

Bestemmingsplan Garde Jagerswei te  
Grou



**BügelHajema**

Plek voor ideeën

# Bestemmingsplan Garde Jagerswei te Grou

## Inhoud

---

Toelichting en bijlagen  
Regels en bijlage  
Verbeelding

1 december 2010

Projectnummer 025.00.06.89.02



Ideeën voor een plek



# Toelichting

# Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Huidige situatie</b>	<b>7</b>
<b>3</b>	<b>Beleidskaders</b>	<b>9</b>
3.1	Provinciaal beleid	9
3.2	Gemeentelijk beleid	10
<b>4</b>	<b>Randvoorwaarden</b>	<b>11</b>
4.1	Inleiding	11
4.2	Hinder van bedrijven	11
4.3	Wegverkeerslawaaï	12
4.4	Luchtkwaliteit	12
4.5	Externe veiligheid	13
4.6	Archeologie	14
4.7	Ecologie	15
4.8	Water	16
4.9	Bodem	16
<b>5</b>	<b>Planbeschrijving</b>	<b>19</b>
5.1	Karakter van het bedrijventerrein	19
5.2	Groenvoorzieningen en water	20
5.3	Beeldkwaliteit	21
5.3.1	Instructies welstandstoets bedrijfsgebouwen	21
5.3.2	Instructies welstandstoets bedrijfswoningen	24
5.4	Overige aspecten	25
<b>6</b>	<b>Juridische toelichting</b>	<b>27</b>
6.1	Inleiding	27
6.2	Juridische vormgeving	28
6.3	Bestemmingen	29
<b>7</b>	<b>Uitvoerbaarheid</b>	<b>31</b>
7.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	31
7.1.1	Inspraak	31
7.1.2	Overleg	31
7.2	Economische uitvoerbaarheid	33

## Bijlagen

# Inleiding



Door de aanleg van het nieuwe verbindingskanaal, een aftakking van de Staande Mastroute naar bedrijventerrein Frisia, is aan het begin van de Garde Jagerswei een terrein van 1,3 hectare als overhoek ontstaan. Dit terrein is in ontwikkeling gebracht ten behoeve van de vestiging van lichte bedrijvigheid.

Om de ontwikkeling van het bedrijventerrein mogelijk te maken is in 2006 een vrijstellingsprocedure ex artikel 19 lid 1 Wet op de Ruimtelijke Ordening gevoerd. De opgestelde ruimtelijke onderbouwing heeft het mogelijk gemaakt dat lichte watersportgebonden- en recreatieve bedrijvigheid zich in het plangebied heeft kunnen vestigen.

In de huidige situatie is geconstateerd dat er behoefte is om op het bedrijventerrein aan de Garde Jagerswei ruimte te bieden voor de vestiging van bedrijven ten behoeve van lichte bedrijvigheid. Het uitgangspunt met betrekking tot het watersportgebonden en recreatieve karakter van het bedrijventerrein komt niet langer overeen met de behoefte en de vraag vanuit de marktsituatie. Bovendien vindt er een uitbreiding van het plangebied plaats ten opzichte van het plangebied waarop de vrijstellingsprocedure betrekking had.

Om de uitbreiding van het plangebied en de vestiging van lichte bedrijvigheid op het bedrijventerrein mogelijk te maken, wordt een bestemmingsplan voor het onderhavige plangebied opgesteld. De uitbreiding van het plangebied heeft betrekking op een bestaande hal en nieuw te bouwen boothuizen. Het plangebied is voor een deel reeds in ontwikkeling gebracht.

In hoofdstuk 2 van het onderhavige bestemmingsplan wordt ingegaan op de huidige situatie in het plangebied. In hoofdstuk 3 worden de beleidskaders geschetst, waarbinnen de ontwikkeling plaatsvindt. Hoofdstuk 4 gaat in op de randvoorwaarden die worden gesteld aan de geplande ontwikkeling. In hoofdstuk 5 is een beschrijving van het plan opgenomen. De juridische toelichting van het plan is beschreven in hoofdstuk 6. De uitvoerbaarheid van het plan is in hoofdstuk 7 behandeld.

# Huidige situatie

# 2

Het plangebied is gelegen aan de noordzijde van Grou en wordt globaal begrensd door de Garde Jagerswei in het zuiden en het nieuwe verbindingskanaal naar bedrijventerrein Frisia in het noorden. Ten westen van het bedrijventerrein bevinden zich de bedrijventerreinen Biensma, Biensma II en Frisia. In de nabije omgeving is een aantal watersportgerelateerde bedrijven en woningen gevestigd, onder andere een reparatiebedrijf voor scheepsmotoren en een aantal jachtwerven. Op het plangebied zijn de volgende ruimtelijke plannen van toepassing:

1. Bestemmingsplan Yn 'e Lijte, vastgesteld door de gemeenteraad op 26 januari 1999 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 8 september 1999.
2. Ruimtelijke onderbouwing Garde Jagerswei, vastgesteld door de gemeenteraad en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten in 2006.
3. Gronden ten noorden van de kern Grou, bestemmingsplan dat is vastgesteld door de gemeenteraad op 11 maart 1969 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 11 september 1969.

Bij het opstellen van de ruimtelijke onderbouwing in het kader van de vrijstellingsprocedure ex. artikel 19 lid 1 WRO in 2006, is uitgegaan van een bedrijventerrein dat bedrijven toestaat die watersportgebonden en recreatief van aard zijn. Uit de huidige situatie is gebleken dat de behoeftevraag naar ruimte op bedrijventerreinen vooral betrekking heeft op lichte vormen van bedrijvigheid in bredere zin. De feitelijke ontwikkeling van bedrijven op het bedrijventerrein aan de Garde Jagerswei geeft hiervan blijk.

In het plangebied is reeds een aantal bedrijfshallen met bijbehorende bedrijfswoningen gerealiseerd. De bedrijfswoningen zijn georiënteerd op het nieuwe verbindingskanaal. De kavels zijn van ruime opzet. Tevens is er rekening gehouden met voldoende parkeerruimte. In het plangebied is de bouw van een nieuwe bedrijfshal met bijbehorende bedrijfswoning geprojecteerd. In het oosten van het plangebied, aan de zijde van het nieuwe verbindingskanaal, worden boothuizen gebouwd. Naast watersportgebonden- en recreatieve bedrijvigheid is er lichte bedrijvigheid op het terrein gevestigd in de vorm van een bedrijf gericht op cateringdienst en een groothandel/slijterij.

Het bedrijventerrein heeft door de architectuur hoogwaardige uitstraling op de omgeving. Het dient als blikvanger voor het dorp Grou. Dit geldt met name voor de aan het water gesitueerde bedrijfswoningen, die het gebied een zeer markante uitstraling geven wanneer Grou vanaf de noordelijke kant wordt benaderd.

## 3.1

### Provinciaal beleid

Op 13 december 2006 is het Streekplan Fryslân 2007 (Om de kwaliteit fan de Romte) door Gedeputeerde Staten vastgesteld. Dit integraal-ruimtelijke beleidsplan heeft betrekking op de periode 2006 tot 2016.

Centraal in het streekplan staat het begrip 'ruimtelijke kwaliteit'. Hiermee bedoelt de provincie dat in ruimtelijke plannen, in ontwerpen en in de uitvoering expliciet gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde worden toegevoegd aan de omgeving. Deze drie waarden waarborgen op de langere termijn een doelmatig gebruik en herkenbaarheid van de ruimte. Het betekent ook een ruimtelijke inrichting die bijdraagt aan duurzame ontwikkeling. Bij een duurzame ontwikkeling wordt voorzien in de behoeften van de huidige generatie, zonder daarbij de behoeften van toekomstige generaties in gevaar te brengen. De provincie wil deze doelstellingen koppelen aan een krachtige sociaal-economische ontwikkeling in een leefbare omgeving, waarbij tegelijkertijd wordt ingezet op de instandhouding en verdere ontwikkeling van aanwezige bodem-, water-, landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische kwaliteiten.

Het streekplan gaat uit van een kernstructuur. Er wordt naar gestreefd om het type en de schaal van de werkfuncties aan te laten sluiten bij het type kern. In het streekplan is aangegeven dat Grou als regionaal centrum wordt aangemerkt. Voor regionale centra geldt dat er lichte en modern-gemengde bedrijven op bedrijventerreinen zijn toegestaan. Meer specifiek betekent dit dat er zich bedrijven mogen vestigen die passen in milieucategorie 4.2 en in een enkel geval zelfs milieucategorie 5. Het betreft kleine tot middelgrote bedrijven, met een oppervlakte tot 10.000 m<sup>2</sup>. De kavelgrootte mag maximaal 1 hectare bedragen. Regionale centra zijn door middel van de beschikbare ruimte in staat om hun bijdrage te leveren aan een economisch vitaal platteland.

De ontwikkeling van het bedrijventerrein aan de Garde Jagerswei te Grou past binnen het opgestelde provinciale beleid. In het plangebied worden bedrijven uit de categorieën 1 en 2 toegestaan. Het betreft relatief kleinschalige bedrijvigheid, passend binnen Grou als regionaal centrum.



### 3.2

## Gemeentelijk beleid

### **Structuurschets Grou (voorontwerp)/Visie Grou**

De gemeente heeft eind 2001 voor het dorp Grou een eerste aanzet tot een structuurschets gegeven. Begin 2002 heeft Pleatslik Belang Grou een tweetal discussieavonden georganiseerd, waar de bewoners van Grou hun mening konden geven over de structuurschets. De uitkomsten van deze avonden zijn door Pleatslik Belang Grou gebundeld in "Us Doarp Grou", een toekomstvisie van en door de inwoners van Grou.

De 'Visie Grou' is een door de gemeente vastgesteld beleidsdocument, omvatende 'Grou in beweging' en de keuzes uit de Structuurschets over:

- uitbreiding bedrijventerrein;
- uitbreiding woningbouw;
- uitbreiding verblijfsrecreatie;
- uitbreiding infrastructuur.

In de Structuurschets Grou is destijds onder meer aangegeven dat bij de entree van het recreatiegebied 'Yn 'e Lijte' de bestaande op recreatie en toerisme gerichte bedrijven versterkt en aangevuld kunnen worden. In het gebied komen vooral jachtwerven en andere bedrijven gericht op de watersport voor.

Het is niet de bedoeling dat er ter plaatse bedrijven worden gerealiseerd met een zware milieubelasting. Ten eerste zou de ontwikkeling van dergelijke bedrijvigheid de toeristisch-recreatieve aantrekkingskracht verminderen en bovendien is de gemeente van mening dat het gebied ten noorden van Grou (en oostelijk van de J.W. de Visserwei en het Hoflân) in de toekomst het meest geschikt is voor de realisering van woongebieden en recreatieve ontwikkelingen. Bedrijvigheid met een zware milieubelasting op het terrein aan de Garde Jagerswei zou een ernstige belemmering betekenen voor dergelijke ontwikkelingen. Bedrijvigheid met een zware milieubelasting is niet toegestaan op het bedrijventerrein aan de Garde Jagerswei.

# R a n d v o o r w a a r d e n

# 4

## 4 . 1

### I n l e i d i n g

Voor zover een bestemmingsplan nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, dient een aantal milieuaspecten nader te worden onderzocht. Hierbij gaat het om zaken als hinder van bedrijven, wegverkeerslawaai, luchtkwaliteit, externe veiligheid, archeologie, ecologie en water. Eén en ander kan vergaande ruimtelijke consequenties hebben voor nieuwe ontwikkelingen. Voorliggend bestemmingsplan maakt beperkt nieuwe ontwikkelingen bij recht mogelijk, zodat hieruit slechts in beperkte mate verplichtingen voortvloeien met betrekking tot onderzoek naar milieuaspecten. Volledigheidshalve worden in het hiernavolgende de milieuaspecten voor het plangebied nagelopen.

## 4 . 2

### H i n d e r v a n b e d r i j v e n

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

De bedrijven en instellingen die gevestigd zijn binnen het plangebied zijn op grond van de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" (2009) ingedeeld in categorieën. Voor deze bedrijven en instellingen geldt een afstandszone ten opzichte van hindergevoelige functies. In de bestemming 'Bedrijventerrein' zijn bedrijven toegestaan uit de categorieën 1 en 2 als genoemd in de bij de regels behorende Staat van Bedrijven. De afstand tot hindergevoelige functies dient ten minste 30 m te bedragen. De bedrijven gevestigd in het plangebied liggen op 30 m afstand van hindergevoelige functies. Door middel van de situering van het bouwvlak waarbinnen mag worden gebouwd, wordt de afstand van 30 m tot hindergevoelige functie aangehouden. In dit geval betreft het burgerwoningen. De jachtwerf in het oosten van het plangebied is aangaande de effecten afgestemd op categorie 1 en 2 bedrijven, als genoemd in de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" (2009), door middel van de milieuvergunning. Tevens is rekening gehouden met de omliggende woningen.

Verder zijn er geen bedrijven binnen het plangebied aanwezig die vallen onder de inrichtingen als bedoeld in artikel 40, juncto artikel 1 van de Wet geluidhinder.

Ook in de toekomst zullen dergelijke inrichtingen binnen het plangebied worden uitgesloten. Gesteld kan worden dat bedrijven in hun huidige omvang en op grond van de huidige bedrijfsvoering acceptabel zijn uit het oogpunt van milieu.

#### 4 . 3

### W e g v e r k e e r s l a w a a i

In 1982 is de Wet geluidhinder in werking getreden. Deze wet is per 1 januari 2007 ingrijpend gewijzigd. Het doel van deze wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van geluidhinder in de toekomst. In de wet is onder andere bepaald dat de geluidsbelasting op gevels van woningen en andere geluidsgevoelige objecten niet hoger dan een in de wet bepaalde norm mag zijn. In de meeste gevallen is deze norm 48 dB.

In artikel 74 van de Wet geluidhinder is aangegeven wanneer een weg zoneplichtig is. Elke weg heeft in principe een zone, behoudens:

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

De Garde Jagerswei valt onder het 30 km/uur regime. Voor deze wegen geldt op grond van de wet geen zoning. Bovendien bevinden de bedrijfswoningen zich aan de waterzijde en daarmee op aanzienlijke afstand van de weg. Daarnaast heeft de aanwezige bedrijfsbebouwing een afscherpende werking ten behoeve van de bedrijfswoningen. Nader akoestisch onderzoek is derhalve niet aan de orde.

#### 4 . 4

### L u c h t k w a l i t e i t

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

NSL/NIBM

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden.

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

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

Ook projecten die 'niet in betekende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm.

In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 µg/m<sup>3</sup> NO<sub>2</sub> of PM<sub>10</sub>) als 'niet in betekende mate' wordt beschouwd.

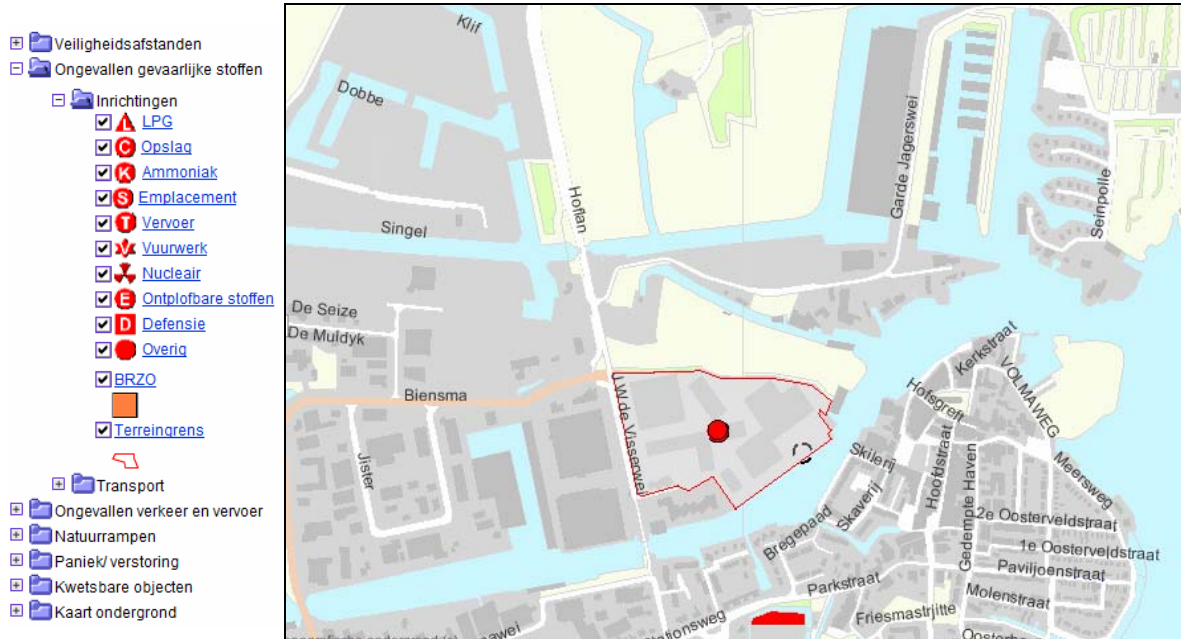
Het onderhavige bestemmingsplan is grotendeels een conserverend plan. Binnen het plangebied wordt een bedrijfshal met bedrijfswoning mogelijk gemaakt. Ook worden er boothuizen gebouwd. De omvang van het geprojecteerde is echter zo gering dat het aantal verkeersbewegingen niet in betekende mate toeneemt. De 3% norm wordt niet overschreden. Onderzoek naar de luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven.

4 . 5

## Externe veiligheid

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

Op de risicokaart van de provincie Fryslân is in de nabijheid van het plangebied een enkele risicobron aangegeven. Risicobronnen zijn met rood aangegeven op onderstaand kaartje. Het betreft een bedrijf voor palletopslag aan de J.W. Visserwei 12 te Grou. De risicobron heeft betrekking op brandbare vaste stoffen. De risicobron heeft een risicoafstand van 15 m, dit valt geheel binnen het eigen terrein van het betreffende bedrijf. De betreffende risicobron ligt op 150 m afstand van het plangebied zodat dit geen belemmeringen met zich meebrengt. De overige risicobronnen liggen op een zodanige afstand van het plangebied dat er zich geen belemmering voor het plangebied voordoet.



Fragment Risicokaart d.d. 12 mei 2009 (Bron: www.risicokaart.nl)

#### 4.6

### Archeologie

In het kader van de realisering van het nieuwe verbindingskanaal naar bedrijventerrein Frisia heeft archeologisch onderzoek plaats gevonden (verslagnummer 2000/1206/MW, uitgevoerd door RAAP in opdracht van Arcadis Heidemij Advies BV). Het onderzoek bestond uit oppervlakkige kartering en karterend booronderzoek.

Uit dit onderzoek is gebleken dat het plangebied zich kenmerkt als een ‘verdronken’ pleistocene bodem. Uit het booronderzoek blijkt dat het pleistocene oppervlak onder rustige omstandigheden vernat is, waardoor veengroei kon ontstaan. Eventuele nederzettingsresten uit het Laat Paleolithicum tot en met het Laat Neolithicum zouden daarom goed geconserveerd kunnen zijn. Tijdens het onderzoek zijn echter geen aanwijzingen voor de aanwezigheid van archeologische resten uit deze periode, noch uit de periode Late IJzertijd-Middeleeuwen aangetroffen.

Ook is de Nota Belvédère, die door het Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap is opgesteld, geraadpleegd. In de Nota zijn een aantal gebieden aangewezen waarvan de waardevolle cultuurhistorische kenmerken beschermd worden. Het projectgebied behoort niet tot een Belvédère-gebied.

Het onderdeel archeologie bevat geen belemmeringen voor de geplande ontwikkelingen in het plangebied.

## E c o l o g i e

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

De Ffw is gericht op het beschermen en het behouden van de goede staat van instandhouding van in het wild levende plant- en diersoorten en hun directe leefomgeving. Uitgangspunt hierbij is het zogenoemde 'nee, tenzij-principe'. Dit betekent dat werkzaamheden en dergelijke in beginsel niet zijn toegestaan. Onder voorwaarden kan hier op grond van een vrijstelling of ontheffing van worden afgeweken. In de Ffw is onder andere bepaald dat eenieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat zijn handelen of nalaten te handelen nadelige gevolgen kan hebben voor flora en fauna, gedwongen is dergelijk handelen of nalaten achterwege te laten. Dit voor zover dit in redelijkheid van hem kan worden gevraagd. Diegene moet alle maatregelen nemen die in redelijkheid van hem kunnen worden gevraagd om die nadelige gevolgen te voorkomen, te beperken of ongedaan te maken.

De Nbw is gericht op het beschermen van (natuur)gebieden. Deze natuurgebieden betreffen onder andere de zogenoemde Speciale Beschermingzones op grond van de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Samen worden deze gebieden aangeduid als het Natura 2000-netwerk. Voor de bescherming van deze natuurgebieden is in de Nbw een uitgebreide wet- en regelgeving opgenomen.

Op dit moment vindt de aanwijzing van het Natura 2000-gebied plaats. Hierbij worden de Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden en de beschermde natuurmonumenten samen aangewezen als één Natura 2000-gebied. De aangeelde Habitatrichtlijngebieden worden hiermee tevens vastgesteld.

Het plangebied dat in het onderhavige bestemmingsplan is opgenomen, regelt een actualisering van het beleid en de bouwrechten die reeds zijn opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing Garde Jagerswei van 2006. Voor deze gronden is heeft het onderhavige bestemmingsplan een beheersfunctie. De locatie ten noorden van de Garde Jagerswei 15 is toegevoegd aan het onderhavige bestemmingsplan. Ten behoeve van het aanwezige bedrijf zijn de gronden intensief gebruikt, mede voor opslag van goederen. Uit het oogpunt van het intensieve gebruik van de gronden is het niet aannemelijk dat er natuurwaarden tot ontwikkeling zijn gekomen dan wel op de gronden aanwezig zijn. Op de initiatiefnemer van een bouwplan rust een zorgplicht op basis van de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998. Indien er in het gebied natuurwaarden aanwezig zijn, dient de initiatiefnemer van het bouwplan aan de wettelijke zorgplicht te voldoen.

Op het punt van ecologie wordt het plan uitvoerbaar geacht.

#### 4 . 8

### W a t e r

De gemeente hecht veel waarde aan integraal waterbeheer. Daarbij zijn met name de tritsen 'vasthouden, bergen en afvoeren' en 'schoonhouden, scheiden en zuiveren' van belang.

Het projectgebied wordt aan de noordzijde begrensd door het verbindingskanaal naar het bedrijventerrein Frisia. Aan de zuidzijde ligt een berm-sloot op polderpeil.

De inrichting van het plangebied zal niet van invloed zijn op de ligging van de bovenstaande waterlopen. Wel biedt het plan de mogelijkheid voor uitbreiding van de oppervlakte boezemwater, bijvoorbeeld door het graven van insteekhavens.

Uit de kaart "Berekende kruinhoogte kadevlakken" van het Projectbureau Oevers en Kaden van de Friese Waterschappen blijkt dat hier een hoogte van 0,30 + NAP wordt geëist. Aangezien het terrein bij de aanleg van het verbindingskanaal is opgehoogd wordt aan deze norm voldaan.

Binnen het projectgebied zullen de percelen worden aangesloten op het bestaande rioolstelsel in de Garde Jagerswei. Het hemelwater van de daken, tuinen, bermen en verhardingen waar geen vervuilende activiteiten plaatsvinden, wordt zoveel mogelijk rechtstreeks op het oppervlaktewater (boezemwater of polder) geloosd. Binnen het plangebied zal de toename van het verhard oppervlak moeten worden gecompenseerd. In het algemeen wordt als voorwaarde gesteld dat de te realiseren oppervlakte water minimaal 10% van de te realiseren oppervlakte verharding (gebouwen, terreinverhardingen e.d.) dient te bedragen. In paragraaf 5.2 wordt nadere aandacht besteed aan de wijze waarop de compensatie nader zal worden ingevuld.

De ontwikkelende partij (bouwrijpmaken en aanleg riolering) zal voor de ontheffing voor lozing op het oppervlaktewater moeten zorgdragen.

Het wateradvies is als overlegreactie opgenomen in paragraaf 7.1.2 van de toelichting. Mits is voldaan aan de voorwaarden gesteld door het Wetterskip, is er een positief wateradvies verstrekt.

#### 4 . 9

### B o d e m

Op 13 augustus 2001 is er bodemonderzoek verricht door Verhoeve Milieu bv, maar dit is slechts beperkt gebleven tot een grondophoging, een grondwal en de sloot direct westelijk gelegen naast het perceel Garde Jagerswei 15. De grondophoging is matig verontreinigd met zink en licht verontreinigd met koper en lood. De grondwal is licht verontreinigd met Pak's, EOX en minerale olie.

Bovendien is er sprake van verontreiniging met steengruis en dergelijke. Ook de waterbodem van de sloot is licht verontreinigd.

De actuele stand van zaken over de bodem is vastgelegd in de volgende rapporten:

- Verkennend (water-)bodemonderzoek Garde Jagerswei te Grou, uitgevoerd door Verhoeve Milieu Noord bv dd. mei 2004, rapportnummer 470048.
- Nader bodemonderzoek perceel naast Garde Jagerswei 15 te Grou, uitgevoerd door Verhoeve Milieu Noord bv dd. februari 2004, rapportnummer 370114.
- Nader bodemonderzoek asbest in bodem perceel naast Garde Jagerswei 15 te Grou, uitgevoerd door Verhoeve Milieu Noord bv dd. april 2004, rapportnummer 470051.

Uit de onderzoeken blijkt dat:

- de bodem van de grondophoging in het oostelijk deel van het plangebied licht tot matig verontreinigd is met zink en licht verontreinigd is met lood, koper en minerale olie;
- de bodem van het overige deel van het plangebied licht verontreinigd is met PAK, EOX, en minerale olie.

De conclusies van de onderzoeken zijn, dat de bodem van het gehele plangebied geschikt is voor de functie bedrijventerrein met bedrijfswoningen.

Een bodemonderzoek is in de regel 5 jaar geldig indien er geen bodembedreigende activiteiten plaatsvinden. In dit geval betekent het dat er aan de uitgevoerde bodemonderzoeken slechts beperkte waarde kan worden gehecht.

In dit bestemmingsplan is het perceel aan de Garde Jagerswei 15 toegevoegd ten opzichte van het eerdere plangebied behorende bij de in 2006 opgestelde ruimtelijke onderbouwing. Voor het perceel aan de Garde Jagerswei 15 en het perceel ten westen van de Garde Jagerswei 15 is het volgende bodemonderzoek uitgevoerd:

- Verkennend bodemonderzoek Grou, Garde Jagerswei 15 kadastrale aanduiding Grou, B, 1418, 1423, 1464, 1466, uitgevoerd door Verhoeve Milieu bv dd. 6 oktober 2009, rapportnummer 259117.

Voorafgaand aan het bodemonderzoek is een vooronderzoek gebaseerd op de richtlijnen in de NVN 5725 uitgevoerd. De onderzoeksstrategie is gebaseerd op de Nederlandse Norm (NEN) 5740. De verschillende bodemlagen zijn door middel van het verrichten van handboringen visueel onderzocht en bemonsterd. Vier boringen zijn afgewerkt met een peilbuis ten behoeve van onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van het grondwater.

CONCLUSIE

De bovengrond en het grondwater ter plaatse van een voormalige bovengrondse afgewerkte olietank bevatten geen verontreiniging met oliecomponenten. In de ondergrond rond het bedrijfspand zijn geen verontreinigingen aangetoond.



Het grondwater bevat een lichte metalenverontreiniging, welke het gevolg kan zijn van het voormalige gebruik van pigmentstoffen of van natuurlijke processen in de bodem.

De bovengrond bestaat plaatselijk uit klei en bevat dan een lichte molybdeenverontreiniging, waarvoor de oorzaak onduidelijk is. In de bovengrond op het overige terrein zijn geen verontreinigingen aangetoond.

De ondergrond is ter plaatse van een vermoedelijk gedempte sloot gravelhoudend. Het gravelhoudende dempingsmateriaal is licht verontreinigd met kobalt. In de ondergelegen laag, vermoedelijk de voormalige waterbodem, is licht verontreinigd met dieselolie.

De bestaande waterbodem bevat geen verontreinigingen en mag na baggerwerk verspreid worden over de belendende landbodem.

De milieuhygiënische kwaliteit van de bodem, zoals deze uit de resultaten van het verkennend bodemonderzoek is gebleken, hoeft geen belemmering te vormen voor de geplande nieuwbouw. Ook geven de resultaten van het huidige onderzoek geen aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend of een nader bodemonderzoek.

Op deze gronden kunnen zowel een bedrijfswoning als bedrijfsgebouwen worden gebouwd. Het plan wordt op het onderdeel met betrekking tot de bodemkwaliteit uitvoerbaar geacht.

# Planbeschrijving

# 5

## 5.1

### Karakter van het bedrijventerrein

Op het bedrijventerrein is reeds een aantal bedrijven gevestigd. In het plangebied komen dienstverlenende (recreatie)bedrijven voor. Zo is er een cateringbedrijf gevestigd en een groothandel/slijterij. Ook is er een jachtwerf binnen het plangebied aanwezig. Voor een verdere inrichting van het plangebied wordt gedacht aan bedrijven die de verkoop en verhuur van kano's en het aanbieden van boten voor verhuur. Elders aan de Garde Jagerswei zijn vergelijkbare bedrijven gevestigd. Deze bedrijven zijn overwegend watergerelateerde bedrijven. Mede gelet vanuit de vraag van de markt is het op het bedrijventerrein mogelijk bedrijven toe te staan uit categorie 1 en 2 als genoemd in VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" (2009). Deze toegestane bedrijven zijn opgenomen in de Staat van Bedrijven, die bij de regels van het onderhavige bestemmingsplan hoort. Er wordt uitdrukkelijk voor gekozen om detailhandel anders dan watersportgebonden detailhandel, horeca en bedrijven die vallen in een hogere categorie dan 1 en 2, niet toe te staan binnen het plangebied.

De locatie aan de Garde Jagerswei biedt mogelijkheden voor uitbreiding van reeds aan de Garde Jagerswei gevestigde bedrijven. In oostelijke deel van het gebied zal van deze mogelijkheid gebruik worden gemaakt door middel van de uitbreiding voor het reeds bestaande bedrijf op het perceel Garde Jagerswei 15.

In de nabije omgeving van het terrein vindt een combinatie van wonen en werken plaats. Deze combinatie is bij de aanwezige bedrijvigheid van oudsher zo gegroeid en de gemeente wil deze samenkomst van functies doorzetten op het nieuwe terrein. De vraag naar woon-werkcombinaties neemt bovendien toe. Ook uit oogpunt van sociale veiligheid wordt de aanwezigheid van (bedrijfs)woningen aan de Garde Jagerswei, de enige toegangsweg naar het recreatieterrein 'Yn 'e Lijte', wenselijk geacht.

Gelet op de menging van (bedrijfs-)woningen en bedrijven dient, vanwege diverse milieukundige aspecten, zoals geluid, geur, stof en veiligheid, de bedrijvigheid zich te beperken tot de bedrijven die zijn genoemd in de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijven (gebaseerd op de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" 2009), dan wel bedrijven die daar uit oogpunt van milieuhinder mee vergelijkbaar zijn. De bij de regels opgenomen Staat van Bedrijven is gebaseerd op de Staat van Bedrijven die doorgaans in bestemmingsplannen van de gemeente Boarnsterhim wordt gehanteerd en betrekking heeft op de bestemming "Bedrijventerrein".

De jachtwerf aan de Garde Jagerswei 15 is een categorie 3.2 bedrijf waarbij op basis van de milieuaspecten stof en geluid een afstand van 100 m tot een burgerwoning vereist is. Echter, via de mogelijkheden die de milieuvergunning biedt, zijn de milieuaspecten van de jachtwerf afgestemd op de milieuaspecten die overeenkomen met categorie 2 bedrijven. De vergunning/melding op grond van de Wet milieubeheer biedt voldoende mogelijkheden om eventuele geluid- en stofhinder bij bedrijfswoningen op het terrein tot een aanvaardbaar niveau terug te brengen. De bedrijfsactiviteiten aangaande de jachtwerf op het perceel aan de Garde Jagerswei 15 zijn beëindigd. Op grond hiervan is verzocht om het intrekken van de milieuvergunning. Op het perceel worden bedrijfsactiviteiten ontwikkeld die passend zijn in milieucategorie 2.

Ook zijn bedrijven toegestaan die uitsluitend gericht zijn op het bieden van ligplaatsen of stalling van schepen. In het plangebied worden boothuizen gebouwd.

## 5 . 2

### Groenvoorzieningen en water

Aan de westkant van het terrein ligt de "spits" van het taps-toelopende terrein. De westelijke punt van het projectgebied is benut voor een verdere ontwikkeling van de reeds aanwezige riet- en wilgenopslag, zodat er een mooie, natuurlijke aanloop zal ontstaan naar de bedrijven in het projectgebied. Door deze entree van ruig rietland en wilgenopslag is een te industrieel karakter van het projectgebied voorkomen.

Zoals in paragraaf 4.8 is aangegeven, dient binnen het plangebied met het oog op de waterhuishouding waterberging gerealiseerd te worden.

De benodigde waterberging kan uiteraard gecombineerd worden met te graven water ten behoeve van havens e.d. De oppervlakte die moet worden gecompenseerd door middel van waterberging hangt af van de toename van het verhard oppervlak binnen het plangebied.

De realisering van de benodigde oppervlakte waterberging kan op de volgende wijze plaatsvinden:

- a. Vergroting van de oppervlakte boezemwater door aan de noordzijde het boezemwater naar binnen te trekken.
- b. Het verbreden van de bermsloot langs de Garde Jagerswei die binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' valt.
- c. Door op de grens van de deelgebieden (zie beeldkwaliteitskaart die als bijlage bij deze toelichting is opgenomen) een insteek vanaf het verbindingskanaal te graven.

Deze insteek kan deels dienst doen als haven voor de in het projectgebied te vestigen bedrijven; een deel van de oevers dient op een natuurvriendelijke wijze ingericht te worden.

Voor de werkzaamheden voor de aanleg nieuw oppervlaktewater is een watervergunning van het Wetterskip Fryslân noodzakelijk.

Langs het verbindingskanaal dient een uniforme kade met een breedte van circa 10 m gerealiseerd te worden. Binnen deze zone mogen geen bedrijfsgebouwen gerealiseerd worden. Wel wordt in het plan de mogelijkheid geboden om in deze zone bedrijfswoningen te realiseren (zie paragraaf 6.3).

### 5 . 3

#### B e e l d k w a l i t e i t

Het projectgebied vormt op verschillende manieren een belangrijke zichtlocatie. Ten eerste ligt het project aan het begin van de toegangsweg naar recreatiecomplex 'Yn' e Lijte'. Dit complex is recentelijk geheel opgeknapt en vormt een belangrijke toeristische voorziening in Grou. Ten tweede ligt het projectgebied langs het nieuwe kanaal van de Staande Mastroute naar bedrijventerrein Frisia. Bovendien vormt het terrein een zichtlocatie gezien vanaf de weg richting Wergea en Warten. Fraaie zichtlijnen zijn er vanaf de brug in de weg Hoflân, langs het verbindingskanaal en anderzijds vanaf de entree via de Blikken op de Sint Pieter in het centrum van Grou.

In de concept-structuurschets voor Grou heeft de gemeente aangegeven deze gronden in de toekomst te willen ontwikkelen voor recreatieve doeleinden. Of en op welke termijn dit zal plaatsvinden is thans niet aan te geven.

Het is dus mogelijk dat het projectgebied gedurende een lange termijn de noordelijke begrenzing van Grou zal vormen.

De gemeente hecht op grond van bovenstaande veel waarde aan een kwalitatief goede ruimtelijke invulling en uitstraling van het gebied.

#### 5 . 3 . 1

#### I n s t r u c t i e s w e l s t a n d s t o e t s b e d r i j f s g e b o u w e n

De bedrijfsgebouwen en de daarbij toegestane bedrijfswoningen vormen samen de nieuwe noordelijke rand.

De plaatsing van de gebouwen ten opzichte van elkaar, alsmede de architectonische vormgeving van de bouwvolumes, dienen in samenhang ontworpen en beoordeeld te worden. De deelgebieden zijn weergegeven op de Beeldkwaliteitskaart, die bij deze toelichting als bijlage is opgenomen.

## Deelgebied 1

De bestaande jachtwerf kan in westelijke richting uitbreiden, in samenhang met het bestaande bouwvolume.

### Plaatsing

Situering	bebouwing met verplichte voorgevelrooilijn achtergevelrooilijn mag niet worden overschreden
Type	bedrijfspan
Oriëntatie	op het water en Garde Jagerswei
Nokrichting	haaks op de weg

### Hoofdvorm

Bouwlagen	-
Kapvorm	zadeldak, maximaal 30° of lichtstraten met zadeldak maximaal 30°
Schaal	-
Vormkarakteristiek	uitbreiding bedrijfspan, watersport gerelateerd (jachtbouw)

### Aanzichten

Oriëntatie	Garde Jagerswei en waterkant (open gevel naar de straat)
Geleding	verticaal
Verhoudingen	-

### Opmaak

Materiaal en kleur(toon)	lichte materialen: grijze platen, glas, hout, eventueel baksteen in passende kleur
Detailering	zorgvuldig

### Diversen

Perceelsafscheidingsen	passend bij gebouwen, streven naar eenduidigheid
Overgang naar het water	kade
Ambitieniveau	hoog

## Deelgebied 2

De bedrijfsgebouwen van dit deelgebied vormen samen één geheel, qua bouwvolume, materiaal en kleur.

Vanaf de oostzijde (bij de bestaande jachtwerf) naar de westelijke "spits" in volume en gevelbreedte een verloop van groot naar kleiner, synchroon aan de taps toelopende terreinvorm, welke in diepte varieert.

Van belang zijn de drie rooilijnen waarin deels gebouwd moet worden. Deze volgen grotendeels de vorm van de ruimte. Het beschikbare oppervlak van het terrein wordt op deze wijze sterk uitgenut.

De bebouwing geeft in zijn geheel een duidelijke openbare ruimte.

Het eindbeeld bestaat uit als het ware "een platte koek" die is opgedeeld in steeds kleiner wordende "mootjes" (gesneden koek). De bedrijfsgebouw(en) waarop materialen en kleuren zodanig zijn afgewisseld en op elkaar afgestemd in samenhang, dat er een eenheid in hoofdvorm ontstaat.

Langs de Garde Jagerswei streven naar een open gevelstructuur, in relatie tot de openbare ruimte.

#### **Plaatsing**

Situering	bebouwing met verplichte voorgevelrooilijn; achtergevelrooilijn mag niet worden overschreden
Type	bedrijfspan
Oriëntatie	op het water en Garde Jagerswei
Nokrichting	haaks op de weg

#### **Hoofdvorm**

Bouwlagen	-
Kapvorm	plat dak en lichtstraten met zadeldak maximaal 30° haaks op de voorgevel
Schaal	passend bij bedrijf
Vormkarakteristiek	bedrijfspannen, watersport gerelateerd

#### **Aanzichten**

Oriëntatie	Garde Jagerswei + waterkant
Geleding	verticaal
Verhoudingen	-

#### **Opmaak**

Materiaal en lichte materialen	licht grijze platen en constructie, glas, hout; in ondergeschikte vorm antracietkleurige baksteen
Kleur(toon)	hoofdzakelijk optische kleurtonen
Detailering	

#### **Diversen**

Perceelsafscheidingsen	passend bij gebouwen, streven naar eenduidigheid
Overgang naar het water	strakke kade langs boezemwater
Ambitieniveau	hoog

### 5 . 3 . 2

#### Instructies welstandstoets bedrijfswoningen

Bij de entree aan de westzijde wordt de "spits afgebeten" door een bijzondere woning in 3 bouwlagen, met bijvoorbeeld wonen op de 1e verdieping met buitentrappen, vanwege het fraaie uitzicht op het landschap, maar ook vanwege de relatie naar de weg.

De positionering is specifiek tegen/in het water (de kadeliijn). Er is sprake van een waterwoning in het riet. Het plan voorziet in de mogelijkheid van maximaal 5 van deze woningen op de kade, tegen het water. De kade vormt voor deze woningen de noordelijke verplichte rooilijn. Deze 5 woontorentjes geven ritmiek aan de noordwand en vormen als "wachters" de overgang naar het landschap. Het vloeroppervlak is maximaal  $10 \times 10 = 100 \text{ m}^2$ . De woningen vormen qua architectuur één familie en markeren hierdoor de ruimte.

#### Plaatsing

Situering	bouwen met verplichte rooilijn
Type	vrijstaand woonhuis met deels bijvoorbeeld kantoorruimte
Oriëntatie	op het water (landschap)
Nokrichting	-
Bijgebouwen	in rooilijn

#### Hoofdvorm

Bouwlagen	3 bouwlagen
Kapvorm	zadeldak 0-30° maximaal
Bijgebouwen	plat dak
Schaal	-
Vormkarakteristiek	waterwoningen

#### Aanzichten

Oriëntatie	landschap (markerende functie) als wachter(s)
Geleding	verticaal
Verhoudingen	kleinschalig (binnen de schaal van de hoofdvorm)

#### Opmaak

Materiaal en kleur(toon)	grijze platen, glas, hout, staalconstructie hoofdzakelijk optische kleurtonen (= vormondersteunend)
Detaillering	verfijnd en scherp

#### Diversen

Perceelsafscheidingsen	mee ontwerpen
Overgang naar het water	kade
Ambitieniveau	hoog

5 . 4

## Overige aspecten

Bij de bebouwing, situering van bebouwing en inrichting van de kavels zal zo veel mogelijk rekening worden gehouden met de eisen van het Politiekeurmerk Veilig Wonen.

De gemeente Boarnsterhim heeft in 1999 een Beleidsvisie DuBo opgesteld. De beleidsuitgangspunten die in deze beleidsvisie zijn vastgesteld, zullen als randvoorwaarden gelden voor de bebouwing binnen het projectgebied. Ook het plan van aanpak DuBo geldt als uitgangspunt voor de bebouwing in het projectgebied. De gemeente zal toekomstige bouwers zo veel mogelijk wijzen op aspecten van duurzaam bouwen en duurzaam beheer.

De ten behoeve van de bedrijven noodzakelijke parkeergelegenheid dient op het eigen terrein afgewikkeld te worden. Het profiel van de Garde Jagerswei laat niet toe dat er op of langs de weg wordt geparkeerd.

De parkeergelegenheid dient met name aan de zijkanten van de bebouwing gerealiseerd te worden. De aan de weg gelegen zijde van de terreinen dient qua inrichting eenvoudig en doelmatig afgestemd te zijn op de inrichting van het openbare gebied, welke in hoofdzaak bestaat uit een eenvoudig wegprofiel met een grasberm en bermsloot.



# Juridische toelichting



6.1

## Inleiding

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

### **Vorbereidingsprocedure**

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

### **Vaststellingsprocedure**

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

### **Beroepsprocedure**

Na de vaststelling van het bestemmingsplan maakt de gemeenteraad het vaststellingsbesluit bekend en legt het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage. Indien het bestemmingsplan ongewijzigd is vastgesteld en er gehoor is gegeven aan zienswijzen van Gedeputeerde Staten en/of de VROM inspectie wordt het vaststellingsbesluit door de gemeenteraad uiterlijk 2 weken na vaststelling bekend gemaakt. Tevens wordt uiterlijk 2 weken na vaststelling het bestemmingsplan ter inzage gelegd. Indien door Gedeputeerde Staten of de inspecteur een zienswijze is ingediend en deze zienswijze niet volledig is overgenomen, wordt het vaststellingsbesluit na 6 weken na de vaststelling van het bestemmingsplan bekendgemaakt. De termijn van bekendmaking van de vaststelling

van het bestemmingsplan na 6 weken geldt eveneens indien er door de gemeenteraad bij de vaststelling wijzigingen zijn aangebracht ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Uiterlijk 6 weken na bekendmaking van het vaststellingsbesluit kan er beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

6 . 2

## Juridische vormgeving

INHOUD  
BESTEMMINGSPLAN

Op grond van artikel 3.1.3 Bro en artikel 3.1.6 Bro moet een bestemmingsplan worden vervat in:

1. een beschrijving van de bestemmingen, waarbij per bestemming het doel of de doeleinden worden aangegeven;
2. bestemmingen die bij of krachtens wet kunnen voorgeschreven;
3. regels die bij of krachtens wet kunnen worden voorgeschreven;
4. voor zover nodig uitwerkings-, wijzigings- en ontheffingsregels.

Daarnaast dient een dergelijk plan vergezeld te gaan van een toelichting, waarin de aan het plan ten grondslag liggende gedachten, de uitkomsten van het onderzoek, de uitkomsten van het overleg en de rapportering van de inspraak zijn vermeld.

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

HET DIGITALE  
BESTEMMINGSPLAN

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

De toepassing van nieuwe wet- en regelgeving houdt onder andere in dat in de Wet ruimtelijke ordening de strafbepaling en de algemene gebruiksbepaling is neergelegd, zodat deze niet meer opgenomen hoeft te worden in de regels. Tevens is de uitsluiting van de aanvullende werking Bouwverordening onder de nieuwe Wro vervallen. Deze bepaling wordt niet meer opgenomen in de regels.

In het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening is een formulering opgenomen ten aanzien van de anti-dubbeltelregel en het overgangsrecht. Deze teksten zijn neergelegd in de regels. De nieuwe regelingen hebben als gevolg dat het be-

stemmingsplan wat betreft de vorm en de inhoud enigszins kan afwijken van de tot nu toe gebruikelijke wijze van opstellen.

De SVBP2008 is op 1 januari 2010 verplicht gesteld en onderdeel van de RO-standaarden. De SVBP2008 bevat een aantal voorschriften die moeten worden opgevolgd. Voor de regels betekent dit ondermeer dat niet meer wordt gesproken van voorschriften maar van regels. Tevens zijn er een aantal dwingend voorgeschreven begrippen, die worden neergelegd in het artikel aangaande begrippen. Ook schrijft de SVBP2008 voor op welke wijze er invulling moet worden gegeven aan de wijze van meten.

Bij de vormgeving van de kaart is aangesloten bij het standaardrenvooi zoals dat is opgenomen in de SVBP2008. Het kleurgebruik in de verbeelding is gelijk aan de analoge kaart en gebaseerd op de SVBP2008.

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

ADDITIONELEN  
VOORZIENINGEN

6 . 3

## Bestemmingen

De gronden in het plangebied zijn ingedeeld in bestemmingen. Bestemmingen hebben elk hun eigen juridisch regime. De ter plaatse geldende regels op de gronden zijn neergelegd in de bestemmingsregels. In het plangebied komt de bestemming 'Bedrijventerrein' voor. Deze bestemming wordt kort besproken.

In de bestemming 'Bedrijventerrein' zijn bedrijven toegestaan uit categorie 1 en 2 genoemd in de Staat van Bedrijven toegestaan. Parkeervoorzieningen moeten op eigen terrein worden gerealiseerd. Gebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd. De maximale bouwhoogte van gebouwen mag niet meer dan 7,5 m bedragen. In de bestemming mogen bedrijfswoningen worden gebouwd. Deze bedrijfswoningen moeten worden gebouwd binnen de aanduiding 'bedrijfswoning'. Bedrijfswoningen mogen een maximale bouwhoogte van 11 m hebben. In het gehele plangebied mogen ten hoogste 5 bedrijfswoningen worden gebouwd. Per bedrijf mag 1 bedrijfswoning worden gebouwd. In het plangebied mag geen detailhandel tot ontwikkeling komen, anders dan watersportgebonden detailhandel. Via een ontheffing van de gebruiksregels is het mogelijk dat er bedrijven worden gevestigd die niet zijn opgenomen in de Staat van Bedrijven, maar qua milieueffecten wel gelijk zijn te stellen met bedrijven die wel zijn genoemd.

BEDRIJVENTERREIN

# Uitvoerbaarheid

# 7

## 7.1

### Maatschappelijke uitvoerbaarheid

#### 7.1.1

##### Inspraak

In overeenstemming met de gemeentelijke Inspraakverordening Boarnsterhim is op het voorontwerpbestemmingsplan inspraak verleend. Het voorontwerp heeft van 20 januari 2010 tot en met 2 maart 2010 ter inzage gelegen.

In verband met de Wet bescherming persoonsgegevens, die van toepassing is op de dit bestemmingsplan met bijbehorende bijlage(n), zijn de persoonsgegevens niet in de (mogelijke) inspraakreacties opgenomen. In het bestemmingsplan zijn de (mogelijke) inspraakreacties geanonimiseerd.

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

#### 7.1.2

##### Overleg

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1. Bro is het voorontwerpbestemmingsplan Garde Jagerswei te Grou toegezonden aan een aantal overleginstanties. Er zijn drie overlegreacties binnengekomen. De overlegreacties zijn als bijlage 2 in het bestemmingsplan opgenomen.

Van de onderstaande instanties is een reactie ontvangen. De reacties zijn samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie.

##### **VROM-inspectie**

De VROM-inspectie heeft, in de brief van 25 februari 2010, aangegeven dat het voorontwerpbestemmingsplan Garde Jagerswei te Grou geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen, gelet op de nationale belangen.

##### Reactie gemeente

De gemeente neemt deze opmerking voor kennisgeving aan.

### **Provincie Fryslân**

De provincie Fryslân heeft, in de brief van 3 maart 2010, aangegeven dat het voorontwerpbestemmingsplan Garde Jagerswei te Grou geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen. De provinciale belangen zijn in het plan op een juiste manier verwerkt.

Wanneer het plan in de ontwerpfase niet wezenlijk wordt gewijzigd, is toezending van het ontwerpplan aan Gedeputeerde Staten niet nodig.

### **Reactie gemeente**

De gemeente neemt deze opmerking voor kennisgeving aan.

### **Wetterskip Fryslân**

Het Wetterskip Fryslân heeft op 1 april 2010 een wateradvies gegeven.

Daarin draagt het Wetterskip Fryslân het volgende aan:

COMPENSATIE VERHARDING	De toename van het verhard oppervlak moet worden gecompenseerd door 10% van het gehele oppervlak als nieuw oppervlaktewater aan te leggen. De compensatie dient te worden gerealiseerd binnen hetzelfde peilgebied.
AFVALWATER- EN REGEN- WATERSYSTEMEN	Het uitgangspunt is om regenwater en rioolwater zoveel mogelijk gescheiden af te voeren.
WATERKWALITEIT	Er moet worden voorkomen dat milieubelastende stoffen in het oppervlaktewater terecht komen. De bouwwijze en onderhoudstechniek moeten emissievrij zijn. Ook moet er worden gebouwd met milieuvriendelijk en duurzaam materiaal.
BOEZEMKADE	Het bouwplan vindt plaats in een zone boezemkaden. De kerende werking hiervan moet te allen tijde gehandhaafd blijven.
DROOGLEGGING EN WATERPEILEN	Er moet bij een bouwplan voldoende rekening worden gehouden met de drooglegging. Het Wetterskip adviseert voor bebouwing met kruipruimte een drooglegging van 1,10 m en voor bebouwing zonder kruipruimte een drooglegging van 0,70 m gerekend vanaf de te realiseren bovenkant vloer.
WATERWET	Voor alle ingrepen in de waterhuishouding moet tijdig een vergunning worden aangevraagd of een melding worden gedaan in het kader van de Waterwet. Informatie is te vinden op de website van het Wetterskip.

Het Wetterskip gaat ervan uit dat de adviezen zoals vermeld in de watertoets worden opgevolgd. Met betrekking tot het voorontwerpbestemmingsplan Garde Jagerswei te Grou ziet het Wetterskip geen waterhuishoudkundige bezwaren. Het Wetterskip geeft een positief wateradvies.

#### Reactie gemeente

De gemeente neemt deze opmerking voor kennisgeving aan en zal de adviezen door het Wetterskip, in het kader van de watertoets verstrekt, opvolgen.

#### 7.2

### Economische uitvoerbaarheid

Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld naar aanleiding van de ontwikkeling en uitbreiding van een bedrijventerrein aan de Garde Jagerswei te Grou. De noodzakelijke kosten voor de uitvoering van dit bestemmingsplan zullen door de initiatiefnemers met betrekking tot bouwplannen worden gedragen. De noodzakelijke kosten van de gemeente bestaan uit de gebruikelijke kosten voor de planbegeleiding.

Tussen de initiatiefnemers en de gemeente wordt een realisatieovereenkomst en een planschadeovereenkomst gesloten. Deze overeenkomsten moeten door alle betrokken partijen ondertekend zijn voor de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan.

Op basis van deze overwegingen mag het voorliggende bestemmingsplan economisch uitvoerbaar worden geacht. De exploitatiekosten zijn anderszins verzekerd door het sluiten van overeenkomsten met de initiatiefnemers. Een exploitatieplan op grond van de Grondexploitatiewet is dan ook niet noodzakelijk. Dit betekent dat het voorliggende bestemmingsplan op het punt van de economische uitvoerbaarheid uitvoerbaar is.

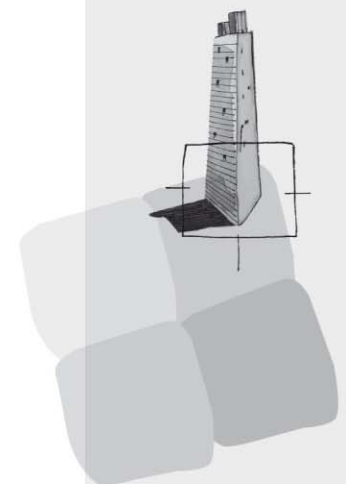
# Colofon

Opdrachtgever  
Gemeente Boarnsterhim

Bestemmingsplan  
BügelHajema Adviseurs b.v.

Projectleiding  
BügelHajema Adviseurs b.v.

Projectnummer  
025.00.06.89.02.00



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

Vestigingen te Assen,  
Leeuwarden en Amersfoort