

**Bestemmingsplan Harkema  
bedrijventerrein De Bosk**



V A S T G E S T E L D



**BügelHajema**

Plek voor ideeën

**Bestemmingsplan Harkema  
bedrijventerrein De Bosk**

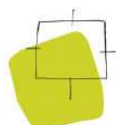
V A S T G E S T E L D

Inhoud

---

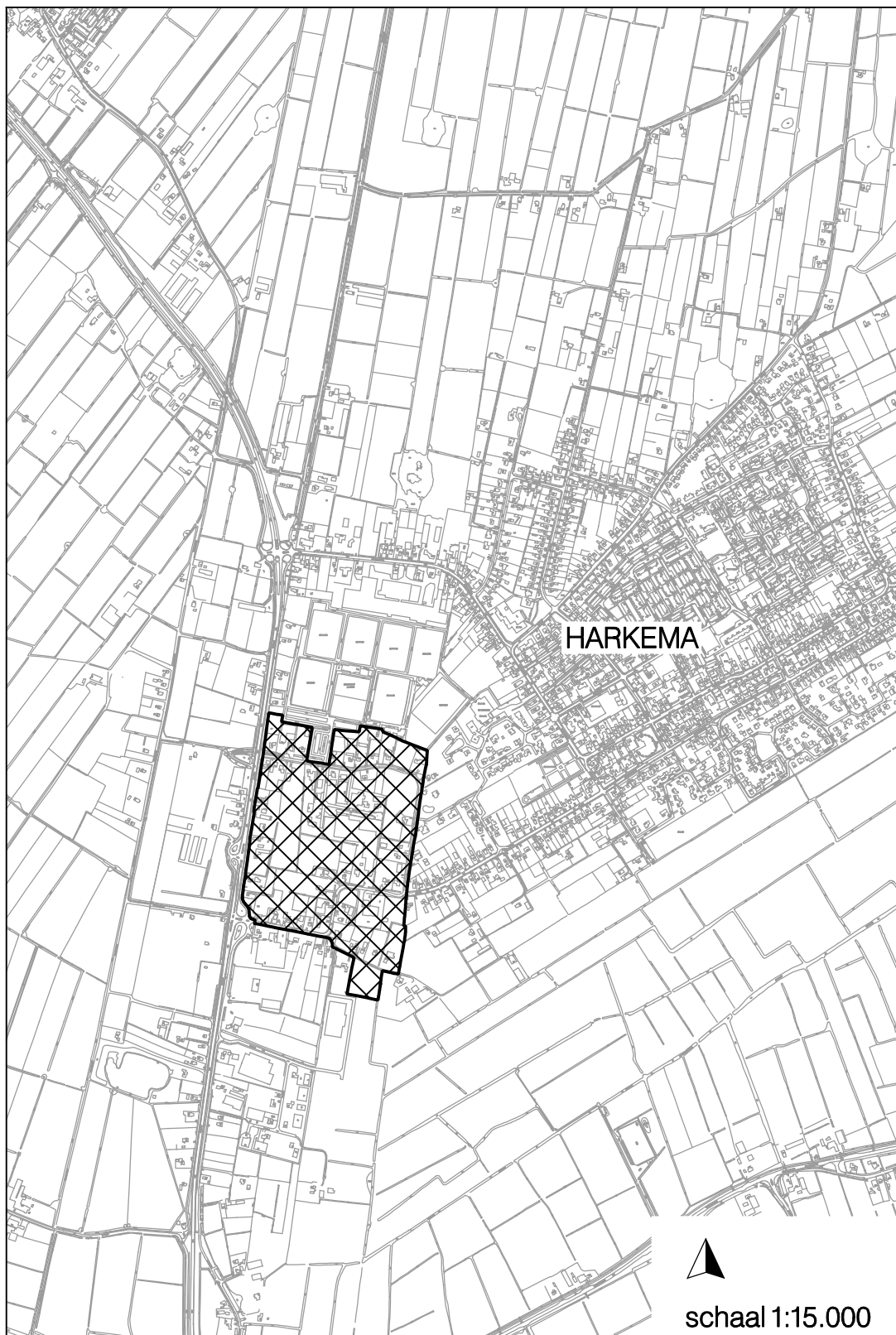
Toelichting + bijlagen  
Regels + bijlage  
Verbeelding

9 juni 2011  
Projectnummer 005.00.07.40.00



Ideeën voor een plek

Overzicht van het gebied waarop het bestemmingsplan  
"Harkema bedrijventerrein De Bosk" betrekking heeft



Gemeente Achtkarspelen  
Nummer: 005.00.07.40.00

# Toelichting

# Inhoudsopgave

|          |                               |           |
|----------|-------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Inleiding</b>              | <b>5</b>  |
| 1.1      | Aanleiding en doelstelling    | 5         |
| 1.2      | Karakter van het plan         | 6         |
| 1.3      | Herziening                    | 6         |
| 1.4      | Plangebied                    | 6         |
| 1.5      | Leeswijzer                    | 6         |
| <b>2</b> | <b>De bestaande situatie</b>  | <b>9</b>  |
| 2.1      | Terugblik                     | 9         |
| 2.2      | Ruimtelijke situatie          | 9         |
| 2.3      | Functionele situatie          | 10        |
| <b>3</b> | <b>Beleid</b>                 | <b>13</b> |
| 3.1      | Rijksbeleid                   | 13        |
| 3.2      | Provinciaal beleid            | 13        |
| 3.3      | Regionaal beleid              | 14        |
| 3.4      | Gemeentelijk beleid           | 15        |
| <b>4</b> | <b>Beperkingen</b>            | <b>19</b> |
| 4.1      | Wegverkeerslawaaï             | 19        |
| 4.2      | Hinder van bedrijvigheid      | 19        |
| 4.3      | Externe veiligheid            | 20        |
| 4.4      | Archeologische waarden        | 22        |
| 4.5      | Waterparagraaf                | 24        |
| 4.6      | Ecologische waarden           | 25        |
| 4.7      | Luchtkwaliteit                | 26        |
| <b>5</b> | <b>Beleidsuitgangspunten</b>  | <b>27</b> |
| 5.1      | Wonen                         | 27        |
| 5.2      | Bedrijvigheid                 | 28        |
| 5.3      | Overige aspecten              | 29        |
| <b>6</b> | <b>Juridische toelichting</b> | <b>31</b> |
| 6.1      | Inleiding                     | 31        |
| 6.2      | Juridische vormgeving         | 32        |
| 6.3      | Bestemmingen                  | 35        |

|          |                                  |    |
|----------|----------------------------------|----|
| <b>7</b> | <b>Uitvoerbaarheid</b>           | 41 |
| 7.1      | Economische uitvoerbaarheid      | 41 |
| 7.2      | Maatschappelijke uitvoerbaarheid | 41 |
| 7.3      | Overleg                          | 42 |
| 7.4      | Inspraak                         | 43 |

## **Bijlagen**

# Inleiding



## **Harkema**

Harkema is bekend als het dorp dat verdween en weer terugkeerde. Ongeveer halverwege Drogeham en Augustinusga lag in de 17e en 18e eeuw aan weerszijden van de weg het oude, langgerekte streekdorp "Harkema-Opeynde". Door allerlei oorzaken verdween deze boerengemeenschap als dorp, maar op de zuidelijker gelegen heidevelden ontstond omstreeks 1850 een nieuwe vestigingsplaats in de vorm van zeer eenvoudige woningen en vele 'spitketen'. Deze nieuwe nederzetting ontwikkelde zich tot het heidedorp Harkema - Opeinde. De dorpsnaam werd later gewijzigd in Harkema.

Vooraf sinds 1960 is het dorp snel gegroeid; daarvoor was er sprake van een zeer verspreide bebouwing. De laatste jaren is het aantal bedrijven, met name aan en nabij de Betonwei behoorlijk toegenomen.

## **1.1**

### **Aanleiding en doelstelling**

De tot voor kort geldende bestemmingsplannen voor Harkema waren merendeels verouderd. De regelingen voor het oorspronkelijke dorp en de nieuwbouwgebieden waren dan ook niet goed op elkaar afgestemd. Door middel van het project "Actualisering Bestemmingsplannen Achtkarspelen" is een integrale herziening van de geldende bestemmingsplannen in uitvoering. Het doel van deze integrale herziening is te komen tot een actualisatie en standaardisatie van de planologische regelingen (afgemeten aan het beleid van zowel rijk, provincie als gemeente) en de afstemming van de regelingen in de verschillende deelgebieden. Met uitzondering van het centrumgebied en de bedrijventerreinen, is voor de bebouwde kom van Harkema op 17 maart 2008 het bestemmingsplan "Harkema-dorp" door Gedeputeerde Staten goedgekeurd.

Het onderhavige bestemmingsplan Harkema bedrijventerrein De Bosk is ook onderdeel van het project "Actualisering Bestemmingsplannen Achtkarspelen". Het doel van dit bestemmingsplan is de bestaande situatie in het plangebied vast te leggen en gewenste ruimtelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk te maken. Dit betekent onder andere dat bestaande bedrijfs- en woonfuncties als zodanig zullen worden bestemd.

## **1.2**

### **Karakter van het plan**

Zowel functioneel als ook ruimtelijk is het plangebied te karakteriseren als bedrijfsgebied. Naast deze bedrijfsfunctie komen ook woon- en agrarische functies voor. Het plan is gericht op de instandhouding van zowel de ruimtelijke kwaliteit alsook de functionaliteit van het gebied. Omdat een bedrijfs- en woonfunctie niet altijd samengaan is aan dit gebied, daar waar nodig, een meer gedetailleerde bestemming gegeven.

Bij het opstellen van de nieuwe bestemmingsplannen is in het kader van de standaardisatie en de digitale uitwisselingsmogelijkheden nauw aangesloten op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008).

## **1.3**

### **Herziening**

Met het vaststellen van het onderhavige bestemmingsplan wordt (een deel van) het bestemmingsplan Harkema-Opeinde 1965, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 20 december 1966, herzien. In dit plan is het hele gebied bestemd voor 'Agrarisch gebied zonder bebouwing'. Dit met uitzondering van het perceel aan de Nijewei 62 waarop het bouwbedrijf Kootstra/Van der Veen is gevestigd. Dit perceel is daarin bestemd voor "bebouwingsklasse IND industrieterrein".

## **1.4**

### **Plangebied**

Het plangebied van het onderhavige bestemmingsplan is aangegeven op de kaart voorafgaand aan deze toelichting. Het plangebied omvat nagenoeg het gehele bedrijventerrein "De Bosk". Aan de noordzijde wordt het plangebied bij benadering begrensd door het sportpark "De Bosk", aan de oostzijde door de weg De Bosk, aan zuidzijde door de Nijewei en aan de westzijde door de parallelweg langs de Betonwei.

## **1.5**

### **Leeswijzer**

De toelichting is opgebouwd uit een zevental hoofdstukken. Na deze inleiding is in hoofdstuk twee de bestaande ruimtelijke en functionele situatie van Harkema in het algemeen en van het plangebied in het bijzonder beschreven. In hoofdstuk drie is het beleidskader aan de orde gesteld, waarin relevant beleid van zowel rijk, provincie, het waterschap en de gemeente de revue passeren. In hoofdstuk vier is ingegaan op de beperkingen die in en om het



plangebied een rol spelen. In hoofdstuk vijf zijn de beleidsuitgangspunten opgenomen, terwijl in hoofdstuk zes een (juridische) toelichting op de regels is gegeven. In hoofdstuk zeven, ten slotte, zijn de resultaten van de inspraak en het overleg (ex artikel 3.1.1 Bro) opgenomen.

# De bestaande situatie

# 2

Harkema is van oorsprong een heideontginningsdorp. De historische bebouwing kenmerkte zich door lintbebouwing langs de oorspronkelijke ontginningsassen Warmoltsstrjitte en Reitsmastrjitte en omliggende verspreide bebouwing. Deze voormalige ontginningsassen hebben zich in de loop der jaren ontwikkeld tot de "ruimtelijke pijlers" waaromheen verschillende uitbreidingswijken zijn ontstaan. Er heeft weliswaar in de afgelopen jaren verdichting plaatsgevonden, maar het oorspronkelijke verspreide bebouwingsbeeld is nog steeds herkenbaar.

Ook in het plangebied is dit verspreide bebouwingsbeeld herkenbaar. Daarnaast is het ook zeer divers. Zo staan er in het plangebied nog een aantal kleine woningen maar ook grote bedrijfspanden, afgewisseld met onbebouwde, open groene ruimtes.

## 2.1

### **Terugblik**

Voordat de eerste bewoners hier neerstreken, bestond de streek van Harkema vooral uit uitgestrekte en onbebouwde heidevelden. Mede door de geografische ligging waren het niet de meest aantrekkelijke gebieden waar de ontginningsactiviteiten van de grond kwamen. Het zijn met name veenarbeiders geweest die hier kansen zagen om zich te vestigen. Zij brachten grond in cultuur en bouwden kleine woningen. Aanvankelijk waren dit schamele onderkomens als heidehutten en spitketen maar geleidelijk verbeterde de situatie.

In de loop van de 19e en 20e eeuw is de structuur van het dorp, die voornamelijk bestond uit bebouwing langs uit elkaar liggende wegen, verdicht en compacter geworden.

## 2.2

### **Ruimtelijke situatie**

Achtkarspelen is een uitgestrekte plattelandsgemeente in het oosten van Friesland en behoort tot het gebied van de Friese Wouden; een zandgebied met enkele laagveenvalleien en vergraven hoogvelden dat steeds bijna geheel voor agrarische doeleinden in gebruik is geweest.

Harkema ligt in het zuidelijke deel van de gemeente, in het voor de streek zo kenmerkende coulissenlandschap. Het dorp ligt op slechts enkele kilometers afstand van Surhuisterveen en op een kleine 10 kilometer van Buitenpost, waar het gemeentehuis van Achtkarspelen is gevestigd. Harkema ligt bovendien op ongeveer 10 kilometer van Drachten. Ook plaatsen als Leeuwarden en Groningen zijn vanuit Harkema goed bereikbaar.

Oorspronkelijk kenmerkt het plangebied zich door enkele bedrijven- en woongebieden en een paar agrarische percelen. Door de historische groei liggen de verschillende deelgebieden verspreid over het plangebied.

De ontsluitingswegen in het plangebied zijn De Bosk en de Nijewei. De meeste bedrijven en woningen worden direct ontsloten door deze wegen. Daarnaast worden nog enkele bedrijven ontsloten door de Feanterij, een doodlopende weg in het midden van het plangebied. Deze weg sluit aan op De Bosk. Ook worden enkele bedrijven en woningen ontsloten door de parallelweg langs de Betonwei.

Een groot deel van het plangebied bestaat uit gebieden met een bedrijfsfunctie. Hoewel verspreid, liggen deze gebieden vooral in het noordwesten en zuidoosten van het plangebied. In het plangebied zijn vooral kleinschalige bedrijven gevestigd. Langs de Nijewei, in het zuiden van het plangebied, zijn echter ook drie, voor het plangebied relatief grote, bedrijven gevestigd.

In het noordoosten langs "De Bosk" en in het zuiden/zuidwesten langs de Nijewei en de parallelweg langs de Betonwei liggen gebieden met een woonfunctie. De woongebieden kenmerken zich door een voor Harkema karakteristieke ruime opzet.

Ook verspreid over het plangebied liggen enkele gebieden met een agrarische functie zonder bebouwing. Deze gebieden presenteren zich als "groene" plekken in het plangebied.

Belangrijke landschappelijke en stedenbouwkundige elementen in het plangebied zijn de zichtlijnen in de bocht van de weg De Bosk en het groene karakter langs deze weg.

### **2.3**

#### **Functionele situatie**

WERKEN

De in Harkema gevestigde bedrijven zijn van oorsprong verspreid over het dorp. Aan de Reitsmastrjitte in het westen van het dorp is er sprake van een zekere concentratie van bedrijven. Verder zijn er in Harkema twee bedrijventerreinen, "Quakkenburg" en "De Bosk", waar ook bedrijven zijn

geconcentreerd. Het bedrijventerrein "De Bosk" ligt voor een groot deel binnen het plangebied.

Zoals hiervoor al is aangegeven heeft een groot deel van het plangebied een bedrijfsfunctie. Er zijn diverse (kleinschalige) bedrijven gevestigd, onder andere een antiekhandel, verschillende autobedrijven en een glashandel. Langs de Nijewei zijn twee bouwbedrijven en een handelonderneming gevestigd. Dit zijn voor het plangebied relatief grote bedrijven.

De woningvoorraad in Harkema bestond op 1 januari 2006 uit 1694 woningen. Het aantal inwoners op dat moment was 4292. Hieruit is een gemiddelde woningbezetting van 2,5 af te leiden. Dit komt overeen met andere dorpen in de gemeente. Op 1 januari 2007 had Harkema 4287 inwoners.

WONEN

# Beleid 3

De centrale vraag in dit hoofdstuk is de vraag welke kansen en bedreigingen het ruimtelijke beleid van het rijk en de provincie biedt voor een dorp als Harkema. In dit hoofdstuk is het beleidskader van deze overheden, voor zover relevant voor het plangebied, uiteengezet. Ook de gemeente heeft beleid ontwikkeld in o.a. haar structuurplan, waarin de samenhang binnen de gemeente en de plaats van Harkema daarin, aan de orde is gesteld. Ook hieraan is in het kort aandacht besteed in dit hoofdstuk.

## 3.1

### **Rijksbeleid**

Het Rijk zet in de nieuwe Nota Ruimte in op sterke steden en een vitaal platteland. Met de Nota Ruimte komt het accent dan ook meer te liggen op de ruimtelijke ontwikkeling en de dynamiek en minder op de restricties. Waar nodig zal het Rijk stevig sturing geven aan de ruimtelijke ontwikkelingen, maar het Rijk geeft ook aan "los te kunnen laten". Provincies en gemeenten kunnen hun eigen verantwoordelijkheid verschillend gaan invullen.

NOTA RUIMTE 2004

## 3.2

### **Provinciaal beleid**

Het ruimtelijke beleid van de provincie Fryslân is geformuleerd in het Streekplan Fryslân 2007. Het biedt de provinciale kaders waarbinnen ruimtelijke ontwikkelingen in de provincie de komende jaren kunnen plaatsvinden. Daarbij laat de provincie zien welke accenten zij in de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van Fryslân wil leggen.

STREEKPLAN  
FRYSLÂN 2007

Leidend in het Streekplan zijn de relaties tussen de steden en het platteland, of: de wisselwerking tussen de stedelijke gebieden en het omringende platteland. Als centraal uitgangspunt voor het provinciaal beleid geldt de leuze: "een ondeelbaar Fryslân met ruimtelijke kwaliteit". Hierin verwijst "een ondeelbaar Fryslân" naar de wederzijdse afhankelijkheid van de steden en het platteland. Een "Fryslân met ruimtelijke kwaliteit" verwijst naar het bovenlokale belang bij het in stand houden en verder ontwikkelen van de landschappelijke kwaliteiten van Fryslân. Hiermee wordt gestreefd naar een economisch sterk en mooi Fryslân.

Voor een dergelijk Fryslân is een leefbaar en vitaal platteland van wezenlijk belang. Niet in de laatste plaats voor de bewoners van het platteland zelf. Daarom biedt de provincie de ruimte aan ontwikkelingen passend bij de aard

en schaal van het gebied. Functies moeten een ruimtelijk-functionele relatie hebben met het platteland. Meer bepaald betekent dit voor bedrijven (en ook voorzieningen) dat zij onder andere wat betreft productie van goederen of diensten passend moeten zijn binnen de plaatselijke verhoudingen. Nieuwe woningen moeten voorzien in de behoefte die voortkomt uit het gebied zelf. Daarom wordt ook ingezet op een concentratie van wonen in de stedelijke kernen. Hiermee beoogt de provincie een vermindering van de woningvraag op het platteland waardoor in de kleine kernen meer ruimte is voor de opvang van de plaatselijke woningbehoefte en de landschappelijke openheid zoveel als mogelijk wordt behouden.

In het Streekplan Fryslân worden stedelijke gebieden, regionale centra en overige kernen onderscheiden. Harkema behoort tot de overige kernen. Daarmee heeft Harkema, in het plan, geen bijzondere status. Meer bepaald betekent dit voor Harkema dat bij de invulling van "naar aard en schaal" passende bedrijvigheid de al aanwezige bedrijvenconcentraties en de daaraan gerelateerde werkfuncties betrokken worden. Daarbij vindt afstemming plaats met de werkfuncties in het regionale centrum Surhuisterveen. Harkema kan hierbij een aanvullende functie vervullen, waarbij een herkenbaar ruimtelijk en functioneel onderscheid tussen beide kernen blijft bestaan. Ruimte voor nieuwe bedrijven ligt in de eerste plaats binnen bestaand bebouwd gebied. In de tweede plaats is er ruimte op nieuwe locaties aan de rand van Harkema op voorwaarde dat er sprake is van goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing.

### **3.3**

#### **Regionaal beleid**

REGIOVISIE NOORDOOST  
FRYSLÂN, 2003

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

Concreet betekent dit voor de plattelandskernen dat er woningbouw gepleegd kan worden die beantwoordt aan de lokale behoefte. Ten aanzien van de voorzieningen in de plattelandskernen wordt gestreefd naar het in stand houden van het bestaande voorzieningenniveau.

De bedrijvigheid in de plattelandskernen dient vooral van lokale betekenis te zijn. Dit betekent niet dat aan de bestaande, zogenaamde stuwende bedrijven geen uitbreidingsmogelijkheden kunnen worden geboden, maar het betekent

wel dat nieuwe bedrijvigheid een duidelijk lokaal verzorgend karakter dient te hebben. Voorts worden mogelijkheden gezien voor een combinatie van wonen en werken in de bestaande linten, passend bij de schaal en de landschappelijke structuur van de linten. Om een onderlinge concurrentie tussen gemeenten te voorkomen wordt in de regiovisie gestreefd naar een regionale hiërarchie en segmentering voor de vraag naar bedrijfsruimte. Dit beleid leidt tot vergroting van de herkenbaarheid bij ondernemers en tot synergie of schaalvoordelen. Voor grotere nieuwe bedrijven en grootschalige uitbreidingen wordt plaats geboden in Dokkum en in het cluster Surhuisterveen/Harkema. Beide clusters mogen bedrijven huisvesten die een regionale functie hebben. In beide clusters is ook de opvang van de zwaardere bedrijven mogelijk.

### **3.4**

#### **Gemeentelijk beleid**

Het Structuurplan Achtkarspelen 1995-2010 is door de gemeenteraad vastgesteld op 28 oktober 1999. Het plan bevat het beleid met betrekking tot de ruimtelijke ontwikkeling van Achtkarspelen, zoals dat het gemeentebestuur voor ogen staat. Voor de nog op te stellen bestemmingsplanherzieningen voor de dorpen biedt het structuurplan een belangrijk toetsingskader. Naast een algemene, integrale ruimtelijke ontwikkelingsvisie voor de gehele gemeente is deze visie uitgewerkt op het niveau van de verschillende dorpen.

STRUCTUURPLAN  
ACHTKARSPELEN,  
1995-2010

Harkema komt wat betreft bedrijvigheid in aanmerking voor de vestiging van alle typen ambachtelijke en dienstverlenende bedrijven. Voor zover deze bedrijven qua aard en schaal niet in de dorpskern passen, zijn de aanwezige bedrijventerreinen De Bosk en Quakkenburg een vestigingsmogelijkheid. Klein-schalige, milieuvriendelijke bedrijvigheid kan worden toegestaan in de aanloopgebieden langs de as Warmoltsstrjitte-Reitsmastrjitte.

Ten aanzien van het verkeer worden in het structuurplan voor Harkema geen grote wijzigingen verwacht. Wel wordt in het structuurplan gesproken over het inrichten van de Betonwei als doorgaande route. Deze herinrichting is uitgevoerd en inmiddels zijn er langs deze weg ter hoogte van het dorp parallelwegen aangelegd voor het ontsluiten van de aan deze weg gelegen percelen.



Figuur 1. De Betonwei met parallelweg vanaf de kruising met De Bosk in noordelijke richting

INVULLING OPEN  
PLEKKEN - SELECTIE

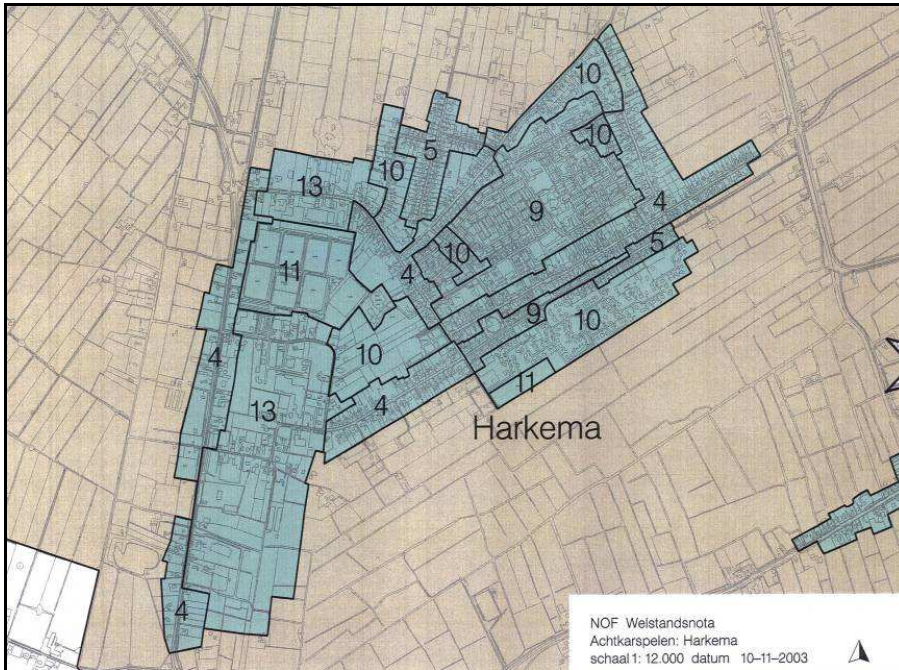
In de gemeentelijke notitie Invulling open plekken - Selectie (vastgesteld op 29 oktober 1998) zijn de nog onbebouwde plekken in de bebouwde kommen geïnventariseerd en stedenbouwkundig beoordeeld op bebouwingmogelijkheden. Dit heeft geleid tot een selectie van open plekken die onder bepaalde voorwaarden bebouwd zouden kunnen worden. Ook voor Harkema is een aantal plekken geselecteerd. Binnen het plangebied ligt één perceel dat in beginsel geschikt is voor de bouw van een woning. Het gaat om het perceel tussen De Bosk 6 en 8. Het betreft een locatie die ligt in het bestaand bebouwd gebied. Hiervoor is contingent beschikbaar, zodat de woning ook daadwerkelijk kan worden gebouwd. In het onderhavige plan is dit perceel bestemd met een agrarische functie. Via een wijzigingsbevoegdheid kan dit perceel worden bestemd voor een woonfunctie.

WELSTANDSNOTA  
NOFA, 2007

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

Binnen het dorp Harkema is een aantal van deze welstandsgebieden onderscheiden. Het onderstaande kaartje geeft daarvan een indruk. De verschillende welstandsgebieden in Harkema kennen een regulier ambitieniveau. De gebieden zijn ingedeeld naar ruimtelijke karakteristiek. Het plangebied valt grotendeels binnen het welstandsgebied met nummer 13, Bedrijventerrein. Een strook langs de parallelweg van de Betonwei valt in het welstandsgebied met nummer 4, Lintbebouwing (regulier).





Figuur 2. Fragment kaart Welstandsnota NOFA

Op 29 juni 2000 heeft de raad besloten om prostitutiebeleid vast te stellen en de APV op dit punt te wijzigen door middel van het opnemen van het hoofdstuk 'Seksinrichtingen, sekswinkels, straatprostitutie e.d.'. Vanuit het belang van openbare orde en ter bescherming van de kwaliteit van woon- en leefomgeving is er voor gekozen om t.a.v. de exploitatie van seksinrichtingen te kiezen voor een restrictief beleid. Verder is er voor gekozen om de straat- en raamprostitutie geheel onder de verbodsbepalingen van de APV te brengen. De bebouwde kommen van alle dorpen van de gemeente zijn aangewezen als gebied waar vestiging van een seksinrichting verboden is.

PROSTITUTIEBELEID

# B e p e r k i n g e n

# 4

Ook in een dorp als Harkema komen functies voor die met elkaar in conflict kunnen komen. Dit zou afbreuk kunnen doen aan de bestaande kwaliteiten van het dorp. In dit hoofdstuk is daarom aandacht besteed aan de relatie tussen het wegverkeer en het wonen alsmede aan de relatie tussen de bedrijvigheid en het wonen.

## 4.1

### **Wegverkeerslawaa i**

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

WET- EN REGELGEVING

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

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

Op de wegen in het plangebied is een snelheid van ten hoogste 30 km per uur toegestaan. Bij deze wegen is op grond van de Wgh geen geluidszone aanwezig. Op de Betonwei, direct langs het westen van het plangebied, is een snelheid van ten hoogste 80 km. per uur toegestaan. Bij de Betonwei is dus een geluidszone aanwezig.

ONDERZOEK

In dit bestemmingsplan worden echter geen nieuwe voor geluidhinder gevoelige bestemmingen mogelijk gemaakt. Een onderzoek naar de geluidsbelasting vanwege wegverkeerslawaa i van de Betonwei is dan ook niet noodzakelijk. Bij toekomstige ontwikkelingen zal per ontwikkeling moeten worden overwogen of een onderzoek naar mogelijke geluidhinder noodzakelijk is. Dit betekent dat de uitvoering van het voorliggende bestemmingsplan niet door mogelijke hinder vanwege wegverkeerslawaa i wordt belemmerd.

CONCLUSIE

## 4.2

### **Hinder van bedrijvigheid**

Milieubelastende bestemmingen zoals bedrijven in de directe omgeving van zogenoemde milieugevoelige bestemmingen zoals wonen kunnen daar (milieu)hinder vanwege geur, stof, geluid, gevaar en dergelijke veroorzaken.

WET- EN REGELGEVING

Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening, zoals dat uitgangspunt is van de 'nieuwe' Wet ruimtelijke ordening (Wro), is het waarborgen van voldoende afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen noodzakelijk.

ONDERZOEK De milieubelasting van de in de bestaande situatie in het plangebied gevestigde bedrijven is op grond van de op dit moment verleende (milieu)vergunningen aanvaardbaar. Door deze (milieu)vergunningen is ook in de toekomst het voorkomen van (milieu)hinder voldoende gewaarborgd.

Bij zowel de uitbreiding als ook de vestiging van nieuwe bedrijven in het plangebied zal bij het verlenen van de (milieu)vergunningen of bij het instemmen met meldingen per uitbreiding of vestiging beoordeeld moeten worden of de gevolgen voor milieugevoelige bestemmingen en de bedrijven aanvaardbaar zijn.

CONCLUSIE Dit betekent dat de uitvoering van het voorliggende bestemmingsplan niet door mogelijke hinder van bedrijvigheid wordt belemmerd.

#### 4.3

### **Externe veiligheid**

WET- EN REGELGEVING Op 13 juni 2001 is door de regering het vierde Nationale milieubeleidsplan (NMP4) vastgesteld. Hierin zet zij haar (nieuwe) externe veiligheidsbeleid uiteen. Dit beleid is gericht op het beheersen van de risico's in de omgeving vanwege het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Ook op de risico's die samenhangen met het gebruik van luchthavens is het externe veiligheidsbeleid van toepassing. Uitgangspunt van dit beleid zijn het:

- plaatsgebonden risico: het risico op een plaats, bepaald als de kans dat een persoon die onafgebroken op die plaats aanwezig is overlijdt als gevolg van een ongeval waarbij een gevaarlijke stof is betrokken;
- groepsrisico: bepaald als de kans dat een groep van 10, 100 of 1.000 personen overlijdt als gevolg van een ongeval waarbij een gevaarlijke stof is betrokken.

Voor het plaatsgebonden en groepsrisico zijn normen opgesteld. Deze normen zijn uitgangspunt voor het ruimtelijk en milieubeleid. Wat betreft het plaatsgebonden risico wordt (voor 'nieuwe' ruimtelijke ontwikkelingen) een kans van één op een miljoen (10<sup>-6</sup>) aanvaardbaar geacht. Op dit moment is deze norm een grenswaarde. Overschrijding van deze grenswaarde is niet toegestaan. Voor het groepsrisico wordt een kans van:

- eens per honderdduizend jaar (10<sup>-5</sup> per jaar) op het overlijden van 10 personen of meer;
- eens per tien miljoen jaar (10<sup>-7</sup> per jaar) op het overlijden van 100 personen of meer;

- eens per miljard jaar (10-9 per jaar) op het overlijden van 1.000 personen of meer bij inrichtingen aanvaardbaar geacht.

Deze norm is een oriënterende waarde. Dit betekent dat een overschrijding van de norm is toegestaan wanneer de gemeente dit voldoende kan motiveren.

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. De regelgeving zoals die in het Bevi is opgenomen, is gericht op het beperken van de risico's van een ongeval met gevaarlijke stoffen in inrichtingen (bedrijven) voor personen. De grenswaarde voor het plaatsgebonden risico en de oriënterende waarde voor het groepsrisico zijn in het Bevi vastgesteld.

Het externe veiligheidsbeleid met betrekking tot het vervoer van gevaarlijke stoffen is in de Nota risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (nota Rnvgs) opgenomen. In de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen is dit beleid verder uiteengezet. Dit beleid is waar mogelijk overeenkomstig het Bevi.

In de circulaire Zonering langs hogedrukaardgastransportleidingen is het beleid met betrekking tot de risicozones bij aardgastransportleidingen opgenomen.

De provincie Fryslân heeft een zogenoemde risicokaart gemaakt waarop verschillende zogenoemde risicobronnen en risico-ontvangers zijn weergegeven. Op de risicokaart staat informatie over risico's zoals risico-veroorzakende bedrijven (inrichtingen) die gevaarlijke stoffen gebruiken, produceren of opslaan. Gevaarlijke stoffen betreffen hier stoffen die schadelijke gevolgen hebben voor de gezondheid en het milieu. Uit de informatie van de risicokaart blijkt dat er in en in de directe omgeving van het plangebied geen risico's bekend zijn.

ONDERZOEK

Over de risico's van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg is ook informatie opgenomen in de Risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen. Uit de informatie blijkt dat er geen onderzoek is uitgevoerd naar de risico's van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de wegen in de directe omgeving van het plangebied. Er mag daarom worden aangenomen dat de grens- en oriënterende waarde voor het plaatsgebonden achtereenvolgens groepsrisico niet zullen worden overschreden vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over deze wegen.

In het plangebied zijn geen risico's bekend. Ook van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de wegen in de directe omgeving van het plangebied zijn geen risico's bekend. Dit betekent dat de uitvoering van het voorliggende bestemmingsplan niet door risico's wordt belemmerd.

CONCLUSIE

#### 4.4

### Archeologische waarden

#### WET- EN REGELGEVING

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. Met deze inwerkingtreding werd het Verdrag van Malta, dat op 16 april 1992 onder andere door Nederland ondertekend, in de Nederlandse wet- en regelgeving verwerkt. Het Verdrag van Malta is gericht op het behouden van archeologische waarden in de bodem. Uitgangspunt hierbij is onder andere het uitvoeren van een onderzoek naar archeologische waarden in het plangebied voor het vaststellen van een bestemmingsplan. Ook het zogenoemde veroorzakerprincipe is een uitgangspunt van het Verdrag van Malta. Dit betekent dat diegene die mogelijke archeologische waarden in de bodem verstoort financieel verantwoordelijk is voor een voldoende onderzoek naar en het behoud van die archeologische waarden. Met de inwerkingtreding van de Wamz werd ook de Monumentenwet 1988 (Monw) gewijzigd. Op grond van de Monw moet in een bestemmingsplan aandacht worden besteed aan de (mogelijke) aanwezigheid van archeologische waarden in de bodem van het plangebied.

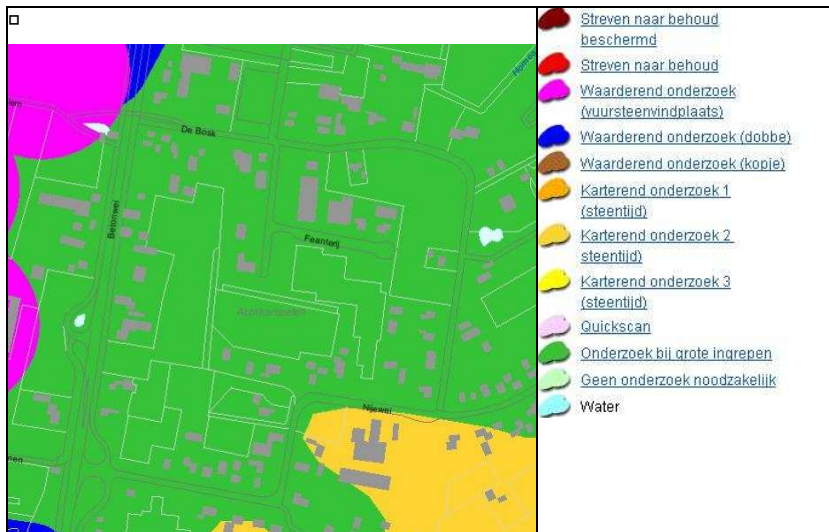
#### ONDERZOEK

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

#### ARCHEOLOGISCHE WAARDEN PERIODE STEENTIJD-BRONSTIJD

Uit de informatie blijkt dat er wat betreft de periode steentijd-bronstijd mogelijk archeologische waarden in het plangebied aanwezig zijn. Op de FAMKE is het zuidoostelijke deel van het plangebied, ten zuiden van de Nijewei, aangeduid als 'karterend onderzoek 2 (steentijd)'. In deze gebieden kunnen op enige diepte archeologische lagen uit de steentijd aanwezig zijn die zijn afgedekt door een veen- of kleilaag. Wanneer hierin archeologische waarden aanwezig zijn, zijn deze waarschijnlijk van goede kwaliteit. De provincie adviseert dan ook om bij ontwikkelingen van meer dan 2.500 m<sup>2</sup> een karterend (boor)onderzoek te laten uitvoeren waarbij ten minste zes boringen per ha. worden gezet met ten minste zes boringen voor gebieden kleiner dan één ha.

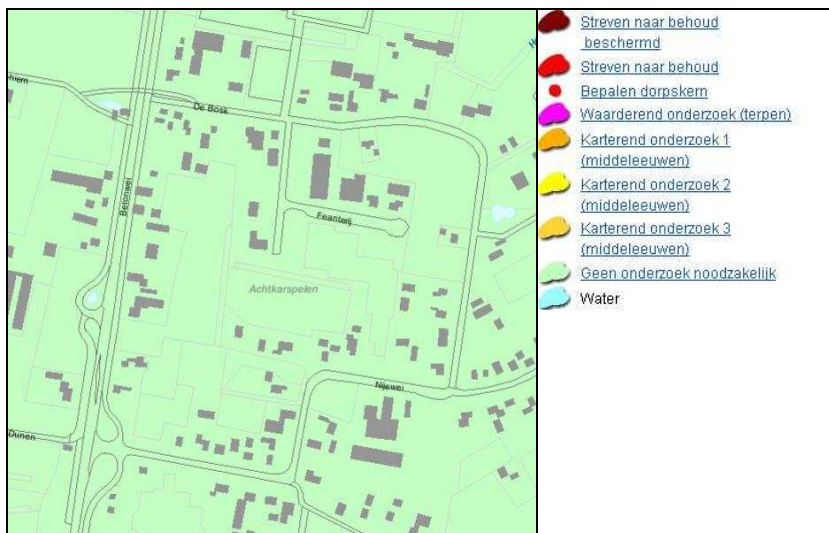
Het overige deel van het plangebied, ten noorden van de Nijewei, is op de FAMKE aangeduid als 'onderzoek bij grote ingrepen'. Op basis van eerder archeologisch onderzoek bestaat het vermoeden dat mogelijke aanwezige archeologische waarden uit de steentijd al ernstig zijn verstoord. Verder onderzoek is voor de meeste kleine ontwikkelingen dan ook niet noodzakelijk. Archeologische waarden dieper in de bodem kunnen echter nog ongeschonden zijn. Voor zeer grote ontwikkelingen van ten minste 2,5 ha. wordt daarom een uitzondering gemaakt. Hiervoor adviseert de provincie een karterend proefsleuvenonderzoek.



Figuur 3. Fragment FAMKE (steentijd-bronstijd)  
(Bron: Provincie Fryslân)

Wat betreft mogelijke archeologische waarden uit de ijzertijd-middeleeuwen is het plangebied op de FAMKE aangeduid als 'geen onderzoek noodzakelijk'. Op basis van eerder archeologisch onderzoek is vastgesteld dat er in de bodem geen archeologische waarden uit de ijzertijd-middeleeuwen aanwezig zijn, of dat de op basis van argumenten de verwachting voor het vinden van archeologische waarden zo laag is dat de kans op aantasting hiervan bij de meeste ontwikkelingen zeer klein is. Mochten er bij ontwikkelingen toch archeologische waarden gevonden worden dan moet hiervan zo spoedig mogelijk melding worden gedaan bij de provinciaal archeoloog.

ARCHEOLOGISCHE  
WAARDEN IJZERTIJD-  
MIDDELEEUWEN



Figuur 4. Fragment FAMKE (ijzertijd-middeleeuwen)  
(Bron: Provincie Fryslân)

Op de CHK zijn in het plangebied geen aanduidingen van overige cultuurhistorische waarden opgenomen.

OVERIGE CULTUUR-  
HISTORISCHE WAARDEN

CONCLUSIE Het voorliggende bestemmingsplan is vooral een beheersplan. Grote ontwikkelingen worden op grond van dit bestemmingsplan niet mogelijk gemaakt. Het uitvoeren van een nader archeologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk. Dit betekent dat de uitvoering van het voorliggende bestemmingsplan niet door archeologische waarden of andere cultuurhistorische waarden wordt belemmerd.

#### 4.5

### **Waterparagraaf**

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

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

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

ONDERZOEK De waterbeheerder in en in de directe omgeving van het plangebied is het Wetterskip Fryslân. Het voorliggende bestemmingsplan is dan ook voor een advies naar het wetterskip verstuurd. Op 19 oktober 2007 heeft het wetterskip haar advies uitgebracht. Dit advies is opgenomen in een e-mailbericht van 19 oktober 2007. Het e-mailbericht is in de bijlage bij deze toelichting opgenomen. Hierin merkt het wetterskip op dat zij geen opmerkingen heeft op het bestemmingsplan.

In het Bestemmingsplan Harkema bedrijventerrein De Bosk zijn nauwelijks nieuwe ontwikkelingen aan de orde, het plan heeft vooral een conserverend karakter. Daar waar bestaande waterlopen binnen het plangebied aanwezig zijn, zijn deze in de bestemming begrepen.

CONCLUSIE Het voorliggende bestemmingsplan is vooral een beheersplan. Grote ontwikkelingen worden op grond van dit bestemmingsplan niet mogelijk

gemaakt. Grote gevolgen voor de waterhuishouding worden dan ook niet verwacht. In haar advies merkt het Wetterskip Fryslân op dat zij geen opmerkingen heeft op het bestemmingsplan. Dit betekent dat de uitvoering van het voorliggende bestemmingsplan niet door onevenredige nadelige gevolgen voor de waterhuishouding wordt belemmerd.

#### 4.6

### **Ecologische waarden**

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

WET- EN REGELGEVING

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

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

Het voorliggende bestemmingsplan is vooral een beheersplan. Grote ontwikkelingen worden op grond van dit bestemmingsplan niet mogelijk gemaakt. Grote gevolgen voor de ecologische waarden in en in de directe omgeving van het plangebied worden dan ook niet verwacht. Ook verstoring van de op grond van de Ffw en Nbw beschermde (ecologische) waarden worden niet verwacht. Dit betekent dat de uitvoering van het voorliggende bestemmingsplan niet door onevenredige nadelige gevolgen voor de ecologische waarden wordt belemmerd.

CONCLUSIE



## 4.7

### Luchtkwaliteit

#### WET- EN REGELGEVING

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

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

In de AMvB-nibm is bepaald dat na dat het NSL of een programma voor de regio is vastgesteld een grenswaarde van 3% afname van de luchtkwaliteit als nibm kan worden aangeduid. Dit betekent een toename van ten hoogste 1,2 microgram per m<sup>3</sup> NO<sub>2</sub> of PM<sub>10</sub>.

#### ONDERZOEK

Voor kleinere projecten heeft het ministerie van Volkhuysvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu samen met InfoMil de zogenoemde NIBM-tool ontwikkeld. Op basis hiervan wordt de toename van NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> vanwege ontwikkelingen bepaald. Hierdoor kan eenvoudig worden bepaald of er sprake is van een 'in betekende mate' afname van de luchtkwaliteit. Het voorliggende bestemmingsplan is vooral een beheersplan. Alleen bij wijziging worden ontwikkelingen mogelijk gemaakt. In het kader van het opstellen van een wijzigingsplan wordt onderzoek gedaan naar de luchtkwaliteit. Een berekening voor de toename van NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> vanwege ontwikkelingen kan in het kader van dit bestemmingsplan achterwege blijven.

#### CONCLUSIE

De uitvoerbaarheid van het plan wordt niet door onaanvaardbare gevolgen voor de luchtkwaliteit belemmerd.

# Beleidsuitgangspunten **5**

Het voorliggende bestemmingsplan is gericht op het behouden en wanneer mogelijk verbeteren van de bestaande ruimtelijke en functionele kwaliteiten van Harkema bedrijventerrein De Bosk.

De gemeente heeft de keuze gemaakt om, in overeenstemming met de bestaande situatie, in het plangebied twee hoofdfuncties te onderscheiden:

- de woonfunctie;
- de bedrijfsfunctie.

## **5.1**

### **Wonen**

1. Het beleid is gericht op het handhaven van de woonfunctie.
2. Binnen de bestemming wonen is een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf en / of de verkoop van goederen via internet toegestaan, mits deze nevenfunctie geen onevenredige aantasting vormt van de woonfunctie door bijvoorbeeld de hinder (verkeersaantrekking, parkeeroverlast) die het gevolg is van de betreffende activiteit. Deze regeling kan een stimulans betekenen voor de beginnende ondernemers zonder dat zij direct grote investeringen behoeven te plegen. Mocht de activiteit succesvol zijn en uitgroeien tot een volwaardige onderneming met een grotere ruimtebehoefte en/of met meerdere personeelsleden dan dient men alsnog uit te kijken naar een andere ruimte die bestemd is voor 'Bedrijf' of te verplaatsen naar bijvoorbeeld het bedrijventerrein Quakkenburg. Echter, afhankelijk van de situatie en de ligging van het perceel waarop de bedrijfsactiviteiten plaatsvinden, kan de woonbestemming eventueel worden gewijzigd in de bedrijfsbestemming. In deze gevallen wordt niet de bedrijfsactiviteit verplaatst, maar de bestemming gewijzigd.
3. De bestemming 'Wonen' in het plangebied kan door middel van een wijzigingsbevoegdheid worden gewijzigd in 'Bedrijf'. De wijzigingsbevoegdheid heeft betrekking op het gehele plangebied met uitzondering van de gronden ten noorden van De Bosk.
4. Het perceel tussen de percelen aan De Bosk 6 en 8 is geschikt voor de bouw van een woning zoals bij de vaststelling van de notitie "Open plekken-selectie" is bepaald. Hiervoor is, zoals aangegeven, contingent

beschikbaar. De bouw van een woning zal door middel van een wijzigingsbevoegdheid mogelijk worden gemaakt. Hiervoor moet voldaan worden aan de volgende voorwaarden:

- in het kostenverhaal op basis van Grondexploitatiewet moet zijn voorzien, bijvoorbeeld door middel van een overeenkomst die ziet op het kostenverhaal en is ondertekend voor de vaststelling van het wijzigingsplan; en
- aantonen van de uitvoerbaarheid in het kader van de Flora- en faunawet; en
- aantonen van de uitvoerbaarheid met betrekking tot de luchtkwaliteit; en
- voldoende afstand tot bedrijvigheid.

## **5.2**

### **Bedrijvigheid**

5. Het beleid is gericht op het handhaven van de bedrijfsfunctie.
6. Gezien de huidige samenstelling van het bedrijvenbestand en de situering nabij woongebieden zullen geen "zware" bedrijven, milieucategorie 3 en hoger volgens de publicatie Bedrijven en Milieuzonering van de Vereniging Nederlandse Gemeenten, kunnen worden toegelaten tot het plangebied. Voorzover de al in het plangebied aanwezige bedrijven tot zo een hogere categorie behoren, zullen deze specifiek worden bestemd. Daarbij zullen de uitbreidingsmogelijkheden beperkt zijn.
7. Gezien de nog aanwezige ruimte op het bedrijventerrein Quakkenburg waarvan het bestemmingsplan op 4 december 2006 is goedgekeurd is er niet direct de noodzaak om het plangebied te verdichten. Dit in overeenstemming met in het verleden gevoerd beleid om, vooral langs De Bosk, geen verdere verdichting toe te laten. Hier liggen vooral landschappelijke en stedenbouwkundige motieven aan te grondslag. Daarbij zal een toename van het verhard oppervlak in het plangebied waarschijnlijk leiden tot problemen met de afwatering. Enkele percelen in het plangebied hebben hun afwatering op het ten zuiden gelegen bedrijventerrein Quakkenburg.
8. In verband met de plannen tot de mogelijke vestiging van een fitnesscentrum op het perceel De Bosk 26 is in de bedrijfsbestemming een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Er kan gewijzigd worden naar de bestemming 'Sport'.

9. Op het perceel Nijewei 54c is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, “wro-zone - wijzigingsbevoegdheid 3”. De gronden gelegen binnen de wijzigingsbevoegdheid kunnen worden gewijzigd ten behoeve van lokale bedrijvigheid. Het mag gaan om ten hoogste 2 lokale bedrijven. De ontsluiting van de nieuw te vestigen lokale bedrijven wordt mogelijk gemaakt door een door te trekken weg vanaf De Feanterij.

### **5.3**

#### **Overige aspecten**

10. Het beleid ten aanzien van het verkeer is handhaving van het 30 km/uur regime voor alle binnen de bebouwde kom gelegen wegen. De belangrijkste doorgaande verbinding (De Bosk - Nijewei) dient het doorgaande karakter te behouden.
11. De agrarische percelen in het plangebied zullen hun huidige functie behouden. De langs de percelen aanwezige houtsingels worden beschermd door middel van een aanlegvergunningstelsel.

# Juridische toelichting



Het voorliggende bestemmingsplan is gericht op het planologisch behouden en wanneer mogelijk verbeteren van de bestaande ruimtelijke en functionele kwaliteiten van Harkema bedrijventerrein De Bosk.

De huidige kwaliteiten van het dorp en de mogelijke versterking daarvan zijn vastgelegd in bindende regels. In dit hoofdstuk worden de regels toegelicht.

## **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, 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 Gedeputeerde Staten of de VROM inspectie een zienswijze

hebben ingediend die door de gemeenteraad niet volledig is overgenomen of indien de gemeenteraad het bestemmingsplan gewijzigd heeft vastgesteld, geschiedt bekendmaking en terinzagelegging uiterlijk 6 weken na vaststelling. Uiterlijk 6 weken na bekendmaking van het vaststellingsbesluit kan er beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

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

## **6.2**

### **Juridische vormgeving**

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

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

HET DIGITALE  
BESTEMMINGSPLAN

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

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

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

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

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

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

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

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) met het bijbehorende Besluit omgevingsrecht (Bor) in werking getreden. De invoering van de Wabo en het Bor heeft grote gevolgen voor het ruimtelijk omgevingsrecht zoals dat gold op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Met de inwerkingtreding van de Wabo is de Wro deels vervallen en opgaan in de Wabo.

WET ALGEMENE  
BEPALINGEN  
OMGEVINGSRECHT

In de Wabo en het Bor is de omgevingsvergunning geïntroduceerd en geregeld. In de omgevingsvergunning zijn de verschillende toestemmingen voor locatiegebonden activiteiten geïntegreerd, waarbij sprake zal zijn van een samenloop met andere locatiegebonden activiteiten die gevolgen hebben voor de fysieke leefomgeving. Ook de ontheffingen die in een bestemmingsplan zijn geregeld, zijn na 1 oktober 2010 vervangen door de omgevingsvergunning. Dit geldt ook voor de aanlegvergunning. Het algemene gebruiksverbod dat was opgenomen in artikel 7.10 Wro komt te vervallen en is vervangen door het algemene gebruiksverbod dat is opgenomen in artikel 2.1 Wabo. Voor een gebruik in strijd met een bestemmingsplan is een omgevingsvergunning vereist.

Door de komst van de Wabo en het Bor zijn een aantal begrippen uit de Wro (onder andere ontheffing en aanlegvergunning) vervallen; deze begrippen worden ook in de RO-standaard SVBP2008 gebruikt. In september 2010 zijn er werkafspraken met betrekking tot de SVBP2008 gepubliceerd. Het voorliggende

plan is aangepast aan de werkafpraak september 2010 SVBP2008. Zo wordt er niet meer gesproken over ontheffingen, maar over afwijkingen. De in het overgangsrecht genoemde bouwvergunning is vervangen door een omgevingsvergunning voor het bouwen.

#### ADDITIONELE VOORZIENINGEN

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

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

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

#### SANERINGSREGELING

Het is nu vaak niet aantrekkelijk om bestaande bebouwing die onder het overgangsrecht valt af te breken, omdat geen mogelijkheden tot herbouw worden geboden. Door sloop en herbouw kan ruimtelijk echter vaak een betere situatie worden gecreëerd. In het plan is een saneringsregeling opgenomen op grond waarvan het aantrekkelijker wordt om de bebouwing die onder het overgangsrecht valt af te breken. Om er voor zorg te dragen dat bestaande afwijkingen naar de aard en omvang worden verkleind mag ten hoogste 60% van de gesloopte oppervlakte worden teruggebouwd. Hierbij moet rekening worden gehouden met de oppervlakte die op grond van de geldende regels mag worden gerealiseerd.

Om het één en ander te verduidelijken, volgt hieronder een rekenvoorbeeld. Op een perceel is 350 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen aanwezig. Hiervan mag 150 m<sup>2</sup> bij recht worden gerealiseerd en valt een oppervlakte van 200 m<sup>2</sup> onder het overgangsrecht. Wanneer men een (bouwwallige) schuur en een overkapping afbreekt van in totaal 240 m<sup>2</sup>, dan zou men op grond van de geldende regels ten hoogste 40 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen mogen terugbouwen. Zoals gezegd valt van de 240 m<sup>2</sup> die men afbreekt 200 m<sup>2</sup> onder het overgangsrecht. Van deze oppervlakte mag ten hoogste 60% worden teruggebouwd. Dit betekent dat in



totaal op het perceel 110 m<sup>2</sup> (het deel dat niet wordt afgebroken) + 40 m<sup>2</sup> (het deel dat op grond van de geldende regels kan worden gerealiseerd) + 120 m<sup>2</sup> (60% van het te slopen gedeelte dat onder het overgangsrecht valt) aan bijgebouwen mag worden opgericht.

Door middel van een algemene afwijkmogelijkheid bij een omgevingsvergunning worden ten behoeve van mindervaliden en zorgbehoefte extra mogelijkheden voor de bouw van aan- en uitbouwen/woningaanpassing geboden. Zo kan men langer in de woning blijven wonen. Wel dient de behoefte aan extra woonruimte voldoende aannemelijk te worden gemaakt. Voorwaarde is verder dat men op grond van een wettelijke regeling (nu Wet maatschappelijke ondersteuning) in aanmerking komt voor een financiële bijdrage. Ook kan worden gedacht aan een verklaring van een arts van de GGD.

WONINGAANPASSING

### 6.3

#### **Bestemmingen**

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

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

In het onderhavige bestemmingsplan kunnen wat betreft de functionaliteit in hoofdlijnen twee bestemmingen worden onderscheiden: de bestemming "Bedrijf" en de bestemming "Wonen". Binnen de bestemming "Bedrijf" is de bedrijfsfunctie de meest vooraanstaande functie. Hoewel verspreid, komt deze functie vooral in het noordwesten en zuidoosten van het plangebied voor. Binnen de bestemming "Wonen" is de woonfunctie de meest vooraanstaande. Deze functie komt vooral voor in het noordoosten en in het zuiden/zuidwesten van het plangebied.

VOORAF

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

- Agrarisch;
- Bedrijf;
- Sport - Duivensport;
- Tuin;
- Verkeer - Verblijfsgebied;
- Water;
- Wonen.

In het plangebied zijn een aantal graslanden gelegen. Deze graslanden hebben de bestemming "Agrarisch" gekregen. Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. In de bestemming "Agrarisch" is een omgevingsvergunning

AGRARISCH

voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden opgenomen, zodat elzensingels en houtwallen voldoende zijn beschermd. Een deel van de gronden die is bestemd voor 'Agrarisch' is voorzien van een wijzigingsbevoegdheid. Bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk om de bestemming te wijzigen in de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin'. Op de gronden mag 1 woning worden gebouwd. De wijzigingsbevoegdheid is op de kaart aangegeven door middel van de aanduiding "wro-zone - wijzigingsgebied 1".

BEDRIJF De bedrijven binnen het plangebied zijn bestemd als "Bedrijf". De gronden zijn bestemd voor bedrijven zoals genoemd in categorie 1 en 2 van de bij de regels gevoegde Staat van Bedrijven. Bestaande bedrijven die in een hogere categorie vallen zijn op de kaart aangeduid. Het betreft hier onder meer een klusbedrijf, een loonbedrijf, een metselbedrijf en een pluimveevangbedrijf. Een afwijkingsmogelijkheid van de bouwregels is opgenomen voor de eventuele vestiging van bedrijven die niet zijn genoemd in de Staat van Bedrijven, maar die naar hun aard en naar hun effecten op het woon- en leefklimaat gelijk te stellen zijn met de wel genoemde bedrijven.

Voor zover aanwezig is ook de bedrijfswoning in de bestemming begrepen. De gebouwen dienen binnen de in het bestemmingsvlak aangegeven bouwvlakken te worden gerealiseerd. De oppervlakte van de bedrijfswoning (inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen) mag (met uitzondering van de bestaande grotere woningen) niet meer dan 150 m<sup>2</sup> bedragen. Bijgebouwen ten dienste van een bedrijfswoning kunnen net als bedrijfsgebouwen binnen het bouwvlak worden opgericht. Daar het onderscheid tussen bedrijfsgebouwen en bijgebouwen - voor zover gebouwd binnen het bouwvlak - ruimtelijk minder relevant is, zijn hier geen aparte regels voor opgenomen. Door middel van een afwijkingsmogelijkheid bij een omgevingsvergunning kunnen bijgebouwen tot een oppervlakte van ten hoogste 50 m<sup>2</sup> ook buiten een bouwvlak worden gebouwd. Burgemeester en Wethouders kunnen in dat geval met het oog op een samenhangend bebouwingsbeeld voorwaarden verbinden aan de afmetingen en situering van de bijgebouwen.

In de bestemming 'Bedrijf' is ter plaatse van De Bosk 26 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, "wro-zone - wijzigingsgebied 2". Als gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid kan de bestemming worden gewijzigd in de bestemming 'Sport'. De gebouwen mogen worden gebruikt ten behoeve van een sportschool.

Tevens is in de bestemming 'Bedrijf' is ter plaatse van de Nijewei 54c een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, "wro-zone - wijzigingsgebied 3". Als gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid kan de bestemming worden gewijzigd ten behoeve van de vestiging van ten hoogste 2 lokale bedrijven. De bestemmingsregels van de bestemming 'Bedrijf' zijn van overeenkomstige toepassing. Dit houdt onder meer in dat het bouwperceel per bedrijf niet groter mag zijn dan 2500 m<sup>2</sup>.

In het plangebied ligt een gebouw dat door duivenmelkers wordt gebruikt als verzamelpunt. De wedstrijdduiven worden daar verzameld en uitgekorf om naar het vertrekpunt van de vliegwedstrijd te worden gebracht. Er is voor gekozen om dit perceel onder te brengen in de bestemming Sport - Duivensport, omdat dit een heel specifiek gebruik is. In de bestemmingsomschrijving is het gebruik beperkt tot het verzamelen van wedstrijdduiven ten tijde van een vliegwedstrijd.

SPORT - DUIVENSPOORT

Bij het gebouw is de bestaande maatvoering het uitgangspunt. De maximale bouwhoogte staat in het bouwvlak aangegeven.

De voor "Tuin" bestemde gronden zijn bestemd voor tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen. Op deze gronden mogen, met uitzondering van erkers, geen gebouwen worden gebouwd. Ook mogen er (met uitzondering van vlaggenmasten en vergunningvrije bouwwerken) geen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd. Dit betekent dat er uitsluitend bouwvergunningvrije bouwwerken mogen worden opgericht. Dit houdt ondermeer in dat er uitsluitend erf- en terreinafscheidingen mogen worden geplaatst van ten hoogste 1 m.

TUIN

De overige wegen alsmede het openbare gebied, zoals groenvoorzieningen, speelplekken, parkeervoorzieningen, paden en dergelijke zijn bestemd als "Verkeer - Verblijfsgebied".

VERKEER-VERBLIJFSGEBIED

De waterlopen ten behoeve van de waterhuishouding zijn als "Water" in het plan bestemd. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd en de bouw van steigers is eveneens uitgesloten.

WATER

De bestemming "Wonen" is gericht op het wonen. Aan huis verbonden beroepen of bedrijven zijn in de bestemming begrepen. De bebouwingsbepalingen zijn gericht op het behoud van het bestaande bebouwingsbeeld. Hoofdgebouwen dienen binnen het in het bestemmingsvlak aangegeven bouwvlak te worden gebouwd.

WONEN

Bijgebouwen en aan- en uitbouwen mogen worden opgericht tot een maximale oppervlakte van 75 m<sup>2</sup> (voor percelen van meer dan 500 m<sup>2</sup> bedraagt de maximale oppervlakte bijgebouwen en aan- en uitbouwen 100 m<sup>2</sup>), waarbij overigens niet meer dan 50% van het bouwperceel bebouwd mag worden (het bouwvlak daarbij niet meegerekend). Voor percelen van meer dan 1.000 m<sup>2</sup> bestaat de mogelijkheid om door middel van een afwijkingsmogelijkheid bij een omgevingsvergunning een maximale oppervlakte van 150 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen en aan- en uitbouwen op te richten. Deze afwijkingsmogelijkheid bij een omgevingsvergunning is opgenomen om het verschil in bouw mogelijkheden aan de randen van de dorpen te overbruggen (overgang naar het buitengebied). Degene wiens perceel valt in het bestemmingplan 'Buitengebied' mag in de regel een grotere oppervlakte aan bijgebouwen realiseren dan de buurman die qua bestemmingsplan in het dorp woont. De afwijkingsmogelijkheid geldt voor alle percelen van meer dan 1.000 m<sup>2</sup>.

De gemeente acht een duidelijk onderscheid tussen hoofdgebouwen en aan- en uitbouwen en bijgebouwen wenselijk. Naast het maximaliseren van de oppervlakte blijkt de ondergeschiktheid vooral uit de hoogte van de gebouwen. In de regels is dan ook vastgelegd dat de hoogte van een aan- of uitbouw of aangebouwd bijgebouw ten minste 1 m lager dient te zijn dan de hoogte van het hoofdgebouw. Om dit onderscheid verder te benadrukken mogen de bijgebouwen en aan- en uitbouwen uitsluitend worden opgericht op de gronden achter de aan de wegzijde grenzende gevel(s) van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan. In het plan is dit benadrukt door de gronden, die niet mogen worden bebouwd, van de bestemming "Tuin" te voorzien. Om de gebruiksmogelijkheden van de vrijstaande bijgebouwen te optimaliseren zijn deze niet gebonden aan een maximum oppervlakte per gebouw. Daar waar door middel van een afwijkingsmogelijkheid bij een omgevingsvergunning een maximale oppervlakte van 150 m<sup>2</sup> is toegestaan, mag de oppervlakte van een vrijstaand bijgebouw niet meer dan 100 m<sup>2</sup> bedragen.

Het is uitdrukkelijk in de bestemming verboden om de vrijstaande bijgebouwen te gebruiken voor bewoning en voor een aan huis verbonden beroep of bedrijf en/of daarvoor benodigde opslagruimte. De regeling voor een aan huis verbonden beroep of bedrijf is gericht op een oppervlakte van ten hoogste 30% van de begane grondoppervlakte van het hoofdgebouw inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen (tot een maximum van 45 m<sup>2</sup>). Alleen het beroeps- of bedrijfsmatig gebruik, dat niet vergunningplichtig of meldingplichtig is ingevolge de Wet milieubeheer, is toegestaan. Detailhandel is uitsluitend toegestaan voor zover ondergeschikt aan en voortvloeiende uit het beroeps- of bedrijfsmatig gebruik. Horecabedrijven en seksinrichtingen zijn niet toegestaan binnen de bestemming 'Wonen'.

Voor alle woningen ten zuiden van De Bosk is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen; "wro-zone - wijzigingsgebied 4". Ter plaatse van de wijzigingsbevoegdheid mag de bestemming 'Wonen' worden gewijzigd in de bestemming 'Bedrijf'. Na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid zijn de bestemmingsregels van de bestemming 'Bedrijf' van toepassing.

#### INTERNETVERKOOP VAN GOEDEREN

Het beleid dat betrekking heeft op de internetverkoop van goederen uit woningen is opgenomen in de bestemming "Wonen". Uitgangspunt hierbij is dat de verkoop van goederen via het internet bij recht is toegestaan. In de specifieke gebruiksregels zijn voorwaarden opgenomen waar de verkoop van goederen via internet aan moet voldoen. Zo mag er ten hoogste 30% van de begane grond oppervlakte van de woning, inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen, met een maximum van 45 m<sup>2</sup>, worden aangewend ten behoeve van de internetverkoop. Alleen het gebruik dat niet vergunningplichtig of meldingplichtig is ingevolge de Wet milieubeheer, is toegestaan. Er mag geen fysiek klantencontact plaatsvinden.

Ter plaatse van de woning mag geen uitstalling van de koopwaar plaatsvinden. Ook zijn er geen reclame-uitingen bij de woning toegestaan. De bevoorrading dient te gebeuren in de dagperiode (07:00 -19:00 uur). Indien deze

voorwaarden worden overtreden, ontstaat er strijd met het bestemmingsplan. De verkoop van goederen via internet is op dezelfde wijze vormgegeven als de regeling voor aan-huis-verbonden beroepen of bedrijven.

# Uitvoerbaarheid

# 7

## 7.1

### **Economische uitvoerbaarheid**

Het voorliggende plan is een conserverend plan waarin geen directe nieuwe ontwikkelingen zijn voorzien. De kosten voor het opstellen van dit plan komen voor rekening van de gemeente.

Enkele ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt door middel van het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid. Bij het opstellen van het wijzigingsplan zal een exploitatieopzet worden gemaakt dan wel een exploitatieovereenkomst worden gesloten als is vereist in artikel 6.12 lid 2 Wro.

Gezien het bovenstaande is een exploitatieplan voor dit bestemmingsplan niet nodig. Mochten zich in de toekomst toch ontwikkelingen voor doen waarbij de gemeente kosten moet maken, dan zal eerst worden bezien of er een kostenverhaalovereenkomst kan worden gesloten met de initiatiefnemer van het plan. Het verhaal van de kosten door de gemeente is dan anderszins verzekerd, zodat er geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld. In het uiterste geval, indien de initiatiefnemer van het plan geen medewerking wil verlenen aan het sluiten van een kostenverhaalovereenkomst, moet een exploitatieplan worden vastgesteld. Deze verplichting geldt uitsluitend als er sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1. Bro.

## 7.2

### **Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

#### **Inspraak en overleg**

Het voorontwerp van het voorliggend bestemmingsplan is in het kader van het overleg op grond van artikel 3.1.1. Bro beschikbaar gesteld aan de provincie Fryslân, VROM-inspectie, Wetterskip Fryslân en Brandweer Fryslân. Ook zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om hun mening over het voorontwerp van het voorliggende bestemmingsplan kenbaar te maken. De resultaten van het overleg en de inspraak zijn in deze paragraaf opgenomen.

### 7.3

#### **Overleg**

##### Wetterskip Fryslân

Tijdens de ontwikkeling van het plan is in het kader van de watertoets advies gevraagd aan het Wetterskip Fryslân. Bij e-mailbericht d.d. 19 oktober 2007 heeft het Wetterskip aangegeven, dat het plan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

Op 19 mei 2010 is het voorontwerp in het kader van het overleg op grond van artikel 3.1.1 Bro in digitale vorm aan het Wetterskip toegezonden. Per e-mailbericht d.d. 7 juni 2010 heeft het Wetterskip aangegeven geen op- of aanmerkingen te hebben op het voorontwerpbestemmingsplan.

##### Provincie Fryslân

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro dienen voorontwerpbestemmingsplannen en projectbesluiten voorgelegd te worden aan de provincie. Het onderhavige voorontwerpplan is op 19/20 mei 2010 zowel in digitale als analoge vorm aan de provincie toegezonden met het verzoek daarop zondig binnen een termijn van zes weken te reageren. De provincie heeft bij brief d.d. 28 juni 2010 aangegeven, dat de provinciale belangen in het voorontwerpplan geen aanleiding geven tot het maken van opmerkingen en dat daar ook overigens geen reden voor is.

##### VROM-inspectie

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro dienen voorontwerpbestemmingsplannen en projectbesluiten voorgelegd te worden aan diensten van het Rijk, die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. Het onderhavige voorontwerpbestemmingsplan is op 19 mei 2010 in digitale vorm aan de VROM-inspectie toegezonden met het verzoek daarop zondig binnen zes weken te reageren. Bij e-mailbericht d.d. 24 juni 2010 geeft de VROM-inspectie aan, dat het voorontwerpplan de rijksdiensten geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen, gelet op de nationale belangen in de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid (RNRB).

##### Brandweer Fryslân

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 is het voorontwerpbestemmingsplan op 19 mei 2010 in digitale vorm toegezonden aan de Brandweer Fryslân met het verzoek daarop binnen zes weken te reageren. Bij brief d.d. 20 mei (ingekomen 28 mei 2010) geeft Brandweer Fryslân aan, dat zij geen noodzaak ziet om op- of aanmerkingen te maken. Reden hiervan is, dat er binnen het plangebied geen risicovolle activiteiten plaatsvinden zoals bedoeld in het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) en de circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen (cRNVGS).

## 7.4

### **Inspraak**

In overeenstemming met de Inspraakverordening Achtkarspelen is op het voorontwerpplan inspraak verleend. Het plan heeft van 19 mei tot en met 15 juni 2010 ter inzage gelegen. Naar aanleiding van de terinzagelegging van het voorontwerp zijn twee inspraakreacties ingediend (1 mondeling en 1 schriftelijk). De reacties zijn onderstaand weergegeven. Per reactie is het commentaar van de gemeente daarop weergegeven.

In verband met de Wet bescherming persoonsgegevens, die van toepassing is op dit bestemmingsplan met bijbehorende bijlagen, zijn de persoonsgegevens geanonimiseerd opgenomen in dit bestemmingsplan.

#### **Inspraakreactie 1, de heer A**

A. De heer A geeft aan, dat het perceel Nijewei 54C destijds (rond 1990) niet alleen is gekocht voor de vestiging van een houtbouwbedrijf. Het perceel is dermate groot, dat er nog een paar bedrijven kunnen worden gevestigd. Deze kunnen worden ontsloten op De Feanterij. De gemeente heeft in 2009 een uitritvergunning verleend voor de ontsluiting van het perceel Nijewei 54C op deze weg. Er ligt ook riolering. De heer A wijst er op, dat toen de grond werd gekocht de toenmalige wethouder zelfs ondernemers heeft doorverwezen. In het nu voorliggende plan is slechts een deel van het perceel voorzien van een bouwvlak, waardoor vestiging van meer bedrijven niet mogelijk is. De heer A is van mening, dat hij daardoor schade lijdt en vraagt, of de mogelijkheid bestaat om een schadeclaim in te dienen.

B. De heer A geeft aan, dat het bouwvlak zodanig is vormgegeven, dat het bedrijf op het perceel Nijewei 54C geen uitbreidingsmogelijkheden meer heeft. Hij vraagt om het plan in ieder geval op dat punt aan te passen.

#### **Reactie:**

Ad A. De gemeente merkt op, dat voor de vestiging van het bedrijf van de heer A rond 1990 een artikel 19 (WRO)-procedure is gevolgd. In het geldende bestemmingsplan Harkema Opeinde 1965 heeft bijna het gehele plangebied namelijk een agrarische bestemming zonder bouwmogelijkheden. Genoemde procedure had alleen betrekking op de realisering van het bedrijf van de heer A zelf en niet op de mogelijkheid van vestiging van meer bedrijven op zijn perceel. Dat was op dat moment ook niet mogelijk, omdat de weg De Feanterij pas in 1994 is aangelegd. Vanuit dat oogpunt bezien is het dus onwaarschijnlijk, dat op het moment van aankoop van het perceel aan de heer A toegezegd zou zijn, dat er meerdere bedrijven op het perceel zouden kunnen worden gevestigd. Van een toezegging van de toenmalige wethouder op dit punt is de gemeente ook niets bekend. Wel is er in het verleden over



gedacht om bedrijfsvestiging in het tussengebied - waar het perceel van de heer A is gelegen - mogelijk te maken langs een aan te leggen weg, die zou moeten aantakken op de Nijewei. Dat is er echter nooit van gekomen, o.a. door de versnipperde eigendommen en de aanwezige bebouwing. Het kan zijn, dat de heer A doelt op deze vage en nooit gerealiseerde plannen. Vervolgens is de (doodlopende) weg De Feanterij in 1994 aangelegd. Dit betrof overigens een particulier initiatief. De weg is pas later door de gemeente overgenomen.

Eenzijds kan vastgesteld worden, dat er nooit een concreet verzoek door de heer A is ingediend om bedrijfsvestiging hier mogelijk te maken, terwijl er sinds de vestiging van zijn bedrijf in 1990 al 20 jaren zijn verstreken. Aan de andere kant is het wel zo, dat het gehele perceel thans in het bestemmingsplan voor het bedrijventerrein De Bosk een bedrijfsbestemming heeft gekregen en dat er dus op het gehele perceel bedrijfsmatige activiteiten mogen plaatsvinden.

De gemeenten in Noordoost Fryslân hebben onlangs afspraken gemaakt met betrekking tot de afstemming van vraag en aanbod van bedrijfsterreinen in de regio. In dat kader is een zogenaamd SER-ladder onderzoek verricht, waarbij de bestaande bedrijventerreinvoorraad en de toekomstige behoefte van de gemeenten op dit gebied in beeld is gebracht. Het perceel van de heer A is daarbij meegeteld als bestaand bedrijventerrein. Indien de mogelijkheid geboden zou worden om op het perceel nog enkele bedrijven te vestigen, betekent dat dus geen uitbreiding van het aanbod van bedrijfsterrein. De gemeente staat in principe dan ook niet onwelwillend tegenover eventuele bedrijfsvestiging ter plaatse. De mogelijkheid tot vestiging van bedrijven zal niet bij recht mogelijk worden gemaakt. In het plan zal een wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen op grond waarvan de vestiging van bedrijven mogelijk zal worden gemaakt. Het gebied waarvoor de wijzigingsbevoegdheid geldt, zal op de verbeelding worden aangeduid en een diepte hebben van max. 50 m. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt acht de gemeente het wenselijk, dat de te vestigen bedrijven worden gevestigd aan De Feanterij, die daarvoor dus met ca. 20 m. verlengd moet worden. Aan weerszijden mag dan max. 1 bedrijf worden gevestigd (de oppervlakte blijft beneden de richtlijn van max. 2500 m<sup>2</sup> per bedrijfskavel). In totaal kunnen er dus 2 nieuwe bedrijven worden gevestigd. De wijzigingsbevoegdheid zal alleen worden toegepast, indien er sprake is van een concrete aanvraag van een lokaal bedrijf. Het moet gaan om bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 met een zone van 30 meter. Uitgangspunt is tevens, dat er voor de gemeente geen kosten voortvloeien uit deze ontwikkeling. Op het moment van vaststelling van het wijzigingsplan zullen hierover afspraken moeten zijn gemaakt. De bevoegdheid tot het al dan niet vaststellen van een exploitatieplan kan door de raad worden gedelegeerd aan het college van burgemeester en wethouders. De bouw van nieuwe bedrijfswoningen is overigens overeenkomstig de bestemmingsregels behorende bij de bestemming 'Bedrijf' uitgesloten.

Wat de opmerking over eventuele planschade betreft wijst de gemeente er op, dat eerst moet worden vastgesteld, of er sprake is van planologisch nadeel.

Indien er verzoeken om tegemoetkoming in planschade worden ingediend, worden deze om advies in handen gesteld van een onafhankelijke commissie. De commissie zal op basis van een planologische vergelijking nagaan, of er sprake is van een nadelige wijziging in het planologisch regime, die tot schade lijdt. Bij de vergelijking gaat het om de maximale bouw- en gebruiksmogelijkheden op grond van het nieuwe bestemmingsplan en die van het voorgaande bestemmingsplan. In onderhavig geval kan worden vastgesteld, dat het oude bestemmingsplan Harkema-Opeinde 1965 de vestiging van bedrijven hier helemaal niet toestaat. Het perceel heeft zoals gezegd een agrarische bestemming zonder bouw mogelijkheden. Het nieuwe bestemmingsplan daarentegen staat bedrijvigheid toe en biedt nog uitbreidingsmogelijkheden. De positie van de heer A verbetert dus juist naar de mening van de gemeente. Een eventuele aanvraag om tegemoetkoming in planschade heeft dan ook niet veel kans van slagen. Niettemin staat het de heer A natuurlijk vrij om toch zo'n aanvraag in te dienen.

Ad B. Het bestemmingsplan bevat een wijzigingsbevoegdheid op grond waarvan de afmeting, situering en vorm van het bouwvlak kan worden gewijzigd. Het bouwvlak mag met niet meer dan 20% worden vergroot en de afstand tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder dan 3 m. bedragen. In dit geval bedraagt de oppervlakte van het huidige bouwvlak 1914 m<sup>2</sup>. Het voorgaande betekent, dat na het volgen van een procedure het bouwvlak met 382 m<sup>2</sup> mag worden vergroot. De totale oppervlakte komt daarmee op bijna 2300 m<sup>2</sup>. Daarvan mag 70% worden bebouwd.

#### **Inspraakreactie 2, de heer B**

De heer B geeft aan, dat in het voorontwerpbestemmingsplan aan het perceel De Bosk 1 te Harkema een woonbestemming is gegeven, die kan worden gewijzigd in een bedrijfsbestemming. Dit wil zeggen, dat er bij de woning één bedrijf kan worden gevestigd. Het perceel heeft echter zodanige afmetingen, dat er naar zijn mening ruimte is voor twee of meer kleinschalige bedrijven. Juist daar is dit bedrijventerrein zijn inziens voor bedoeld. Er is een grote vraag naar dergelijke kleinere bedrijfskavels, vooral bij startende ondernemers. Het terrein sluit aan de achterzijde aan op De Feanterij en de bedrijven kunnen hier dan ook op worden ontsloten. De bestaande houtsingel kan worden ontzien, zodat er zijns inziens ruimtelijk een prima invulling kan worden gegeven, die ook in een behoefte voorziet.

#### **Reactie:**

Het perceel De Bosk 1 te Harkema heeft in het voorontwerpbestemmingsplan inderdaad een woonbestemming gekregen overeenkomstig het huidige gebruik. Het streven van de gemeente is er op gericht om startende ondernemers mogelijkheden te bieden om een eigen bedrijf te beginnen. De gemeente scheidt daartoe de planologische randvoorwaarden. Dat kan op verschillende manieren. Zo is in het verleden de regeling 'aan huis verbonden bedrijven en beroepen' in het leven geroepen. Deze is ook in het onderhavige plan

opgenomen. Op basis van deze regeling blijft de woonbestemming bestaan. Het gaat om een aan het wonen ondergeschikte nevenactiviteit. Voor degenen die een stap verder willen gaan en meer ruimte nodig hebben, heeft de gemeente in het onderhavige plan de mogelijkheid opgenomen om de woonbestemming te wijzigen in een bedrijfsbestemming. De bestaande woning wordt dan een bedrijfswoning, waarbij bedrijfsgebouwen mogen worden opgericht. Op de verbeelding is aangegeven, voor welk gebied de wijzigingsbevoegdheid geldt. Ingeval van de heer B is dat het gehele perceel. Dit perceel is ca. 6958 m<sup>2</sup> groot. Dat is voor één bedrijf te groot. De bedrijfskavels mogen in een kern als Harkema een omvang hebben van maximaal 2500 m<sup>2</sup>. De bestemmingsregels verzetten zich er niet tegen, dat er meerdere bedrijven worden gevestigd, mits voldaan wordt aan de bestemmingsregels. Het gehele perceel is ook meegeteld als bestaand bedrijventerrein in het eerdergenoemde SER-ladder onderzoek. Het perceel kan naar de mening van de gemeente worden verkaveld in drie percelen, die tussen de 2100 en 2500 m<sup>2</sup> groot zijn. Het idee van de heer B om de bedrijven te laten ontsluiten op weg De Feanterij acht de gemeente niet aanvaardbaar. In de voorgestelde opzet van drie kavels haaks op de weg De Bosk dient de ontsluiting gewoon op deze weg plaats te vinden. De wijzigingsbevoegdheid zal alleen worden toegepast, indien er sprake is van een concrete aanvraag van een lokale ondernemer. Daarnaast moet het gaan om bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 met een grootste afstand van 30 m. Eventuele kosten van de ontwikkeling van deze terreinen zijn voor de initiatiefnemer. Hierover zullen afspraken moeten worden gemaakt. Ook hier geldt dat op grond van de bestemmingsregels behorende bij de bestemming 'Bedrijf' naast de bestaande woning De Bosk 1 geen nieuwe bedrijfswoningen zijn toegestaan.

Samenvattend kan worden geconcludeerd, dat in tegenstelling tot wat de heer B meent, het bestemmingsplan mogelijkheden biedt voor vestiging van meerdere bedrijven op het perceel De Bosk 1 te Harkema. De kavels dienen volgens de gemeente te worden ontsloten op De Bosk en niet op De Feanterij.