

## Riedsútstel

<b>Ried</b>	: 6 september 2018
<b>Agindapunt</b>	: 4
<b>Status</b>	: Besluitvormend
<b>Program</b>	: Programma 8 - Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing
<b>Eardere behandeling</b>	: Informatiecarrousel 5 juli 2018 Raadsvergadering 19 juli 2018 (mening vormend)
<b>Portefúljuhâlder</b>	: Dhr. H. Bruining
<b>Amtner</b>	: Dhr. G.J. Klont
<b>Taheakke</b>	: Bijlage 1 - Bestemmingsplan bedrijventerrein Lauwerskwartier 2 <sup>e</sup> fase Bijlage 2 - Zienswijzennota Bijlage 3 - Ondertekend convenant Bijlage 4 - Belangstellendenlijst kavels Bijlage 5 - Zienswijzen (geanonimiseerd)
<b>Saaknûmer</b>	: Z2018-06786

### **Underwerp**

Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan 'bedrijventerrein Lauwerskwartier 2<sup>e</sup> fase te Surhuisterveen'

### **Foech ried/kolleezje:**

De gemeenteraad is bevoegd een bestemmingsplan vast te stellen, het college bereidt het bestemmingsplan voor.

### **Wy stelle jo foar te besluten om:**

1. In te stemmen met de gemeentelijke zienswijzennota en de wijzigingen ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan, zoals die in het bijgaand raadsvoorstel zijn genoemd;
2. Het bestemmingsplan 'bedrijventerrein Lauwerskwartier 2<sup>e</sup> fase te Surhuisterveen', overeenkomstig het geometrisch bepaalde planobject als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0059.BPSvbtlauwskw2e18-VG01 met verbeelding, regels, bijlagen en toelichting gewijzigd vast te stellen;
3. Het welstandsbeleidskader voor het gebied vast te stellen en deze deel te laten uitmaken van de gemeentelijke welstandsnota;
4. Geen exploitatieplan vast te stellen;
5. Geen plan-MER vast te stellen;
6. Het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan met bijbehorende stukken op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken.

### **Eardere behandeling d.d. 19 juli 2018**

Op 19 juli 2018 is het bestemmingsplan 'bedrijventerrein Lauwerskwartier 2<sup>e</sup> fase te Surhuisterveen' mening vormend behandeld, waarna de besluitvorming plaats zou vinden. Bij het stemmen over een ingediend amendement (inzake uitbreiding bedrijvigheid, afstand tot burgerwoningen) staakten de stemmen en is er besloten dat er opnieuw gestemd zal worden in een extra raadsvergadering op 6 september 2018.

### **Ynlieding**

Op 11 september 2014 heeft uw raad besloten het besluit met betrekking tot de vaststelling van het bestemmingsplan Lauwerskwartier 2<sup>e</sup> fase uit te stellen. Enerzijds vanwege het op dat moment ontbreken van de vraag naar bedrijfskavels en het ruime aanbod van bestaande panden

in Surhuisterveen. Op grond daarvan kon de behoefte naar een nieuw bedrijventerrein niet worden aangetoond. Anderzijds vond uw raad het te vroeg om een besluit te nemen over het bestemmingsplan, u wilde eerst het behoeftenonderzoek van de provincie afwachten.

Nu de economische situatie veel gunstiger is en de vraag naar bedrijfskavels op een bedrijventerrein in Surhuisterveen het laatste jaar fors toeneemt, is de procedure voor de het bestemmingsplan bedrijventerrein Lauwerskwartier 2<sup>e</sup> fase weer opgepakt. Voor deze ontwikkeling is opnieuw behoeftenonderzoek gedaan en wordt, conform regionale afspraken, inspanning geleverd om elders ontwikkelruimte voor bedrijventerrein in te dammen. Daardoor maakt een deel van het bestemmingsplan Harkema-Quakkenburg onderdeel uit van voorliggend bestemmingsplan. Intussen hebben de ANNO gemeenten en de provincie overeenstemming bereikt over de cijfers en toedeling van bedrijventerrein. Het convenant wordt nog door de partijen ondertekend en wordt nagestuurd (bijlage 3).

Omdat het ontwerp-bestemmingsplan van 2014 op een aantal punten is aangepast heeft ons college een nieuw ontwerp ter inzage gelegd en het oude ontwerp ingetrokken. Het (nieuwe) ontwerp-bestemmingsplan heeft van 22 februari tot en met 4 april 2018 ter inzage gelegen. Binnen deze periode zijn vijf zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen, met de gemeentelijke reactie daarop, zijn weergegeven in de zienswijzennota (bijlage 2).

### **Te berikken effect**

Een planologische regeling, die de uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein Lauwerskwartier met een 2<sup>e</sup> fase mogelijk maakt.

### **Argumenten**

*1.1 Tijdens de periode van terinzageligging van het ontwerp-bestemmingsplan zijn er vijf zienswijzen ingediend.*

In de zienswijzennota is de gemeentelijke reactie weergegeven op de ingebrachte zienswijzen (zie bijlage 2). Naar aanleiding van de ingebrachte zienswijzen is ten opzichte van het ontwerp een aantal wijzigingen aangebracht in het vast te stellen bestemmingsplan.

Zo zijn in de regels de volgende wijzigingen aangebracht:

- *Wijziging bestemmingsplan als gevolg van ingediende zienswijze: In het bestemmingsplan wordt een voorwaardelijke verplichting met instandhouding opgenomen m.b.t. het landschappelijke inpassingsplan/ de groenwal (zie artikel 8.2).*
- *Wijziging bestemmingsplan als gevolg van ingediende zienswijze: De maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, binnen de bestemming 'Groen' (artikel 4) worden beperkt tot 2 meter.*
- *Wijziging bestemmingsplan als gevolg van ingediende zienswijze: De bepaling ten aanzien van de op de verbeelding aangegeven aanduiding 'Overige zone-uitvoeringsvereiste verlichting'- verlichting wordt dwingend gemaakt in de vorm van een voorwaardelijke bepaling (zie artikel 9.2.1).*
- *Wijziging bestemmingsplan als gevolg van ingediende zienswijze: De maximale hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, binnen de bestemming 'Groen' (artikel 4) worden beperkt tot 2 meter en binnen de bestemming 'Bedrijfsterrein' (artikel 5) tot 5,5 meter, zodat de hoogte en daarmee de impact van licht beperkt blijft.*

- *Wijziging bestemmingsplan als gevolg van ingediende zienswijze: De voorwaardelijke verplichting ten aanzien van de watercompensatie is verplaatst van artikel 5.4 naar artikel 8.1 en is voorzien van een termijn waarbinnen de watercompensatie moet plaatsvinden met een instandhoudingsverplichting.*

### *1.2 Ambtshalve is één wijziging doorgevoerd*

In de regels is in artikel 1 'Begrippen' een definitie toegevoegd van 'geluidzoneringsplichtige inrichting'. In artikel 4.5 werd dit begrip namelijk wel gebruikt, maar niet nader gedefinieerd. Dat is nu verduidelijkt in het vast te stellen bestemmingsplan.

### *2.1 Op basis van het geldende bestemmingsplan is het bedrijventerrein niet toegestaan*

In het plangebied gelden momenteel twee bestemmingsplannen:

- het bestemmingsplan Buitengebied Achtkarspelen van 1992. De bestemming van betreffende gronden is 'Agrarische doeleinden, categorie AG-E (agrarisch gebied met elzensingels)'. Conform deze beide bestemming wordt het gebied momenteel gebruikt voor agrarische doelen. Op de randen van de percelen zijn elzensingels aanwezig. Bedrijven zijn hier niet toegestaan.
- Een gebied dat eveneens onderdeel vormt van dit bestemmingsplan, ligt ten zuiden van Harkema (bestemmingsplan Harkema-Quakkenburg). Bij de inventarisatie naar bedrijventerreinen in de regio is namelijk ook gekeken naar locaties die planologisch uit de voorraad kunnen worden gehaald. Het gaat om 3 ha en het betreft een gemeentelijk stuk grond, waarop de Agrarische bestemming rust met daarbij de wijzigingsbevoegdheid naar een bedrijfsbestemming. Deze wijzigingsbevoegdheid vervalt met voorliggend bestemmingsplan.

### *2.2 Medewerking kan worden verleend door een nieuw bestemmingsplan vast te stellen*

De aanleiding voor het nieuwe bestemmingsplan is kort in de inleiding, en uitgebreider in de toelichting van het bestemmingsplan gegeven. In het bestemmingsplan is ook de ruimtelijke onderbouwing weergegeven op basis van de uitgevoerde onderzoeken. Voor de inhoudelijke afweging wordt hiernaar verwezen. Op basis van de verrichte onderzoeken is niet gebleken van een belemmering, die uitvoering van het bestemmingsplan in de weg staat.

In het bestemmingsplan zijn voorwaardelijke verplichtingen opgenomen, zodat juridisch is geborgd dat de landschappelijke inpassing en watercompensatie worden aangebracht en in stand gehouden.

### *2.3 Het bestemmingsplan is geactualiseerd*

Het nieuwe bestemmingsplan is geactualiseerd en onderzoeken zijn toegevoegd. De (geactualiseerde) onderzoeken laten op voorhand geen belemmeringen zien met betrekking tot de ruimtelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Wel is er naar aanleiding van het geactualiseerde ecologisch onderzoek een regeling in het bestemmingsplan opgenomen om een mogelijk door roofvogels gebruikt nest te beschermen. Binnen dit gebied gelden beperkingen (ten aanzien van menselijke activiteiten en verlichting) als hier een boomvalk/ ransuil nestelt. Is dit laatste niet het geval dan vervallen de beperkingen.

### *2.4 Er is momenteel weer vraag naar nieuwe bedrijfskavels in Surhuisterveen*

Nadat de vraag naar bedrijfskavels tijdens de economische crisis was weggevallen, trekt de vraag momenteel weer flink aan, ook in Surhuisterveen. Het zijn lokale bedrijven die nieuw willen bouwen en/of willen uitbreiden. Er is momenteel geen aanbod meer van kavels in Surhuisterveen. Ook staat er weinig bedrijfsruimte meer te koop. Om de vraag te kunnen bedienen, is daarom uitbreiding van het bedrijventerrein nodig. De gemeente heeft eind 2017 geïnventariseerd hoe de concrete belangstelling is. De belangstellendenlijst voor de afzonderlijke kavels is bijgevoegd (bijlage 4). Voor elke kavel is al een gegadigde.

*2.5 Onderzoek laat zien dat Surhuisterveen nog een uitbreidingsvraag heeft van 4-6 ha*  
Eind 2017 heeft de STEC groep onderzocht wat de marktbehoefte is voor de het bedrijventerrein Lauwerskwartier 2<sup>e</sup> fase. Dit in het kader van de Ladder duurzame verstedelijking. De Ladder is een wettelijk toetsingscriterium in het kader van een zorgvuldig ruimtegebruik. Uit het onderzoek blijkt dat er nog een te verwachten vraag is voor Surhuisterveen van ca. 4-6 ha. Het STEC rapport maakt onderdeel uit van de ruimtelijke onderbouwing van het bestemmingsplan en is als bijlage hierin opgenomen.

*2.6 De gemeenten van NO Fryslân zijn onderling akkoord over de toedeling, het convenant is ondertekend.*  
Er is in Noordoost Fryslân overeenstemming over de toedeling van nieuwe bedrijventerreinen. In de regio wordt aan een aantal terreinen een andere bestemming gegeven. Daar staat tegenover dat Surhuisterveen, Burgum en Dokkum nieuwe terreinen kunnen ontwikkelen voor de verwachte vraag. Het convenant is door de verschillende partijen ondertekend.

*2.7 Het plan voorziet in een goede landschappelijke inpassing en watercompensatie*  
In het bestemmingsplan is ten aanzien van de landschappelijke en watercompensatie een regeling opgenomen dat de landschappelijke inpassing dient te worden uitgevoerd overeenkomstig het landschappelijk inpassingsplan, zoals dat is opgenomen in bijlage 4 van de regels in het bestemmingsplan; de watercompensatie moet voldoen aan hetgeen hierover met het Wetterkip is afgesproken (aantal m<sup>2</sup> en uitvoering).

*2.8 De provincie stemt met het bestemmingsplan in*  
De provincie heeft begin juli 2018 met het convenant ingestemd. Verder heeft de provincie planinhoudelijk geen opmerkingen over het bestemmingsplan. Dit betekent dat de provincie met het bestemmingsplan instemt.

*3.1 Het welstandskader voor het gebied is aangepast*  
Daarnaast is in het bestemmingsplan het welstandskader voor het gebied aangepast. Het onderhavige plangebied is in de huidige situatie in welstandsgebied 16: "Buitengebied" (Woudengebied) gelegen, vanwege de ligging buiten de bebouwde kom. Als gevolg van voorliggend bestemmingsplan zal een deel van het gebied een nieuw welstandskader moeten krijgen. In het onderhavige bestemmingsplan wordt het plangebied ingeschaald als gebiedsnummer 13: "Bedrijventerrein". Het nieuwe plangebied met gewijzigd welstandskader maakt onderdeel uit van de gemeentelijke welstandsnota.

*4.1 De financiële uitvoerbaarheid is verzekerd*  
De grondexploitatiebegroting is de financiële vertaling van het ruimtelijk plan en bevat een omschrijving van de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen, het inrichten van de openbare ruimte en de uitgifte van de te realiseren bouwkelevs. De uitgifteprijs is afgestemd op de huidige marktwaarde in de regio. In het uitgiftetempo van de gronden is rekening gehouden met een doorlooptijd van enkele jaren. Uit de begroting blijkt dat de economische uitvoerbaarheid als positief kan worden beoordeeld (zie raadsvoorstel Bouwgrondexploitatie Lauwerskwartier fase 2).

*5.1 Een plan-MER is niet nodig*  
Op basis van het ecologisch onderzoek, met daarin opgenomen de milieu-effecten van de ontwikkeling (effect-beoordeling) op Natura 2000 gebieden, is geconcludeerd dat een uitgebreide plan-MER niet nodig is.

*6.1 Het is een wettelijke verplichting om het vastgestelde bestemmingsplan op de juiste wijze bekend te maken*  
Indien een bestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld dan moet het raadsbesluit onverwijld elektronisch verzonden worden naar, in dit geval, Gedeputeerde Staten van de provincie Fryslân.

Het besluit tot vaststelling wordt, in verband met de gewijzigde vaststelling, uiterlijk zes weken na vaststelling bekend gemaakt. Deze kennisgeving wordt tevens elektronisch verzonden naar de provincie en het waterschap. Het besluit tot vaststelling treedt, indien er geen reactieve aanwijzing wordt gegeven door de provincie, in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt.

De vaststelling wordt bekend gemaakt in De Feanster, de Staatscourant en op de gemeentelijke website. Er staat nog zes weken beroep (bij de Raad van State) open voor belanghebbenden.

### **Kanttekenings**

Tegen de (gewijzigde) vaststelling van het bestemmingsplan staat beroep open bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Als voorwaarde geldt dat de belanghebbende een zienswijze omtrent het ontwerp-bestemmingsplan heeft ingebracht, tenzij hem redelijkerwijs niet kan worden verweten dat hij dat niet heeft gedaan (artikel 6:13 Awb). Ten aanzien van de wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, die bij de vaststelling worden aangebracht, kan een belanghebbende beroep instellen, zonder dat de voorwaarde van een eerder ingediende zienswijze geldt.

### **Finânsjes**

Zie onder 4.1.

Op basis van het ontwerp is een tentatieve grondexploitatieopzet gemaakt. De totale investering voor de uitvoering van het plan ligt op ca. € 1,6 miljoen. De geraamde grondopbrengsten liggen op ca. € 2,0 miljoen. Het geprognosticeerde resultaat bedraagt ca. € 0,4 miljoen.

### **Boargerpatisipaasje**

Eind 2016 en begin 2017 zijn er gesprekken geweest tussen de gemeente en de omwonenden over het bestemmingsplan. De meeste omwonenden willen niet dat het bedrijventerrein zich uitbreidt. Toch hebben de omwonenden constructief meegesproken over de inrichting. De gemeente zal –voor zover mogelijk- rekening houden met de wensen van omwonenden over het bedrijventerrein en de inrichting. In het bestemmingsplan is dit onder meer verwerkt door het bedrijventerrein aan de zuidwestzijde te verkleinen en een wal aan te leggen met bomen en struiken, waaronder groenblijvers.

### **Kommunikaasje**

De ter inzage legging van het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan wordt bekend gemaakt in de Staatscourant, De Feanster en op de gemeentelijke website. De indieners van de zienswijzen worden persoonlijk geïnformeerd.

### **Ferfolchtrajekt**

Als een bestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld dan moet het raadsbesluit onverwijld elektronisch verzonden worden naar, in dit geval, Gedeputeerde Staten van de provincie Fryslân. Het besluit tot vaststelling wordt, in verband met de gewijzigde vaststelling, uiterlijk zes weken na vaststelling bekend gemaakt en 6 weken ter inzage gelegd met de mogelijkheid voor het indienen van beroep.

Buitenpost, 17 augustus 2018

het college van burgemeester en wethouders van Achtkarspelen,

secretaris,

burgemeester,

dhr. mr. drs. E.H.C. van der Laan    dhr. G. Gerbrandy

# Riedsbeslút

De raad van de gemeente Achtkarspelen;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders  
d.d. 17 augustus 2018, punt nr.: 4;

overwegende dat;

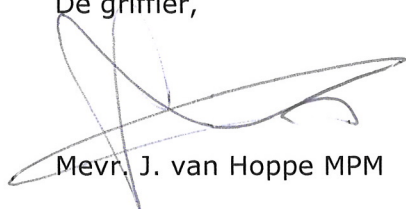
- het bestemmingsplan Buitengebied Achtkarspelen uit 1992, evenals het bestemmingsplan Harkema-Quakkenburg, dient te worden herzien ten behoeve van een planologische regeling voor de uitbreiding van bedrijventerrein Lauwerskwartier in Surhuisterveen;
- het ontwerp-bestemmingsplan Lauwerskwartier 2<sup>e</sup> fase te Surhuisterveen voor een periode van zes weken (van 22 februari 2018 tot en met 4 april 2018) ter inzage heeft gelegen;
- binnen deze periode vijf ontvankelijke zienswijzen zijn ingediend; in de 'Zienswijzennota bestemmingsplan Lauwerskwartier 2<sup>e</sup> fase te Surhuisterveen' hierop de gemeentelijk reactie is opgenomen;
- er op basis van de ingebrachte zienswijzen aanleiding is het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen;
- de aangebrachte wijzigingen ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan zijn opgenomen in de 'Zienswijzennota bestemmingsplan Lauwerskwartier 2<sup>e</sup> fase te Surhuisterveen' en in onderhavig voorstel onder het kopje Argumenten 1.1;
- er één ambtshalve wijziging ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan is opgenomen in artikel 1 (zie onderhavig voorstel onder het kopje Argumenten 1.2);
- de wijzigingen zijn verwerkt in het vast te stellen bestemmingsplan 'bedrijventerrein Lauwerskwartier 2<sup>e</sup> fase Surhuisterveen';
- gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening, het Besluit ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht, de Wet Milieubeheer en de Natuurbeschermingswet en overige relevante wet- en regelgeving;

## Beslút:

1. In te stemmen met de gemeentelijke zienswijzennota en de wijzigingen ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan, zoals die in het bijgaand raadsvoorstel zijn genoemd;
2. Het bestemmingsplan 'bedrijventerrein Lauwerskwartier 2<sup>e</sup> fase te Surhuisterveen', overeenkomstig het geometrisch bepaalde planobject als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0059.BPSvbtlauwkw2e18-VG01 met verbeelding, regels, bijlagen en toelichting gewijzigd vast te stellen;
3. Het welstandsbeleidskader voor het gebied vast te stellen en deze deel te laten uitmaken van de gemeentelijke welstandsnota;
4. Geen exploitatieplan vast te stellen;
5. Geen plan-MER vast te stellen;
6. Het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan met bijbehorende stukken op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken.

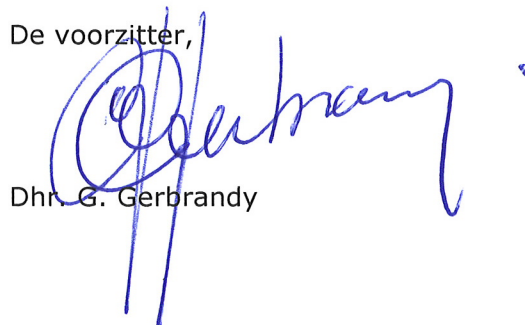
Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van  
de raad van de gemeente Achtkarspelen van  
6 september 2018.

De griffier,



Mevr. J. van Hoppe MPM

De voorzitter,



Dhr. G. Gerbrandy