolaasga. De ontwikkelingen in het plangebied kunnen worden gezien als een eigentijdse toevoegingen aan het aanwezige landschap ter stimulering van de sociaal-economische ontwikkeling.

De kernkwaliteiten voor het Nationale Landschap heeft de provincie verwerkt in de kernkwaliteiten per landschapstype. In het streekplan maakt het plangebied deel uit van het "laagveengebied".

Het laagveengebied is gevormd door het veen dat zo'n 10.000 jaar geleden door het stijgende grondwater in de slecht ontwaterde gebieden begon te groeien. De bewoners zijn de veengebieden vanaf de Middeleeuwen gaan ontwateren om over bruikbaar land te beschikken. De ingebruikname geschiedde in eerste instantie vanuit de grotere natuurlijke wateren en de benedenlopen van de beken. Later werd in grote delen, onder invloed van de stijgende vraag naar turf, veen gewonnen. Dit gebeurde door schuin en haaks op de ontginningsassen rechte vaarten en kanalen te graven, veenpolders te maken en zo het veen hieruit te halen. Langs de vaarten groeiden streekdorpen.

De ontgonnen veengebieden zijn daarna vooral ingericht voor en in gebruik genomen door de landbouw, voornamelijk door de melkveehouderij. De Middeleeuwse opstreckende verkaveling vormt hiervoor nog steeds de basis. De landbouw heeft zich sterk ontwikkeld in het veengebied, maar heeft te maken met de gevolgen van bodemdaling en een voortdurende aanpassing van de infrastructuur en de waterhuishouding. Recentelijk zijn groot-schalige elementen toegevoegd: het laagveengebied ligt deels in een zone met een hoge ruimtelijke dynamiek. In de meeste gevallen vormen deze nieuwe elementen autonome structuren met nieuwe eigentijdse kwaliteiten. Dit laagveengebied heeft de volgende kernkwaliteiten:

- grootschalige open ruimten begrensd door bebouwings- en beplantingslinten langs wegen, vaarten en plaatselijke beeklopen;
- nadrukkelijke aanwezigheid van lineaire structuren van beeklopen, wegdorpen, vaarten en dijken;
- opstreckende strokenverkaveling haaks op ontginningsassen, vaak in een waaivormig patroon;
- incidentele groene verdichtingen door moerasgebieden, boselementen en verlande petgaten;
- verspreide bebouwing langs wegen en vaarten;
- aanwezigheid van overwegend open graslanden, grazige natuurgebieden en petgaten;
- opvallende aanwezigheid van hoogteverschillen in maaiveld- en water-niveaus.

De provincie biedt ruimte voor nieuwe landschappen (zoals bedrijventerreinen) wanneer de maatschappelijke noodzaak aantoonbaar is. Dit is, zoals eerder geconstateerd, bij de uitbreiding van Slotmolen het geval. Hiertoe wordt een zorgvuldig ontwerp met aandacht voor de ontwikkeling van nieuwe ruimtelijke kwaliteiten opgesteld, waarbij er ook aandacht is voor bestaande activiteiten. De ontwikkelingen in het plangebied kunnen worden gezien als een eigentijdse toevoegingen aan het aanwezige landschap ter stimulering van de sociaal-economische ontwikkeling.

Meer specifiek voor het plangebied is vanuit cultuurhistorisch oogpunt de voormalige trambaan tussen Lemmer en Joure van belang. Het beloop hiervan ligt achter de huidige locatie van het agrarisch bedrijf aan het Westend. Zoals in de bijlage te zien is, wordt deze in het stedenbouwkundige

plan gerespecteerd. Hier is ook geen bebouwing op bedrijventerrein toegestaan. Het landschap in het plangebied kenmerkt zich door openheid. In de loop der tijd zijn aan deze openheid elementen aan het landschap toegevoegd, zoals het bestaande deel van Slotmolen, de visvijver en de haven aan een meer ten zuiden van het plangebied en ook de afrit van de snelweg naar Sint Nicolaasga. De beplante rand van de haven en de beplanting rond de visvijver verbindt het groen lint Doniaga aan het groen lint Westend.

Bij de uitbreiding van het bedrijventerrein wordt opnieuw uitgegaan van een groene zone aan de landschapszijde. De richting van de bebouwing en daardoor de beplanting volgt vanaf de snelweg de kavelrichting van het landschap naar het nieuwe agrarisch bedrijf, de uitbreiding van Slotmolen en het huidige agrarisch bedrijf aan het Westend, die min of meer in elkaars verlengde liggen. Hiermee blijft ook een rechtstreekse functionele verbinding tussen het oude en het nieuwe erf in stand, met daar tussen in de uitbreiding van Slotmolen. Tussen de uitbreiding van Slotmolen en het nieuwe agrarisch bedrijf blijft een belangrijk doorzicht bestaan. Deze landschappelijke inpassing van het plangebied is geïllustreerd in de bijlage.

De gronden die hiervoor bedoeld zijn, zijn in eigendom van de gemeente. De gemeente stelt hiervoor een groen- en beplantingsplan op, dat wordt afgestemd met de provincie.

### **3. BELEIDSKADER**

#### **3. 1. Provinciaal beleid**

##### ***Streekplan Fryslân 2007***

In het Streekplan (vastgesteld op 13 december 2006) staan de relaties tussen steden en platteland centraal. Er is sprake van een wisselwerking tussen beide gebieden. De provincie zet in op een concentratie van verstedelijking (wonen, werken en voorzieningen) in de stedelijke gebieden, zonder dat dit ten koste gaat van de vitaliteit van het omringende platteland. Met concentratie wordt de benodigde massa, schaal en draagvlak verkregen voor het optimaal benutten van stedelijke potenties.

Sint Nicolaasga is in het streekplan ingedeeld bij de "overige kern". Voor de vestigingsmogelijkheden betekent dit dat er mogelijkheden zijn voor lichte bedrijven (tot milieucategorie 2 en in enkele gevallen milieucategorie 3) tot 2.500 m<sup>2</sup>. Specifiek voor Sint Nicolaasga geldt dat bij de invulling van "naar aard en schaal passende bedrijvigheid" rekening wordt gehouden met de al aanwezige bedrijvenconcentraties en de daaraan gekoppelde werkfuncties en met de landschappelijke randvoorwaarden van de omgeving. Afstemming is noodzakelijk met het nabijgelegen regionaal centrum Joure.

##### ***Verordening Romte***

De Verordening Romte Fryslân (vastgesteld op 15 juni 2011) geeft aan dat een ruimtelijk plan een nieuw bedrijfsterrein of uitbreiding van een bestaand bedrijfsterrein kan bevatten, indien dit qua oppervlakte en invulling van bedrijfstypen in overeenstemming is met een bedrijventerreinenplan, dat de schriftelijke instemming van Gedeputeerde Staten heeft. Bij een "overige kern" betreft dit een bedrijven tot milieucategorie 2 met kavelgroottes tot en met 2.500 m<sup>2</sup>. Hiervan kan onder voorwaarden van worden afgeweken. Belangrijke voorwaarden hierbij zijn dat de uitbreiding voldoet aan de lokale behoefte. De bestemmingsplanregeling is hierop afgestemd.

##### ***Overleg provincie***

Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan heeft overleg plaatsgevonden tussen de gemeente Skarsterlân en provincie Fryslân. In september 2011 heeft de provincie in principe ingestemd met een uitbreiding van het bedrijventerrein zoals in dit bestemmingsplan wordt beoogd. Deze brief is als bijlage toegevoegd.

Met het programma van netto circa 7 hectare bedrijventerrein kan worden ingestemd, de lokale vraag naar bedrijfskavels dekt deze capaciteit. Die capaciteit is inmiddels gereserveerd in het door de betrokken gemeenten vastgestelde Regionale Bedrijventerreinenplan Zuidwest Fryslân.

De provincie gaat er vanuit dat dit de laatste uitbreiding van bedrijventerrein zal zijn bij Sint Nicolaasga. Dit enerzijds vanwege de toekomstverwachting omtrent de provinciale en regionale uitgifte van bedrijventerrein. Anderzijds vanwege de schaal van de bedrijvigheid bij Sint Nicolaasga die in volgende de provincie zijn maximum heeft bereikt. Dat maakt het extra urgent om de uitgifte van kavels uitsluitend te richten op lokale initiatieven en zuinig met de ruimte om te gaan.



Dat maakt ook dat nu sprake moet zijn van een definitieve landschappelijke inpassing en aankleding. Daarover is tussen gemeente en provincie goed overleg geweest.

Op grond hiervan stemt de provincie op hoofdlijnen in met de beoogde ontwikkelingen, met een aantal kanttekeningen die in het vervolgproces rond het bestemmingsplan geborgd zullen moeten worden:

#### Landschap

Met de hoofdlijn van de landschappelijke inpassing van het bedrijventerrein stemt de provincie in. Een verdere aanscherping/verduidelijking is hierbij op twee punten nodig.

Ten eerste is dit de groene afzoming langs de zuidrand van het terrein. De provincie kan zich ermee instemmen dat de groene as langs de hoofdontsluiting van het zuidelijke deelgebied zwaar is aangezet, dat is zowel voor de interne geleiding en kwaliteit als voor de externe waarneming en beleving van belang. Een niet zware, groene aanzet langs de zuidrand is aanvaardbaar, mede gelet op de groene lijsten van de zuidelijker gelegen visvijvers/activiteiten. Toch ziet de provincie, indachtig eerdere ambtelijke afspraken, de noodzaak om de bebouwingwand die langs de zuidrand kan ontstaan, te verzachten. Dat kan met een meer bescheiden boomaanplant in één rij, in inheems sfeer.

Ten tweede is een niet te parkachtige structuur in de groene/blauwe omlijsting langs de oost- en zuidoostkant van belang. De provincie adviseert een informele overgang van droog naar nat. Hier is zoals te zien is in de bijlage rekening mee gehouden.

#### Nije Pleats

Over de verplaatsing van het agrarisch bedrijf zijn in het kader van de Nije Pleats goede afspraken gemaakt. Deze afspraken dienen wat betreft de landschappelijke inpassing van het bouwperceel, de ontsluiting en de oriëntatie van de bedrijfswoning in het bestemmingsplan verwerkt te worden. De provincie gaat er vanuit dat het bouwperceel de omvang van 2,5 hectare niet zal overschrijden.

Deze voorwaarden worden opgevolgd bij de afzonderlijke juridisch-planologisch procedure voor de Nije Pleats. Inmiddels is duidelijk geworden dat het bouwperceel een oppervlakte van 2 hectare niet zal overschrijden.

#### Borging landschap

Van belang is om in het bestemmingsplan de landschappelijke aankleding te borgen. Daar waar het groen/blauw publiek eigendom blijft kan dat door middel van bestemming en garanties voor aanleg en onderhoud in de exploitatieopzet/paragraaf uitvoerbaarheid.

Daar waar groen op de percelen deel uitmaakt van de groene lijsten is het noodzakelijk om de aanplant en het onderhoud te borgen via een "voorwaardelijke bepaling" in de planregels. Zo'n bepaling is op grond van recente jurisprudentie mogelijk en zelfs vereist om de landschappelijke inpassing van een ontwikkeling als deze te borgen. In aanvulling daarop kan een anterieure overeenkomst met de ontwikkelende partij dienen.

Zoals in de bijlage en op de verbeelding te zien is, is voor het groen en water dat voor de landschappelijke inpassing van belang is de bestemming

“Groen” en/of “Groen - Water” gekozen. Dit zal publiek eigendom blijven, het opnemen van een voorwaardelijke verplichting is om deze reden niet noodzakelijk. In de exploitatieopzet wordt met de aanleg en het onderhoud van deze gronden rekening gehouden. Wat de betreft de inrichting hiervan, stelt de gemeente een groen- en beplantingsplan op, dat wordt afgestemd met de provincie. Alleen een beperkte strook aan de oostzijde van het plangebied is eigendom van een derde. Voor de aanleg en het onderhoud van groen en water worden in het kader van de afzonderlijke juridisch-planologische procedure voor de Nije Pleats afspraken gemaakt (voorwaardelijke verplichting).

### **Conclusie**

De ontwikkelingen in het plangebied passen onder de voorgenoemde voorwaarden binnen het provinciale beleid. In het stedenbouwkundig plan en in het bestemmingplan zijn deze voorwaarden gemotiveerd en uitgewerkt.

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

### ***Sociaal-economisch beleidsplan "Samen Werken"***

In 2008 is het nieuwe sociaal economisch beleid voor de gemeente Skarsterlân vastgesteld. In dit beleidsplan worden de ambities op het gebied van werk nemen, werk geven en samenwerken voor de komende periode weergegeven. Voor de jaren 2008-2012 is een uitvoeringsprogramma toegevoegd. Werk staat hierbij centraal, omdat werk bijdraagt aan de sociale, economische en ruimtelijke ontwikkeling. Het is daarom een ambitie om in de gemeente ruimte te (blijven) bieden voor werknemers en werkgevers. Hierdoor kan de werkgelegenheid worden vergroot en de werkloosheid dalen.

Met de beleidsvisie wordt een kader te geschept waarmee Skarsterlân haar ambities verantwoord kan invullen zonder haar eigen karakter en kwaliteiten geweld aan te doen.

Ontwikkeling en beheer gaan daarbij hand in hand. De gemeente Skarsterlân wil met het sociaal-economische beleid bijdragen aan de versterking van de lokale economie, door:

- het vergroten van de werkgelegenheid;
- het verkleinen van de werkloosheid;
- het verkrijgen van meer maatschappelijk aandeelhouderschap door middel van werk;
- het verbinden van de sociale en economische beleidsterreinen.

De inzet van de gemeente moet blijven liggen op de ontwikkeling van hoogwaardige bedrijventerreinen. Deze beleidsuitgangspunten zijn ook van toepassing op de uitbreiding van slotmolen.

### ***Milieuprogramma 2009 - 2013***

Het milieubeleid van de gemeente is vastgelegd in het Milieuprogramma 2009 - 2013. Dit programma is afgestemd op de programmabegroting van de gemeenteraad. Het doel van het programma is inwoners, bedrijven en

recreanten nu en in de toekomst een schone, gezonde en duurzame leefomgeving te bieden.

Bij het opstellen van bestemmingsplannen zal selectief moeten worden omgegaan met het toelaten van bedrijven. De milieucategorieën uit de VNG-Basiszoneringslijst dient hierbij als uitgangspunt, maar met name in de woonomgeving zal zorgvuldig omgegaan moeten worden met het toestaan van bedrijven, om hinder te voorkomen.

Tot slot moeten voorzieningen die voorkomen in het plangebied ook voldoen aan de wettelijke milieueisen en het *Besluit externe veiligheid inrichtingen* (BEVI).

In het bestemmingsplan is hiermee op de volgende wijze rekening gehouden. De milieuzonering is afgestemd op de omgeving en in het plangebied worden geen risicovolle inrichtingen toegestaan. De ontwikkeling in het plangebied zijn getoetst aan het BEVI wat betreft de gasleidingen. Het volgende hoofdstuk gaat nader op deze aspecten in.

### **Woonvisie Skarsterlân 2020**

De *Woonvisie Skarsterlân 2020, Versterken van de kwaliteit van wonen* is in juli 2009 vastgesteld. Het karakter van de nieuwe woonvisie verschilt van voorgaande woonplannen (Woonplan, 2001, Notitie Wonen, 2004). Waar de woonplannen voorheen vooral een kwantitatief karakter hadden en gericht waren op aantallen te bouwen woningen, legt de nieuwe woonvisie vooral kwalitatieve accenten. De woonvisie geeft daarmee de hoofdrichtingen voor uitwerking aan in de periode tot en met 2015, met een doorkijk naar 2020.

Het uitgangspunt van de woonvisie is het behoud en versterken van de aanwezige (ruimtelijke) kwaliteiten in de dorpen. Elk dorp heeft zijn eigen unieke kwaliteiten en de mogelijkheden voor vernieuwing verschillen dan ook per dorp.

In het "Uitvoeringsprogramma 2011-2015" worden de (bedrijfs)woningen in het plangebied opgenomen. De te ontwikkelen woningen in het plangebied passen hiermee binnen de woonvisie.

### **Welstandsnota**

De gemeente heeft haar gemeentelijke welstandsbeleid opgenomen in de *Welstandsnota* (augustus 2009). Het welstandsbeleid geeft de gemeente de mogelijkheid om de cultuurhistorische, stedenbouwkundige en architectonische waarden die in een bepaald gebied aanwezig zijn, te benoemen en een rol te laten spelen bij de ontwikkeling en beoordeling van bouwplannen. Door deze gebiedsgerichte aanpak wil de gemeente de belangrijke karakteristieken van de bebouwing beschermen en zorgen dat nieuwe ontwikkelingen daarop voortbouwen.

In de nota zijn de welstandseisen omschreven die aan een bouwwerk worden gesteld. Het gaat hier om welstandscriteria die betrekking kunnen hebben op het uiterlijk en de plaatsing van bouwwerken. Als regel geldt dat de welstandscriteria in het welstandsbeleid zich bewegen binnen de bebouwingmogelijkheden die door het bestemmingsplan worden gegeven. Er

kan een bepaalde overlap tussen het bestemmingsplan en de welstandsnota voorkomen. Bij strijdigheid tussen de welstandscriteria en de bestemmingsplanvoorschriften/regels geldt als regel dat de bestemmingsplanregels voorgaan. In de welstandsnota zijn (per gebiedstype) de kenmerkende aspecten van de bebouwing uit het gebied, als criteria omschreven. Hierbij is gekeken naar de plaatsing, de hoofdvorm, de aanzichten en de opmaak van de bebouwing.

Voor de bestaande milieus is het kwaliteitsbeleid in grote lijnen gericht op het handhaven en daar waar mogelijk het verbeteren van de huidige, ruimtelijke structuur.

Voor het plangebied wordt de lijn uit de gemeentelijke welstandsnota doorgetrokken, waar het gaat om reguliere bedrijventerreinen, het bijzondere bedrijventerrein langs de Tsjûkemarwei en het oude bebouwingslint voor de nieuwe woning aan het Westend. Deze welstandskaders zijn opgenomen als bijlage bij het bestemmingsplan.

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

### **Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan**

Het *Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP) Skarsterlân, Middelpunt van mobiliteit in dorpse omgeving* is in mei 2009 vastgesteld. Hierin is het verkeers- en vervoerbeleid van de gemeente Skarsterlân tot 2020 vastgelegd. Het doel van het GVVP is het vastleggen en afstemmen van het bestaande verkeers- en vervoersbeleid, zodat een doelmatig, veilig en duurzaam verkeers- en vervoerssysteem voor de gemeente Skarsterlân wordt gecreëerd. Het plangebied is in het GVVP opgenomen onder "Deelgebied II: Skarsterlân Zuidwest".

De Tsjûkemarwei is een belangrijke gebiedsontsluitingsweg van Sint Nicolaasga naar de A6. Om deze reden heeft deze weg buiten de bebouwde kom een maximumsnelheid van 80 km/uur en binnen de bebouwde kom een maximumsnelheid van 50 km/uur. Langs deze weg kunnen fietsers en voetgangers gebruik maken van vrijliggende fiets- en voetpaden. In verband met de ontwikkelingen in het plangebied wordt de komgrens in oostwaartse richting verschoven.

De overige wegen buiten de bebouwde kom (zoals het Westend) zijn voor het gemotoriseerd verkeer gecategoriseerd als erftoegangswegen. De maximale snelheid is hier overal 60 km/uur.

Binnen de kernen zijn vrijwel overal 30 km/uur-zones aangelegd, zo ook in Sint Nicolaasga en in het bestaande deel van Slotmolen. Deze regeling wordt bij de uitbreiding van Slotmolen doorgetrokken.

## 4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

### 4. 1. Toetsing Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.)

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

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

De mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt komen niet voor in bijlage C van het *Besluit m.e.r.* Het bestemmingsplan is hiermee niet planmer-plichtig. Met betrekking tot de mer-beoordelingsplicht is bijlage D van het *Besluit m.e.r.* van belang. In relatie tot het bestemmingsplan zijn de volgende categorieën van de D-lijst uit de onderstaande tabel van belang. In het bestemmingsplan wordt echter geen ontwikkelingsmogelijkheden geboden die de drempelwaarden van de D-lijst overschrijden. Van een formele mer-beoordeling is dan ook geen sprake.

Categorie	Gevalen	Drempelwaarden	Ontwikkelingruimte in het plan
D 11.3	De aanleg, wijziging of uitbreiding van een industrieterrein.	In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 75 hectare of meer.	Circa 7 hectare
D 11.2	De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.	In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op: 1°. een oppervlakte van 100 hectare of meer, 2°. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of 3°. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m <sup>2</sup> of meer.	Circa 67.000 m <sup>2</sup> bedrijfsvloeroppervlakte

In relatie tot de voorgaande tabel kan voor het bestemmingsplan nog het volgende worden geconcludeerd

- het plangebied bevindt zich niet in de directe omgeving van beschermde natuurgebieden (kenmerken van de plaats);
- het bestemmingsplan maakt geen categorieën bedrijven mogelijk die milieueffecten met een grote ruimtelijke reikwijdte veroorzaken (kenmerken van de effecten);
- de veehouderij in het plangebied wordt verplaatst naar de locatie voor de Nije Pleats. Per saldo zullen de emissies naar de omgeving waar-

schijnlijk afnemen, omdat de nieuwe veehouderij gaat werken met nieuwere stalsystemen (kenmerken van de effecten).

Gelet op de kenmerken van het project (zoals het kleinschalige karakter in vergelijking met de plandrempels uit het *Besluit m.e.r.*), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. Dit blijkt ook uit de onderzoeken van de verschillende milieu- en omgevingsaspecten zoals deze in de volgende paragrafen zijn opgenomen. Voor het bestemmingsplan is dan ook geen mer-procedure of mer-beoordelingsprocedure noodzakelijk conform het *Besluit m.e.r.*

#### **4. 2. Milieuzonering**

Milieuzonering zorgt ervoor dat milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen op een verantwoorde afstand van elkaar worden gesitueerd. Op deze wijze wordt gevaar en hinder voor de milieugevoelige functies voorkomen danwel zoveel mogelijk beperkt en omgekeerd wordt voldoende zekerheid aan milieubelastende activiteiten geboden dat deze activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden uitgeoefend kunnen worden. Ten behoeve van de milieuzonering rond bedrijfsmatige activiteiten heeft de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) de handreiking "Bedrijven en milieuzonering" opgesteld (verder genoemd de VNG handreiking). Deze VNG handreiking is opgesteld uitgaande van de standaardbedrijfsindeling (SBI) van het Centraal Bureau voor de Statistiek. De lijst is onderverdeeld in bedrijfsklassen en bedrijfstypen. Afhankelijk van de mate waarin de in deze lijst opgenomen bedrijven en voorzieningen milieuhinder (uitgaande van de gemiddelde bedrijfssituatie) kunnen veroorzaken, kent de lijst aan de bedrijven en voorzieningen een milieucategorie toe. Naarmate de milieuhinder toeneemt, loopt de milieu-indeling op van 1 t/m 6, met bijbehorende richtafstanden tot een "rustige woonwijk" of een "gemengd gebied".

De omgeving van het plangebied is gezien de aanwezige functies niet te karakteriseren als een "rustige woonwijk" maar als een "gemengd gebied". In het plangebied (op het bedrijventerrein en op de woon-werklocatie) zijn bij recht bedrijven uit milieucategorie 2 toegestaan, relatief kleine bedrijven met een perceelsoppervlakte van maximaal 2.500 m<sup>2</sup>. Hiervoor geldt bij een gemengd gebied een richtafstand van 10 meter. Hier wordt aan voldaan, de bedrijfswoningen op het bestaande deel van Slotmolen zijn gelegen bij bedrijven uit een hogere milieucategorie en ondervinden geen extra hinder van de nieuwe bedrijven op de uitbreiding van Slotmolen.

~~Onder voorwaarden, door middel van een afwijkingmogelijkheid, zijn op het bedrijventerrein (en niet op de woon-werklocatie) bedrijven mogelijk tot ten hoogste milieucategorie 4.1 met oppervlakte groter dan 2.500 m<sup>2</sup> (indien dit voortkomt uit de lokale vraag). Deze regeling sluit aan op het bestaande deel van bedrijventerrein Slotmolen en biedt ruimte aan de lokale vraag naar bedrijventerrein.~~

Hiermee biedt het bestemmingsplan een goede milieuzonering en zijn er op dit punt geen belemmeringen te verwachten voor de ontwikkelingen in het plangebied en de omgeving.

#### 4. 3. Geluid

In de *Wet geluidhinder* (Wgh) is bepaald dat elke (spoor)weg in principe een zone heeft waar aandacht aan geluidhinder moet worden besteed. Daarbij onderscheidt de Wgh geluidsgevoelige gebouwen / functies enerzijds en niet-geluidsgevoelige gebouwen anderzijds. (Bedrijfs)woningen zijn geluidsgevoelige gebouwen.

Als geluidsgevoelige gebouwen binnen een zone behorend bij een zoneplichtige (spoor)weg worden geprojecteerd bij een bestemmingsplanprocedure, dient door middel van akoestisch onderzoek te worden aangetoond dat wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB (voor wegen) of 55 dB (voor spoorwegen). Wegen waar deze zone in principe niet geldt, zijn:

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

In het plangebied worden nieuwe geluidsgevoelige gebouwen gerealiseerd. Dit betreft:

- de bedrijfswoningen in het zuidoostelijke deel van het bedrijventerrein;
- de woning aan het Westend.

Voor de bedrijfswoningen op het bedrijventerrein geldt dat deze gelegen zijn langs wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/uur gaat gelden. Deze wegen worden alleen gebruikt voor bestemmingsverkeer, van een doorgaande functie is geen sprake. Een verdere toetsing aan de *Wet geluidhinder* is op deze reden niet noodzakelijk.

De nieuwe woning wordt gerealiseerd langs het Westend, een weg met een maximumsnelheid van 60 km/uur. Door middel van een geluidberekening is deze ontwikkeling aan de *Wet geluidhinder* worden getoetst. De geluidsberekening is opgenomen als bijlage en maakt gebruik van de volgende uitgangspunten. In 2005 is aan het Westend een verkeerstelling (verdeeld naar lichte, middelzware en zware motorvoertuigen) uitgevoerd, waarin op een werkdag 1.367 motorvoertuigen zijn geteld.

Bij een jaarlijkse groei van het verkeer met 1% per jaar bedraagt deze verkeersintensiteit in 2021 (10 jaar na vaststelling van het bestemmingsplan) 1.450 motorvoertuigen per etmaal. Aan de voorzijde van het bouwvlak (op 17 meter afstand van de as van de weg) bedraagt de gevelbelasting dan 51 dB. Dit betekent dat niet aan de voorkeursgrenswaarde wordt voldaan. Voor een nieuwe woning in het buitengebied kan een hogere waarde worden verleend tot maximaal 53 dB. Hier zal gebruik worden gemaakt. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan zal deze hogere waarde worden verleend.

Volgens de Wgh zijn er wat betreft wegverkeergeluid geen belemmeringen voor de ontwikkelingen in het plangebied.

#### 4. 4. Water

Vanwege het grotere belang van water in de ruimtelijke ordening, wordt van waterschappen een vroege en intensieve betrokkenheid bij het opstellen

van ruimtelijke plannen verwacht. Bovendien is de watertoets een verplicht onderdeel in de bestemmingsplanprocedure geworden.

### **Waterbeleid**

In het waterbeleid is het accent de laatste jaren sterk komen te liggen op de watersysteembenadering en op het integraal waterbeheer. Het rijksbeleid en het provinciaal beleid zijn gericht op de ruimtelijke functietoedeling, op het terugdringen van het areaal aan verdroogde gebieden (kwantiteitsbeheer) en het beschermen tegen wateroverlast. Daarnaast wordt uitgegaan van verbetering van de kwaliteit van het water (kwaliteitsbeheer).

Waterschappen hebben op grond van de *Waterwet* een belangrijke taak gekregen met betrekking tot het waterbeheer. In de waterbeheerplannen dienen zij functies aan het water toe te kennen. Daarbij dienen zij tevens te zorgen voor afstemming met het ruimtelijk beleid. Wetterskip Fryslân is in de gemeente Skarsterlân primair verantwoordelijk voor het waterbeheer.

Een andere belangrijke ontwikkeling in het waterbeleid is het aspect van de Watertoets. De Watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het kader voor de Watertoets wordt gevormd door het vigerende beleid zoals geformuleerd in de *Vierde Nota Waterhuishouding*, het *Waterbeleid 21<sup>e</sup> eeuw*, de *Europese Kaderrichtlijn water*, de *Nota Ruimte* en de *Beleidslijn Ruimte voor de rivier*.

De Watertoets toetst ruimtelijke plannen en besluiten op waterhuishoudkundige aspecten. Doel ervan is het waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten. De "winst" die wordt behaald bij de Watertoets ligt bij de vroegtijdige betrokkenheid van de waterbeherende instantie bij ruimtelijke plannen en bij de informatievoorziening.

In het kader van de Watertoets is afgesproken dat ieder ruimtelijk plan een waterparagraaf zal bevatten waarin een aantal aspecten worden behandeld. In de *Handreiking Watertoets 2* is aangegeven welke verschillende aspecten in een waterparagraaf aan de orde dienen te komen. Bovendien dient in een bestemmingsplan een wateradvies te worden opgenomen, waarin het betreffende waterschap aangeeft akkoord te zijn met de ontwikkelingen die in het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt en met de waterhuishoudkundige inpassing daarvan.

### **Uitgangspunten plangebied**

Bij het ontwerp van het plangebied is rekening gehouden met watercompensatie. In totaal wordt er 10% van het nieuw te realiseren verhard oppervlak en daarbovenop de te dempen watergangen gecompenseerd. Dit betekent dat er 11.300 m<sup>2</sup> aan nieuw water in het plangebied aangelegd wordt. Deze watercompensatie wordt in de zuid- en de oostzijde van het plangebied gerealiseerd in de vorm van sloten en vijvers. Het bestemmingsplan biedt daarvoor de mogelijkheden. Met betrekking tot water zijn geen belemmeringen te verwachten, bij de aanleg van de verschillende gebouwen in het plangebied zal het water gescheiden worden aangeboden.



### **Overleg met Wetterskip Fryslân**

In het kader van de watertoets heeft met Wetterskip Fryslân overleg plaatsgevonden. De resultaten hiervan zijn verwerkt in het stedenbouwkundig ontwerp en in het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is in het kader van de watertoets voor het definitieve wateradvies naar Wetterskip Fryslân gestuurd. Het Wetterskip geeft een positief wateradvies.

## **4. 5. Bodem**

Het uitgangspunt wat betreft de bodem in het plangebied is, dat de kwaliteit ervan zodanig dient te zijn dat er geen risico's zijn voor de volksgezondheid bij het gebruik van het plangebied voor het wonen of een andere functie.

Voor de bodem in het plangebied kan worden gesteld dat de gronden tot nu toe in gebruik zijn geweest voor agrarisch gebruik. De gronden zijn hiermee geen potentieel verdachte locaties en worden geschikt geacht voor de woonfuncties. Wel is uit onderzoek gebleken dat het in de door de gemeente te verwerven gronden aanwezige puinpad is verontreinigd met asbest. De verkoper is privaatrechterlijk verplicht het puinpad voor zijn rekening te laten saneren alsmede het overblijvende puin te verwijderen.

Bij de bouwaanvraag zal de geschiktheid van de gronden voor de nieuwe functies door middel van het verplichte bodemonderzoek bevestigd worden.

## **4. 6. Archeologie**

De *Wet op de archeologische monumentenzorg* regelt onder andere dat er in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening gehouden wordt met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Voor een globaal inzicht in mogelijke waarden heeft de provincie de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE) gepubliceerd. Deze bestaat uit een advieskaart voor de Steentijd - Bronstijd en uit een advieskaart voor de IJzertijd - Middeleeuwen.

Volgens de advieskaart *Steentijd - Bronstijd* beveelt de provincie een quickscan (voor het westelijke deel van het plangebied) en een karterend onderzoek 1 aan (voor het oostelijke deel van het plangebied). Op grond van de advieskaart *IJzertijd - Middeleeuwen* beveelt de provincie karterend onderzoek 3 aan voor het gehele plangebied.

Op basis van deze gegevens is ten behoeve van de ontwikkelingen in het plangebied een archeologisch onderzoek uitgevoerd, dat als bijlage is opgenomen. Uit het onderzoek blijkt dat er geen aanwijzingen zijn gevonden voor archeologisch nederzettingen. Voor het overgrote deel van het plangebied wordt archeologisch vervolgonderzoek niet noodzakelijk geacht.

Verder wordt aanbevolen het tracé van de voormalige trambaan als cultuurhistorisch element in te passen en te behouden. Hier is in het stedenbouwkundig ontwerp en het bestemmingsplan rekening mee gehouden. Daar waar het tracé deel uitmaakt van de woon-werklocatie is geen bebouwing toegestaan, daar waar het tracé deel uitmaakt van het openbaar gebied is gekozen voor een groenbestemming. Ook hier zijn geen gebouwen toegestaan. Voor een klein deel van het plangebied stelt het onderzoek een nader onderzoek voor. Hierover is contact gevoerd met de pro-

vincie. Het onderzoek voldoet aan de provinciale eisen, de provincie zal in de planologische procedure geen opmerkingen maken met betrekking tot archeologie, een vervolgonderzoek is dan ook niet noodzakelijk. Ten aanzien van archeologie zijn er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkelingen in het plangebied.

#### **4. 7. Ecologie**

Het uitgangspunt voor het bestemmingsplan is, dat geen strijdigheid ontstaat met het beleid en de wetgeving ten aanzien van de natuurbescherming. Hierin kan onderscheid gemaakt worden tussen gebiedsbescherming (gebieden die onder de werking van de *Natuurbeschermingswet* vallen, zoals Natura 2000-gebieden en de Ecologische Hoofdstructuur) en soortenbescherming (*Flora- en faunawet*). Ten behoeve van de ontwikkelingen in het plangebied zijn drie ecologische onderzoeken uitgevoerd, die zijn opgenomen als bijlage.

##### ***Gebiedsbescherming***

In de ecologisch onderzoeken wordt geconcludeerd dat de ontwikkelingen in het plangebied geen conflicten veroorzaken met de ecologische wet- en regelgeving ten aanzien van gebiedsbescherming. Met betrekking tot gebiedsbescherming zijn er geen belemmeringen voor het plangebied.

Wel is de initiatiefnemer geadviseerd in overleg te treden met de provincie Fryslân om te laten bepalen voor welke oppervlakte compensatie van de verstoring van gebieden van openheid en rust is vereist en hoe de compensatie kan worden vormgegeven. Hier zijn met de provincie afspraken over gemaakt. In overleg met de provincie is besloten dat in dit geval weidevogelcompensatie achterwege kan blijven.

##### ***Soortenbescherming***

De soortenbescherming vindt primair plaats via de *Flora- en faunawet*. Op grond van deze wet mogen beschermde dieren en planten die in de wet zijn aangewezen, niet gedood, gevangen, verontrust, geplukt of verzameld worden en is het niet toegestaan om nesten, holen of andere vaste verblijfplaatsen van beschermde dieren te beschadigen, te vernielen of te verstoren. Onder voorwaarden is ontheffing van deze verbodsbepalingen mogelijk.

Voor (bedreigde) soorten die vermeld staan in Bijlage 4 van de Habitatrictlijn en een aantal Rode-Lijst-soorten, zijn de ontheffingsvoorwaarden (zeer) streng.

De *Flora- en faunawet* is altijd onverkort van kracht. Een beoordeling op het moment dat de activiteiten daadwerkelijk aan de orde zijn (en dus niet ten tijde van het maken van het bestemmingsplan) geeft het meest actuele en beschermingswaardige beeld. Indien op dat moment blijkt dat er sprake is van (een) beschermde soort(en) en de activiteit strijd oplevert met de bepalingen uit de *Flora- en faunawet*, zal de betreffende activiteit pas plaats kunnen vinden na het verkrijgen van een ontheffing.

In de ecologische onderzoeken zijn de ontwikkelingen in het plangebied getoetst aan de *Flora- en faunawet*.

De ontwikkelingen in het plangebied veroorzaken hiermee geen conflicten mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- broedende vogels en hun nesten worden niet verstoord;
- lichtverstoring op het mogelijk aanwezige foerageergebied en mogelijk aanwezige vliegroutes van vleermuizen dient voorkomen te worden.

Indien niet aan deze voorwaarden kan worden voldaan, is aanvullend vleermuisonderzoek noodzakelijk.

Ten aanzien van de rugstreepad en beschermde vissen is aanvullend onderzoek verricht. De conclusie van dit aanvullend onderzoek is, dat de beoogde uitbreiding van het bedrijventerrein Slotmolen geen conflict veroorzaakt met de *Flora- en faunawet*. Voor ecologie zijn er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkelingen in het plangebied.

#### **4. 8. Externe veiligheid**

Op grond van het *Besluit externe veiligheid inrichtingen* (Bevi) en de daarop gebaseerde *Regeling externe veiligheid inrichtingen* (Revi) gelden bepaalde normeringsafstanden tussen risicovolle en risicogevoelige functies. Daarbij kan onderscheid worden gemaakt tussen de categoriale inrichtingen, waarvoor min of meer gestandaardiseerde effectafstanden en risicocontouren worden gehanteerd, en niet-categoriale inrichtingen, waarvoor een standaardbenadering niet mogelijk is en afstanden en contouren individueel bepaald dienen te worden op basis van een kwalitatieve risicoanalyse of QRA (Qualitative Risk Analysis).

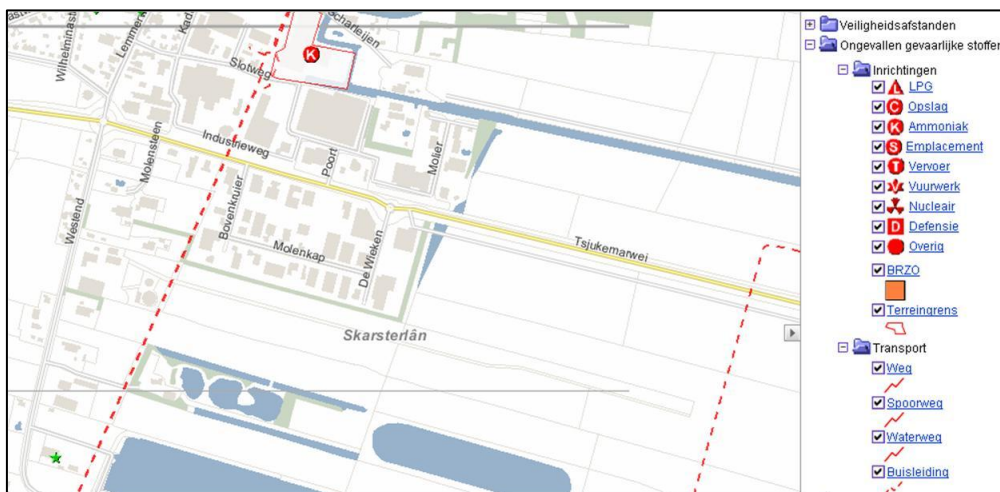
In het Bevi wordt aangegeven hoe met het plaatsgebonden risico en het groepsgebonden risico moet worden omgegaan. De risicovolle inrichtingen zijn op de risicokaart van de provincie Fryslân weergegeven. Figuur 4 toont hier een fragment van.

In en nabij het plangebied bevinden zich volgens de risicokaart geen risicovolle inrichtingen. Tevens biedt de bestemmingsplanregeling geen mogelijkheden voor risicovolle inrichtingen, zoals een LPG-tankstation. Wel bevinden zich in en nabij het plangebied buisleidingen voor gevaarlijke stoffen. Het betreft in alle drie de gevallen gasleidingen van de Gasunie, zoals te zien is in figuur 4.

De twee westelijke gasleidingen lopen in en plangebied en op korte afstand parallel van elkaar. De leidingen hebben beide een maximale werkdruk van 40 bar en een uitwendige diameter van respectievelijk 4,25 en 8,63 inch. De oostelijke gasleiding ligt buiten het plangebied en heeft een maximale werkdruk van 40 bar en een uitwendige diameter van 12,75 inch.

Voor alle leidingen geldt een plaatsgebonden risicocontour van 0 meter. Dit levert voor het plangebied geen belemmeringen op. Wel wordt voor de gasleidingen in het plangebied een beheerstrook opgenomen door middel van een dubbelbestemming.

Het Bureau Externe veiligheid en Brandweer Fryslân hebben ten aanzien van de externe veiligheid een advies uitgebracht, deze zijn opgenomen in bijlagen. Hierin is onder andere het groepsrisico berekend. Op basis van de berekening wordt geconstateerd dat het groepsrisico klein is, namelijk kleiner dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde.



Figuur 3. Fragment risicokaart Fryslân

De ontwikkelingen in het plangebied veroorzaken geen significante verhoging van het groepsrisico. De gemeente Skarsterlân vindt dit groepsrisico verantwoord.

Brandweer Fryslân ziet geen knelpunten voor het plangebied in het kader van de zelfredzaamheid. Wel adviseert men om voldoende primaire bluswatervoorzieningen, een verharde opstelplaats en een tweezijdige bereikbaarheid van het plangebied te realiseren. Hier wordt bij de verdere uitwerking van het plangebied rekening mee te houden.

Ten aanzien van externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkelingen in het plangebied.

#### 4. 9. Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de *Wet luchtkwaliteit* in werking getreden, als wijziging van de *Wet milieubeheer*. De *Wet luchtkwaliteit* vervangt het *Besluit luchtkwaliteit 2005*. De wet is enerzijds bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging. Anderzijds heeft de wet tot doel mogelijkheden te creëren voor ruimtelijke ontwikkeling, ondanks overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De *Wet luchtkwaliteit* voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de *Wet luchtkwaliteit* geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;

- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL;
- een project “niet in betekenende mate” bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

In de huidige situatie is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde. De luchtkwaliteit voldoet in Sint Nicolaasga tijdens de looptijd van het bestemmingsplan ruimschoots aan de normen. Projecten die “niet in betekenende mate” bijdragen aan de luchtverontreiniging, zijn onder andere woningbouw tot een maximum 1500 van woningen en met een vloeroppervlak van maximaal dan 100.000 m<sup>2</sup>. De functies die in het plangebied mogelijk worden gemaakt, hebben een lagere verkeersaantrekkende werking tot gevolg dan deze projecten, zoals woningbouwontwikkeling tot en kantoorlocaties. De ontwikkelingen in het plangebied dragen daarom “niet in betekenende mate” bij aan de luchtverontreiniging.

Met betrekking tot de luchtkwaliteit gelden geen belemmeringen voor het plangebied.

## 5. PLANUITGANGSPUNTEN

In de vorige hoofdstukken is de huidige en de toekomstige situatie van het plangebied beschreven en is aandacht besteed aan het beleid en de milieue- en omgevingsaspecten. In dit hoofdstuk worden op basis van de vorige hoofdstukken de volgende (hoofd)uitgangspunten voor dit bestemmingsplan geformuleerd:

### ***Uitbreiding bedrijventerrein***

- maximaal 7 hectare uitgeefbare grond, afgestemd op de vraag;
- de kavelinrichting volgt het landschap;
- de milieuzonering is afgestemd op de omgeving, de vraag en de ligging van de nieuwe bedrijfswoningen;
- geluidszoneringsplichtige en risicovolle inrichtingen alsmede vuurwerkbedrijven zijn niet toegestaan;
- de maximale bouwhoogte bedraagt 10 meter, in uitzonderingsgevallen 12 meter, de verdere regeling sluit aan op het bestaande deel van Slotmolen;
- in het zuidoosten van het bedrijventerrein worden maximaal 8 inpandige bedrijfswoningen gerealiseerd. Deze bedrijfswoningen vormen geen belemmering voor de bedrijven op het bestaande deel van Slotmolen;
- parkeren vindt plaats op eigen terrein.

### ***Tankstation***

- bij het tankstation wordt de verkoop van LPG en andere niet aan het tankstation verwante bedrijfsmatige activiteiten niet toegestaan;
- de bebouwing bij het tankstation bestaat uit een shop en een overkapping boven de afleverpunten voor motorbrandstoffen;
- de verkeersveiligheid bij het tankstation dient gewaarborgd te zijn.

### ***Huidige en nieuwe locatie agrarisch bedrijf***

Na gebruiksnaam van de Nije Pleats wordt:

- de huidige situatie getransformeerd tot woon-werklocatie met mogelijkheden voor bedrijven uit ten hoogste milieucategorie 2 in de huidige bebouwing;
- de huidige bedrijfswoning en de biogasinstallatie blijft hierbij als zodanig bestaan;
- een verdere uitbreiding van de bebouwing is niet toegestaan;
- de sloop van de ligboxenstal en de weg van de Nije Pleats naar bedrijventerrein Slotmolen worden gewaarborgd.

### ***Nieuwe woning Westend***

- naast het perceel Westend 18 wordt maximaal 1 woning gerealiseerd;
- de woning wordt vrijstaand gebouwd in één laag met een kap;
- de bestaande sloot aan de voorzijde van het perceel blijft gehandhaafd;
- de voorgevelrooilijn bevindt zich op 10 meter vanuit de perceelsgrens;
- tussen het hoofdgebouw en de zijdelingse perceelsgrens bedraagt de afstand minimaal 5 meter.

**Openbaar gebied**

- de ontsluiting van het bedrijventerrein vindt plaats via het huidige deel van Slotmolen;
- de nieuwe aansluiting met de Tsjûkemarwei wordt alleen gebruikt van en naar de Nije Pleats;
- bij het zuidelijke deel van het bedrijventerrein zijn mogelijkheden voor ontsluitingswegen;
- de maximumsnelheid op het bedrijventerrein bedraagt 30 km/uur, de komgrens aan de Tsjûkemarwei wordt in oostelijke richting verplaatst, hier geldt een maximumsnelheid van 50 km/uur;
- de bestaande groenstrook aan de zuidelijke van het huidige deel van Slotmolen blijft behouden;
- de landschappelijke inpassing van het bedrijventerrein en het tankstation vindt aan de zuid- en de oostzijde met groen en water plaats;
- het bedrijventerrein dient vanuit het landschap zichtbaar te zijn;
- tussen de Nije Pleats en de uitbreiding van het bedrijventerrein blijven de doorzichten gehandhaafd;
- de gronden ten oosten van de woon-werklocatie worden ingevuld met groen;
- aan de oostzijde van het bedrijventerrein vindt de watercompensatie plaats van het plangebied volgens de normen die het waterschap hanteert.

Verder geldt als uitgangspunt dat voor de gasleiding een beschermende regeling wordt getroffen en dat ten aanzien van de gasleiding een groepsrisicoberekening plaatsvindt.

## 6. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

### 6. 1. Het juridisch systeem

In voorgaande hoofdstukken zijn de uitgangspunten voor de ruimtelijke situatie in het plangebied aangegeven. Deze uitgangspunten zijn getoetst aan de milieu- en omgevingsaspecten. In dit hoofdstuk wordt de inhoud van de bestemmingen (de gebruiks- en bebouwingmogelijkheden) toegelicht en wordt aangegeven hoe de uitgangspunten hun juridische vertaling in het eigenlijke plan hebben gekregen. Het bestemmingsplan omvat de geometrisch bepaalde planobjecten met bijbehorende regels als vervat in een GML-bestand. De bestemmingen zijn juridisch vastgelegd in de regels behorende tot dit plan en kunnen worden vertaald naar de verbeelding.

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

Het bestemmingsplan is opgezet volgens verplichte landelijke Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2008). Deze standaard - welke slechts een systematische standaardisering betreft en geen inhoudelijke standaard is - is verplicht in het *Besluit ruimtelijke ordening* (Bro). Zo voorziet het SVBP in een standaardopbouw van een bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan voldoet bovendien aan de *Wet algemene bepalingen omgevingsrecht* (Wabo) die per 1 oktober 2010 in werking is getreden.

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

De gebruiksregels verbieden bepaalde vormen van gebruik binnen een bestemming (specifieke gebruiksregels) dan wel alle gebruik in strijd met de gegeven bestemming (algemene gebruiksregels).

### 6. 2. Toelichting op de bestemmingen

In de bestemmingsplanregeling is onderscheid gemaakt tussen de volgende bestemmingen.

#### Bedrijf - Verkooppunt van motorbrandstoffen

Het tankstation is bestemd door middel van de bestemming "Bedrijf - Verkooppunt van motorbrandstoffen". Hier is ook de verkoop van alternatieve motorbrandstoffen zoals aardgas en biobrandstoffen mogelijk, alsmede een oplaadpunt voor elektrische voertuigen. De verkoop van LPG is hier niet toegestaan.



Alle gebouwen en overkappingen dienen binnen de bouwvlakken gebouwd te worden, voor de bouw buiten het bouwvlak is een afwijkingmogelijkheid opgenomen. Bij het tankstation is ondergeschikte detailhandel mogelijk.

### Bedrijventerrein

De uitbreiding van het bedrijventerrein Slotmolen is dienovereenkomstig bestemd. Op het bedrijventerrein zijn bij recht bedrijven tot en met milieucategorie 2 toegestaan. ~~Voor bedrijven uit een hogere milieucategorie (tot en met 4.1) is een afwijkingmogelijkheid opgenomen. Een belangrijke voorwaarde hierbij is dat aan een lokale behoefte wordt voldaan.~~ Voor de indelen van bedrijven in een milieucategorie is een bedrijvenlijst als bijlage opgenomen bij de regels. Geluidzoneringsplichtige en risicovolle inrichtingen alsmede vuurwerkbedrijven zijn niet toegestaan. Wel bestaan mogelijkheden voor perifere en productiegebonden detailhandel (geen supermarkten). Één of enkele kantoren tot maximaal 600 m<sup>2</sup> met een maximum van 0,5 hectare aaneengesloten terrein zijn door middel van een afwijkingmogelijkheid in het plangebied te realiseren, mits ze niet binnen het invloedsgebied van de gasleidingen (95 meter) worden gerealiseerd.

In de bestemmingsvlakken behoort de aanleg van (ontsluitings)wegen tot de optie. Dit is met name voor de zuidelijke delen van het bedrijventerrein van belang en afhankelijk van de zich daar te vestigen bedrijven. De bedrijfspercelen kunnen maximaal 2.500 m<sup>2</sup> groot zijn. De gebouwen en overkappingen dienen in de bouwvlakken gebouwd te worden tot een maximaal bebouwingspercentage van 75%. De afstand tussen de gebouwen en de zijdelingse perceelsgrens dient in verband met de openheid van het bedrijventerrein en de veiligheidseisen minimaal 3 meter te bedragen, De bouwhoogte van de gebouwen kan maximaal 10 meter zijn.

In de bestemmingsplan zijn afwijkingmogelijkheden opgenomen om onder voorwaarden een groter bedrijfsperceel, een hoger bebouwingspercentage, een kleinere afstand tot de perceelsgrens, een hogere bouwhoogte en het bouwen van gebouwen en/of overkappingen buiten het bouwvlak toe te staan.

In het zuidoosten van het bedrijventerrein is een vlak aangegeven waar maximaal 8 inpandige bedrijfswoningen zijn toegestaan tot een maximale oppervlakte van 150 m<sup>2</sup> per bedrijf.

In verband met het hoogwaardige karakter zijn in de representatieve zone langs de Tsjûkemarkwei geen containers toegestaan net als het gebruik van de gronden buiten voor en naast de gebouwen voor opslag van goederen en voor productiedoeleinden. Hiervoor is een aanduiding op de verbeelding opgenomen.

### Groen en Groen - Water

Deze bestemmingen zijn bedoeld voor de representatieve aankleding, de landschappelijke inpassing en de waterberging in het plangebied.

De bestemming "Groen" is van toepassing op de bestaande groenstrook ten zuiden van het huidige deel van Slotmolen en voor het gebied ten oosten van de woon-werklocatie. De bestemming "Groen - Water" is gelegd op

gronden aan de west- en oostzijde van het toekomstige bedrijventerrein. Hier kan ook de noodzakelijke watercompensatie plaatsvinden, overigens is water ook binnen de bestemming "Groen" mogelijk.

Wat beide bestemmingen gemeen hebben, is dat op de gronden geen gebouwen mogen worden gebouwd. In de bestemming "Groen" geldt daarnaast nog een beschermende regeling voor de bestaande bomen of opgaande beplanting. Voor het kappen en/of rooien hiervan is een omgevingsvergunning benodigd.

#### Verkeer en Verkeer - Verblijf

De bestemmingen "Verkeer" en "Verkeer - Verblijf" hebben betrekking op alle wegen en straten in het plangebied. De bestemming "Verkeer" heeft betrekking op een deel van de Tsjûkemarwei, waar een maximumsnelheid van 50 km/uur gaat gelden. De bestemming is ook van toepassing direct ten noorden van het tankstation. In de bestemming "Verkeer" staat het ontsluitende karakter voorop, de bestemming "Verkeer - Verblijf" is meer gericht op het verblijfskarakter. Deze bestemming heeft betrekking op alle overige straten in het plangebied, de maximumsnelheid zal hier 30 km/uur gaan bedragen. Naast straten zijn hier ook parkeer- en groenvoorzieningen mogelijk, alhoewel het uitgangspunt is dat op eigen terrein wordt geparkeerd.

Voor de weg tussen de uitbreiding van Slotmolen en de Nije Pleats is een voorwaardelijke verplichting opgenomen, waarmee deze weg aangelegd dient te worden als de ontsluitingsweg van de Tsjûkemarwei naar de Nije Pleats aangelegd wordt. Dit is in bijlage 3 van de regels gevisualiseerd, en hiervoor is de aanduiding "ontsluiting" in de bestemmingsplanregeling opgenomen.

#### Wonen

In bestemming "Wonen" kan de nieuwe woning aan het Westend mogelijk worden gemaakt. Het betreft een vrijstaande woning in een laag met een kap. De goothoogte mag maximaal 3 meter bedragen. De woning dient in het bouwvlak en in een gevellijn gebouwd te worden, op 10 meter afstand van de perceelsgrens. Tussen de woning en de zijdelingse perceelsgrenzen is een afstand van minimaal 5 meter van toepassing.

Voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden specifieke regels. Bij de woning mag maximaal 50 m<sup>2</sup> aan aan- en uitbouwen en overkappingen gebouwd worden (door middel van een afwijkingmogelijkheid maximaal 200 m<sup>2</sup>). Voor aan-huis-verbonden beroepen c.q. kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten bestaan mogelijkheden.

#### Wonen - Werken

Deze bestemming is gelegd op de huidige locatie van het agrarisch bedrijf aan het Westend 11. De gronden en gebouwen kunnen worden gebruikt als woon-werklocatie, waarbij het niet is toegestaan het perceel louter te gebruiken voor wonen of werken. De bebouwingsregeling voor de gebouwen op het perceel is afgestemd op de huidige situatie. De woonfunctie kan plaats vinden ter hoogte van de aanduiding "bedrijfswooning". De gebouwen

en gronden op het perceel kunnen daarnaast gebruikt worden voor de uitoefening van een bedrijf uit ten hoogste de milieucategorie 2. Voor de bestaande biogasininstallatie (inclusief de bestaande sleufsilos) aan de achterzijde van het perceel is een aanduiding opgenomen waarmee deze functie ter plekke kan blijven bestaan, er worden voor deze functie geen nieuwe uitbreidingsmogelijkheden geboden.

#### Leiding - Gas

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

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

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

## **7. UITVOERBAARHEID EN GRONDEXPLOITATIE**

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

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

In het kader van het vooroverleg bestaat voor belangenorganisaties en burgers de mogelijkheid te reageren op de gemeentelijke beleidsvoornemens, zoals neergelegd in dit voorontwerpbestemmingsplan. Om eenieder de gelegenheid te geven zijn visie naar voren te brengen, zal overeenkomstig de gemeentelijke Inspraakverordening, een Inspraakprocedure worden gevolgd.

In dezelfde fase zal het plan ook worden voorgelegd aan de betrokken diensten en instanties als bedoeld in het Overleg van het *Besluit ruimtelijke ordening*. Ten aanzien van alle eventueel ingekomen reacties zal een standpunt worden bepaald, waarvan de resultaten in het bestemmingsplan zullen worden verwerkt.

Daarna wordt het bestemmingsplan gereed gemaakt voor de wettelijke vaststellingsprocedure. Er is dan gelegenheid tot het schriftelijk kenbaar maken van zienswijzen bij de gemeenteraad.

### **7. 2. Grondexploitatie en economische uitvoerbaarheid**

Door middel van de grondexploitatieregeling in de *Wet ruimtelijke ordening* (Wro) en het *Besluit ruimtelijke ordening* (Bro) beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten. Hierbij valt te denken aan kosten voor het bouw- en woonrijp maken en kosten voor het bestemmingsplan. Daarnaast hebben gemeenten sturingsmogelijkheden, omdat in het geval van grondexploitatie door derden, diverse eisen en regels gesteld kunnen worden. Indien sprake is van bepaalde bouwplannen, dient de gemeente hiervoor in beginsel een exploitatieplan op te stellen. Van het opstellen van een exploitatieplan kan worden afgezien als voornoemde kosten "anderszins verzekerd" zijn, bijvoorbeeld door overeenkomsten, en het stellen van eisen met betrekking tot kwaliteit en fasering niet noodzakelijk wordt geacht. Een combinatie van een exploitatieplan en overeenkomsten is ook mogelijk.

In het voorliggende plan worden dergelijke bouwplannen mogelijk gemaakt. Omdat een groot deel van de gronden in het plangebied in eigendom is van de gemeente Skarsterlân, en omdat bij verplaatsing van het agrarisch bedrijf en de bouw van de woning aan het Westend een anterieure overeenkomst wordt opgesteld tussen de initiatiefnemer hiervan en de gemeente, zal worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan.

Wat betreft de economische uitvoerbaarheid zullen de uit te geven kavels op het bedrijventerrein voor marktconforme prijzen worden aangeboden. Er is gebleken dat er in Sint Nicolaasga voldoende vraag is naar de bedrijfskavels en voor de (bedrijfs)woningen. De aanleg en het onderhoud van de groen- en waterstructuren (onder andere in verband met de landschappelijke inpassing) is meegenomen in de exploitatieopzet.

De verplaatsing van het agrarisch bedrijf en de bouw van de woning aan het Westend zijn particuliere initiatieven. Het bestemmingsplan wordt hiermee economisch uitvoerbaar geacht.

### **7. 3. Handhaving**

Handhaving beoogt de rechtszekerheid en gelijke behandeling van de burgers te versterken, de doelstelling van het bestemmingsplan te effectueren en negatieve effecten van ongewenste situaties te voorkomen.

Het door de gemeente opgestelde "Integrale controle- en handhavingsprogramma" geeft inzicht in de handhavingsmogelijkheden, het bestaande en het gewenste handhavingsniveau, de relaties tussen de diverse afdelingen en externe partners bij de handhaving, de problemen die een rol spelen bij handhaving en de standaardisatie van handelingen met betrekking tot handhaving.

Voor de inhoud van het handhavingsbeleid kan hier korthedshalve worden verwezen naar het genoemde "Integrale controle- en handhavingsprogramma".

## 8. OVERLEG EN INSPRAAK

### 8. 1. Overleg

In het kader van het wettelijk vooroverleg is het voorontwerpbestemmingsplan

- VROM Inspectie Regio Noord Groningen;
- Provinsje Fryslân, Leeuwarden;
- Wetterskip Fryslân, Leeuwarden;
- Hulpverleningsdienst Fryslân / Brandweer Fryslân, Leeuwarden;
- NV Nederlandse Gasunie, Deventer;
- Ministerie van Defensie Dienst Vastgoed Defensie, Zwolle;
- Vitens drinkwaterleidingsbedrijf, Utrecht;
- Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, Amersfoort.

De ingekomen reacties zijn als bijlagen aan het plan toegevoegd. De reactie van het wetterskip wordt apart aan het plan voor de vaststelling toegevoegd. De brief van de Brandweer Fryslân en het advies van Bureau EV Fryslân worden eveneens aan het plan toegevoegd.

Van de overige instanties is geen reactie ontvangen. Hierna wordt eerst de reactie van het college van Gedeputeerde Staten van de provinsje Fryslân van commentaar voorzien.

#### **Provinsje Fryslân**

##### *Inhoud reactie:*

Op 22 december 2011 heeft de provinsje het voorontwerpbestemmingsplan ter advisering ontvangen. Over een uitbreiding van Slotmolen is jarenlang gepraat tussen gemeente en provinsje. De provinsje heeft in principe ingestemd met een uitbreiding onder twee voorwaarden:

- allereerst zou de capaciteit van het terrein moeten voortkomen uit de lokale vraag en in de regionale afspraken over bedrijventerreinen ingecalculeerd zijn;
- ten tweede moet er sprake zijn van een landschappelijke inpassing met kwaliteit, die kan dienen als definitieve afronding van het bedrijventerrein bij Sint Nicolaasga. Een ontwikkeling langs de Tsjûkemarwei zou beperkt moeten blijven.

De provinsje meent dat met onderhavig plan op hoofdlijnen aan die voorwaarde kan worden voldaan. Meer in detail geeft het plan de provinsje echter wel aanleiding voor opmerkingen omdat het plan op onderdelen nog niet voldoet aan de provinciale Verordening Romte.

##### *Onderbouwing behoefte bedrijventerrein (cat. 2, interpretatie verordening / motivering)*

De uitbreiding van Slotmolen met 7 hectare is voorzien in het Regionale Bedrijventerreinenplan Zuidwest Fryslân, dat vorig jaar door de betreffende gemeenten is vastgesteld en door de provinsje is bekrachtigd. Daarmee voldoet het plan aan artikel 5.1.1 van de Verordening Romte.

In dat regionale plan is de regionale behoefte aan bedrijfsterrein overeengekomen, met verdiscontering van mogelijkheden tot benutting van be-

staande terreinen en herontwikkeling/herstructurering van bestaande terreinen met ruimtewinst. Daarmee is de "SER-ladder" op regionale schaal toegepast.

Sint Nicolaasga is in het streekplan en in de Verordening Romte aangeduid als "overige kern". Dat betekent dat de capaciteit van het plan moet zijn afgestemd op een concrete lokale vraag. Artikel 2.1.2 van de Verordening Romte vereist ook een motivering van de concrete lokale behoefte, maar ook een onderbouwing van de stelling dat binnen bestaand stedelijk gebied van Sint Nicolaasga geen ruimte vinden is voor de beoogde bedrijfsontwikkeling.

De provinsje is er mee bekend dat de capaciteit van 7 hectare netto aansluit op de al enkele jaren door de gemeente gemeten, en zo nu en dan herijkte lokale vraag naar bedrijfskavels. Het is noodzakelijk om die onderbouwing alsnog in de plantoelichting op te nemen.

Enkele jaren geleden heeft de gemeente ook onderzocht wat de mogelijkheden zijn voor bedrijfsvestigingen binnen het bestaande dorpsgebied. De toelichting zou (een update van) dat onderzoek moeten bevatten.

*Antwoord burgemeester en wethouders.*

Het netto uitgeefbaar terrein voor de uitbreiding van het bedrijventerrein Slotmolen past binnen de in het kader van het Bedrijventerreinenplan regio Zuidwest Fryslân afgesproken ruimte voor de ontwikkeling van Slotmolen (7 hectare). In Sint Nicolaasga bestaat behoefte aan ruimte voor deze bedrijvenontwikkeling voor (lokale) ondernemers die hebben aangegeven voor hun huidige en toekomstige activiteiten deze ruimte nodig te hebben. De update van de lijst van gegadigden willen we afzonderlijk aan de provinsje ter informatie doen toekomen. Het programma is overzichtelijk en bestaat uit bedrijven in de milieucategorie 1 - 3.2 en incidenteel voor een uitbreiding van een bestaand bedrijf op Slotmolen 1 in milieucategorie 4.1. Er is behoefte aan 7 hectare netto bedrijventerrein.

In de plantoelichting wordt de concrete, lokale behoefte nader verantwoord en aangegeven dat binnen bestaand stedelijk gebied van Sint Nicolaasga geen nieuwe ruimte te vinden is voor de beoogde bedrijfsontwikkeling.

*Onderbouwing landschappelijke inpassing (cat.2, interpretatie verordening / motivering)*

De landschappelijke inpassing voldoet aan de afspraken die daarover gemaakt zijn. De ontwikkeling langs de Tsjûkemarwei is beperkt gebleven. De landschappelijke inpassing is uitgewerkt in het stedenbouwkundig plan en in het bestemmingsplan. Op zichzelf kan de provinsje daarmee instemmen. Artikel 3.1.1, lid 1 van de Verordening Romte vraagt echter om een verantwoording van de gemaakte keuzes in een ruimtelijke kwaliteitsparagraaf, waarin aandacht wordt besteed aan de criteria zoals opgenomen in dat artikel. Artikel 3.2.1 vraagt om een soortgelijke verantwoording van cultuurhistorische elementen en structuren.

De provinsje constateert dat een ruimtelijke kwaliteitsparagraaf met die verantwoording nu nog ontbreekt. Het is noodzakelijk om die verantwoor-

ding, met invoeging van of onder verwijzing in de bijlage naar het stedenbouwkundig plan expliciet te maken.

Ook meent de provinsje dat de landschappelijke inpassing juridisch en financieel geborgd moet zijn. In de plandoelichting wordt op bladzijde 9 de vraag om borging, in de brief van 13 september 2011, wel benoemd, maar wordt niet vermeld hoe daarin wordt voorzien. In het plan is wel voorzien in groen- en waterzones op de plankaart, maar de borging/verplichting tot uitvoering ontbreekt. Ook worden in de paragraaf uitvoerbaarheid de te leveren inspanning en te treffen maatregelen niet expliciet benoemd.

De provinsje acht het gewenst dat de gemeente het plan op dit punt aanvult.

*Antwoord burgemeester en wethouders.*

Aan het bestemmingsplan zal in de toelichting een ruimtelijke kwaliteitsparagraaf worden toegevoegd.

Het nieuwe bouwperceel heeft meegedaan in de Nije Pleats, maar maakt geen deel uit van dit bestemmingsplan.

De nieuwe groeninrichting in het plangebied is van belang voor de relatie met het landschap en voor de interne ontsluiting van het bedrijventerrein. Bij de opzet van het plan is er rekening mee gehouden om de openbare ruimte en de groenzones in het plan te concentreren vanwege de landschappelijke inpassing.

Om de inpassing van het terrein in de omgeving extra vorm te geven is in het plan een brede groen- en waterstrook aangegeven. Aan het plan zal de gevraagde nadere onderbouw van de landschappelijke inpassing en een verantwoording van cultuurhistorische elementen en structuren in een beknopte ruimtelijke kwaliteitsparagraaf worden toegevoegd.

Het groen en water in het plangebied dat van belang is voor de landschappelijke inpassing blijft publiek eigendom. De gemeente heeft zelf baat bij een goede landschappelijke inpassing van het plangebied. Hiervoor stelt de gemeente een groen- en beplantingsplan op, dat met de provinsje wordt afgestemd. De borging/verplichting van het groen en water is hiermee voldoende gewaarborgd, het opnemen van een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan is niet van relevant.

*Bedrijvenregeling: milieucategorie en kavelgrootte (cat. 1, strijd met verordening)*

Sint Nicolaasga is in het streekplan geduid als "overige kern", met navolgende kanttekening: "Bij de invulling met aard en schaal passende bedrijvigheid mag rekening worden gehouden met de al aanwezige bedrijvenconcentraties en de daaraan gekoppeld werkfuncties in Sint Nicolaasga en met de landschappelijke randvoorwaarden van de omgeving".

Deze streekplanpassage is in de Verordening Romte niet vertaald in specifiek op deze kern (en enkele andere vergelijkbare kernen) van toepassing zijnde bepalingen. Bij de opzet van het bestemmingsplan zal daarom aan gesloten moeten worden bij de artikelen 5.2.3 en 5.2.4 van de Verordening Romte.



Dat betekent allereerst dat de basisregeling zich, conform verordening artikel 5.2.3 onder b, moet beperken tot bedrijven in de milieucategorie 1 en 2. Ten behoeve van een incidenteel bedrijf kan daarop op grond van artikel 5.2.4 worden afgeweken. Dat impliceert dat voor een bedrijf in de zwaardere milieucategorie 3.1 of 3.2 een specifieke uitzondering kan worden gemaakt door middel van een nadere aanduiding op de plankaart, ten behoeve van een naar herkomst lokaal bedrijf dat naar aard en schaal passend mag worden geacht bij de aanwezige bedrijvenconcentratie. Als de uitgifte nog niet exact bekend / ingemeten is, kan een daartoe strekkende afwijkingsbepaling in de planregels worden opgenomen.

Ook betekent dit, conform verordening artikel 5.2.3, onder c, dat een bedrijfskavel niet groter mag zijn dan 2.500 m<sup>2</sup>. Ook in dit geval kan met toepassing van 5.2.4 worden afgeweken ten behoeve van een lokaal bedrijf (óf via aanduiding op de kaart, óf via afwijkingsbepaling).

*Antwoord burgemeester en wethouders.*

Bij de opstelling van het ontwerpbestemmingsplan wordt met bovengenoemde opmerkingen rekening gehouden. Omdat de uitgifte nog niet bekend is, wordt in de planregels een afwijkingsbepaling opgenomen voor het toestaan van bedrijven in een zwaardere milieucategorie 3.1, 3.2 of 4.1. Over de lijst met bedrijven vindt met de provinsje verder contact plaats.

De oppervlakte van de bedrijfskavels wordt in de planregels beperkt tot 2.500 m<sup>2</sup> onder toevoeging van een afwijkingsregel in de planregels ten behoeve van lokale bedrijvigheid.

*Bedrijvenregeling: zelfstandige kantoren (cat. 1, strijd met de verordening)*

Het plan laat in de bedrijvenregeling zelfstandige kantoren toe. Dat is in strijd met de provinciale verordening (artikel 5.1.2, lid 1). De gemeente beschikt immers niet over een kantorenplan waarover met ons college overeenstemming bestaat.

Op zichzelf kan, op grond van artikel 5.1.2 lid van de van de verordening wel in beperkte mate ruimte worden geboden voor een of enkele kantoren, mits het ruimtebeslag in verhouding staat tot de schaal en aard van de kern. Sint Nicolaasga is geen kern die zich kenmerkt door kantoorontwikkeling. De ruimte dient dan ook beperkt te blijven. Er vanuit gaande dat nog geen specifieke vestiging / locatie bekend is, zou dat met een afwijking kunnen worden geregeld. De regeling zou zich moeten beperken tot maximaal (bijvoorbeeld twee) lokale kantoorvestigingen, met - conform artikel 4.4, lid h van de bestemmingsplanregels - een maximum vloeroppervlak per kantoor van 600 m<sup>2</sup> (artikel 5.2.3 verordening) en in ieder geval minder dan 0,5 hectare aaneengesloten terrein.

*Antwoord burgemeester en wethouders.*

Gelet op de kantorenvraag in Sint Nicolaasga, biedt de door de provinsje beoogde regeling eerst voldoende soelaas; in de planregels wordt de kantorenregeling in die zin aangevuld. Voor de locatie met de bestemming "Bedrijventerrein" direct grenzend aan het gebied met de dubbelbestemming "Leiding - Gas" worden geen kantoren

mogelijk gemaakt gelet op het advies van de regionale brandweer (groepsrisico externe veiligheid).

*Archeologie (cat. 1, strijd met de verordening)*

Het onderzoek naar eventuele archeologische waarden wordt blijkens de toelichting nog uitgevoerd. Daarmee is nog niet zeker dat het plan in de beoogde vorm kan worden aangelegd. Wij zien dat voor een dergelijk omvangrijk plan, in dit stadium, als een gemis.

Gelet op artikel 3.2.1 van de verordening zal het noodzakelijk is om in de fase voordat het plan in ontwerp ter inzage wordt gelegd, de uitvoerbaarheid uit oogpunt van archeologie nader aan te tonen, in overleg met de provinciaal archeoloog.

*Antwoord burgemeester en wethouders.*

Voor het plangebied is het archeologisch onderzoek inmiddels afgerond, dat als bijlage wordt opgenomen. Het onderzoek is uitgevoerd conform het beleid van de provinsje en er zijn geen vindplaatsen aangetroffen. De gemeente volgt de Famke als beleidskaart.

*Weidevogels (cat. 1, strijd met de verordening).*

De toelichting vermeldt de noodzaak van compensatie van verlies aan areaal dat geschikt is voor weidevogels. Daarover is inmiddels overleg tussen gemeente en provinsje gaande.

Opdat wordt voldaan aan artikel 8.2.4 van de verordening zal het noodzakelijk zijn om de consequenties te verwerken in het plan dat in ontwerp ter inzage wordt gelegd.

*Antwoord burgemeester en wethouders.*

Over een compensatie van verlies aan areaal voor weidevogels is overleg gaande tussen provinsje en gemeente. Uitgangspunt is dat dit overleg wordt afgerond voor de planvaststelling.

Uit de eerste informatie van de provinsje blijkt dat rond de te herplaatsen boerderij een verstoringszone zou liggen en dat compensatie volgens de provinsje nodig is om het bedrijventerrein te realiseren.

De nieuwbouw van de boerderij valt op zich zelf buiten het plangebied voor het onderhavige bestemmingsplan. Het agrarisch bouwperceel krijgt een omvang van maximaal 1,9 hectare (en geen 2,5 hectare waar de provinsje rekening mee heeft gehouden bij het bepalen van de omvang van het verstoorde gebied). In algemene zin geldt voor nieuwe agrarische bouwpercelen geen weidevogelcompensatie. De agrariër aan het Westend 11 is van plan om zijn agrarisch bedrijf uit te breiden. Dit kan niet op de huidige locatie. Een nieuwe en grotere locatie is gevonden aan de Tsjûkemarwei, achter de uitbreiding van het bedrijventerrein.

Over nut en noodzaak van de weidevogelcompensatie in deze situatie in relatie met de Verordening Romte Fryslân heeft verder overleg plaatsgevonden met de provinsje. De gemeente heeft verduidelijkt dat de nieuwbouw van de boerderij een autonome ontwikkeling betreft en dat het een eigen keuze is geweest voor nieuw-

bouw op de locatie die thans in beeld is. Het had ook een andere locatie elders kunnen zijn. De uitbreiding van het bedrijventerrein en de agrarische bedrijfsverplaatsing vinden onafhankelijk van elkaar plaats. In overleg met de provincie is besloten dat in dit geval weidevogelcompensatie achterwege kan blijven.

#### *Ontsluiting tankstation (Cat. 3, overige provinciale plannen)*

Bij de principe-instemming van de provinsje met de ontwikkeling van Slotmolen ging men er vanuit dat de gemeente de consequenties van de realisatie van het tankstation aan de Tsjûkemarwei had kortgesloten met de provinsje, als wegbeheerder. Voor zover de provinsje thans kan nagaan is dat kennelijk niet expliciet gebeurd. De provinsje verzoekt de gemeente het aspect verkeersveiligheid alsnog met de afdeling Fysiek Beheer (de heer Sikkes) kort te sluiten.

Voor de betekenis van de categorie aanduiding verwijst de provinsje naar haar besluit van 31 januari jl. inzake "Nieuwe afspraken en werkwijze Wro per 1 februari 2012".

#### *Antwoord burgemeester en wethouders.*

Op 17 februari 2012 is de ontsluiting ambtelijk besproken tussen vertegenwoordigers van de provinsje en gemeente en is het plan voor verder overleg voorgelegd. Afsproken is dat de provinsje aangeeft hoe ze tegen het plan aankijken. In het ontwerp plan worden de resultaten van het overleg betrokken.

### **8. 2. Inspraak**

In het kader van de inspraak heeft het voorontwerpbestemmingsplan met ingang van 29 december 2011 gedurende 4 vier weken voor iedereen ter inzage gelegen, waarbij de mogelijkheid bestond om schriftelijk en/of mondeling op het plan te reageren. Er zijn vijf schriftelijke reacties ontvangen. Op grond van de *Wet bescherming persoonsgegevens* worden de indieners niet bij naam genoemd. De inspraakreacties zijn inmiddels beantwoord door burgemeester en wethouders.

De inspraakreacties hebben geen aanleiding gegeven om het plan fundamenteel te wijzigen. Wel wordt het plan naar aanleiding van de inspraak op enkele onderdelen gewijzigd. Het gaat hier om het bij afwijking toestaan dat gebouwen deels buiten het bouwvlak worden gebouwd (mits de stedenbouwkundige kwaliteit van het bedrijventerrein niet onevenredig wordt aangetast) en het bieden van ruimte voor een beperkte insnoering van het groen aan de oostzijde van het plangebied.

### **8. 3. Ambtshalve wijzigingen**

Naast de aangegeven wijzigingen voortvloeiende uit het overleg en de inspraak wordt de voorwaardelijke verplichting voor de sloop van de ligboxenstal voordat de woning aan het Westend gebouwd mag worden verwijderd uit de bestemmingsplanregeling. Hieromtrent is privaatrechtelijke afspraak gemaakt waarin is geregeld dat de ligboxenstal wordt gesloopt en de mestkelder buitengebruik wordt gesteld binnen één jaar nadat de

nieuwbouw van de boerderij aan de Tsjûkemarwei te Sint Nicolaasga is opgeleverd.

Aan artikel 4.4 de planregels wordt een afwijkingsbepaling toegevoegd voor het bouwen van een gebouw of overkapping binnen 3 meter van de perceelsgrens). Verder wordt in paragraaf 7.2 van de plantoelichting verduidelijkt dat de nieuwe kavel aan het Westend niet onder de gemeentelijke exploitatie valt.

## 9. RAADSVASTSTELLING

Op grond van artikel 3.8 van de *Wet ruimtelijke ordening* heeft met ingang van 12 april 2012 gedurende zes weken het ontwerpbestemmingsplan "Sint Nicolaasga - Uitbreiding bedrijventerrein Slotmolen" met bijlagen voor iedereen ter inzage gelegen.

Een ieder kon gedurende deze termijn van terinzagelegging zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan indienen.

Naar aanleiding van de terinzageligging van het ontwerpbestemmingsplan zijn zes schriftelijke zienswijzen ontvangen. Net als bij de inspraakreacties het geval is, is het op grond van de *Wet bescherming persoonsgegevens* niet toegestaan om persoonsgegevens van natuurlijke personen te verwerken. Om deze reden worden de indieners van de zienswijzen niet bij naam genoemd en zijn deze niet aan het bestemmingsplan toegevoegd.

### ***Gewijzigde vaststelling***

Het bestemmingsplan is gewijzigd vastgesteld op de punten die genoemd zijn in de bijlage.

Op 5 juli 2012 heeft de gemeenteraad van Skarsterlân het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld. Voor de raadsstukken wordt verwezen naar de bijlage bij deze toelichting.

### ***Uitspraak Raad van State***

De Raad van State heeft bij uitspraak d.d. 17 juli 2013 de vaststelling van het bestemmingsplan wat betreft de afwijkingmogelijkheid voor het toestaan van bedrijven uit categorie 3.1, 3.2 en 4.1 in de bestemming "Bedrijventerrein" (artikel 4, lid 4.6 onder b, c, en d) vernietigd. In deze geconsolideerde versie is de uitspraak in het bestemmingsplan verwerkt.

===