

# GEMEENTE HET BILDT

## WIJZIGINGSPLAN MINNERTSGA - BEDRIJVENTERREIN BOSKDYKJE FASE 3

Vastgesteld, 26-04-2016



**Rho**  
—  
ADVISEURS  
VOOR  
LEEFRUIMTE



**WIJZIGINGSPLAN MINNERTSGA -  
BEDRIJVENTERREIN BOSKDYKJE FASE 3**

**CODE 140504 / 26-04-16**



**TOELICHTING**

<b><u>INHOUDSOPGAVE</u></b>	<b><u>blz</u></b>
<b>1. INLEIDING</b>	<b>1</b>
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Plangebied	1
1. 3. Geldende regeling	2
1. 4. Leeswijzer	3
<b>2. BESCHRIJVING INITIATIEF</b>	<b>4</b>
2. 1. Gewenste situatie	4
2. 2. Toetsing aan wijzigingscriteria	4
<b>3. BELEID EN MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN</b>	<b>7</b>
3. 1. Provinciaal beleid	7
3. 2. Milieuzonering	7
3. 3. Geluid	8
3. 4. Bodem	8
3. 5. Water	8
3. 6. Ecologie	9
3. 7. Archeologie	9
3. 8. Cultuurhistorie	10
3. 9. Luchtkwaliteit	10
3. 10. Externe veiligheid	10
3. 11. Nutsvoorzieningen	10
<b>4. UITVOERBAARHEID</b>	<b>11</b>
4. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	11
4. 2. Grondexploitatie	12
4. 3. Economische uitvoerbaarheid	13
<b>5. JURIDISCHE REGELING</b>	<b>14</b>

**Bijlage 1 Overlegreactie Provincie Fryslân**



## 1. INLEIDING

### 1. 1. Aanleiding

In het noordoosten van het dorp Minnertsga ligt het bedrijventerrein Boskdykje, waarvan de laatste fase van het bedrijventerrein geregeld is in het bestemmingsplan Minnertsga Bedrijventerrein Boskdykje fase 3. Het bedrijventerrein is grotendeels uitgegeven, op een aantal kavels na. Omdat op grond van het geldende provinciale beleid geen bedrijfsterrein op voorraad mocht worden aangelegd in kernen zoals Minnertsga, hebben de kavels waarvoor geen concrete belangstelling was, geen bedrijfsbestemming gekregen.

Inmiddels is er concrete belangstelling voor de nog resterende drie kavels. Via een wijzigingsbevoegdheid die in het bestemmingsplan is opgenomen, kunnen onder voorwaarden deze kavels worden ingevuld in die zin dat de gronden kunnen worden gewijzigd naar bedrijfsterrein.

Het voorliggende wijzigingsplan geeft toepassing aan deze bevoegdheid.

### 1. 2. Plangebied

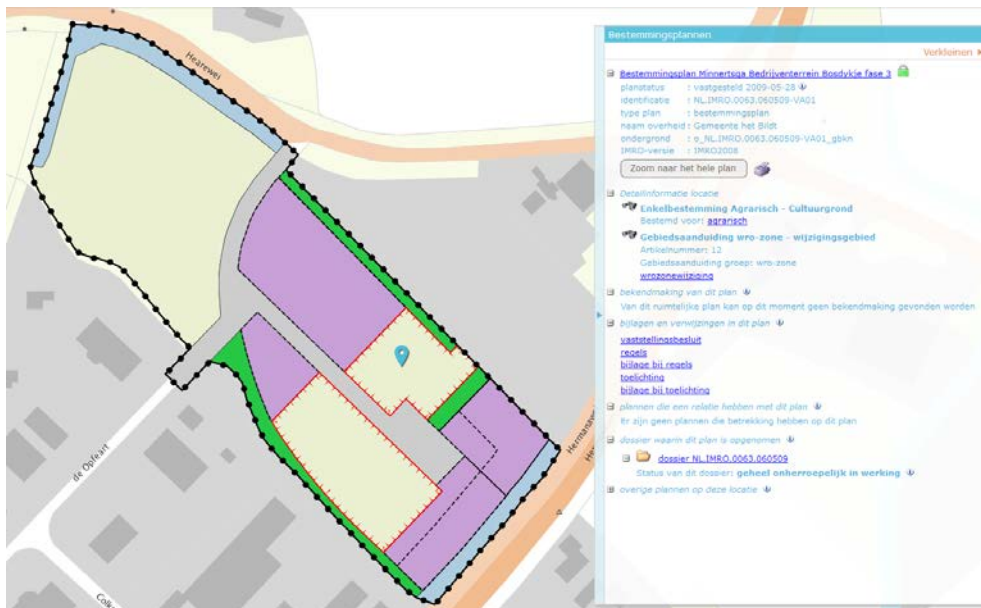
Het plangebied is gelegen in het noordoosten van het dorp Minnertsga en voorziet in de uitbreiding van het bedrijventerrein Boskdykje dat zuidwestelijk aan het plangebied grenst. De ligging van het plangebied is weergegeven in figuur 1.



Figuur 1. Ligging plangebied (bron: Bing Maps)

### 1. 3. Geldende regeling

Het plangebied dat uit twee percelen met drie bedrijfskavels bestaat, is geregeld in het bestemmingsplan *Minnertsga – Bedrijventerrein Boskdykje fase 3*, dat is vastgesteld op 28 mei 2009. De kavels hebben daarin de bestemming ‘Agrarisch - Cultuurgrond’ (artikel 3). Het realiseren van bedrijfspercelen met daarop bedrijfsbebouwing is in strijd met de bestemming.



Figuur 2. Fragment geldend bestemmingsplan (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Op grond van artikel 12 van het bestemmingsplan kunnen burgemeester en wethouders de bestemming ‘Agrarisch - Cultuurgrond’ onder voorwaarden wijzigen naar de bestemming ‘Bedrijventerrein’ (eventueel in combinatie met de bestemmingen ‘Groen’, ‘Verkeer- Verblijf’ en/of ‘Water’) Het gaat om de volgende voorwaarden waaraan moet worden voldaan:

- de te realiseren bebouwing dient op een verantwoorde wijze in het gebied te worden ingepast, waarbij sprake is van een goede beeldkwaliteit;
  - de eventueel te bouwen bedrijfswoningen dienen aan de ontsluitingsweg te worden gesitueerd;
  - het moet gaan om lokale bedrijven die passend zijn in de aard en schaal van het dorp Minnertsga;
  - er moet concrete behoefte zijn in de vorm van een optiecontract;
1. er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan het bebouwingsbeeld, de milieusituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

De gewenste situatie kan juridisch-planologisch mogelijk worden gemaakt via deze wijzigingsbevoegdheid. Hiervoor dient een wijzigingsplanprocedure te worden doorlopen. In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de wijzigingscriteria.



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

In *hoofdstuk 2* wordt de ontwikkeling nader beschreven en wordt getoetst aan de voorwaarden voor het wijzigen van het bestemmingsplan. In *hoofdstuk 3* wordt kort verwezen naar het beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. In *hoofdstuk 4* wordt de juridische planbeschrijving gegeven. In *hoofdstuk 5* wordt de uitvoerbaarheid van de ontwikkeling behandeld.

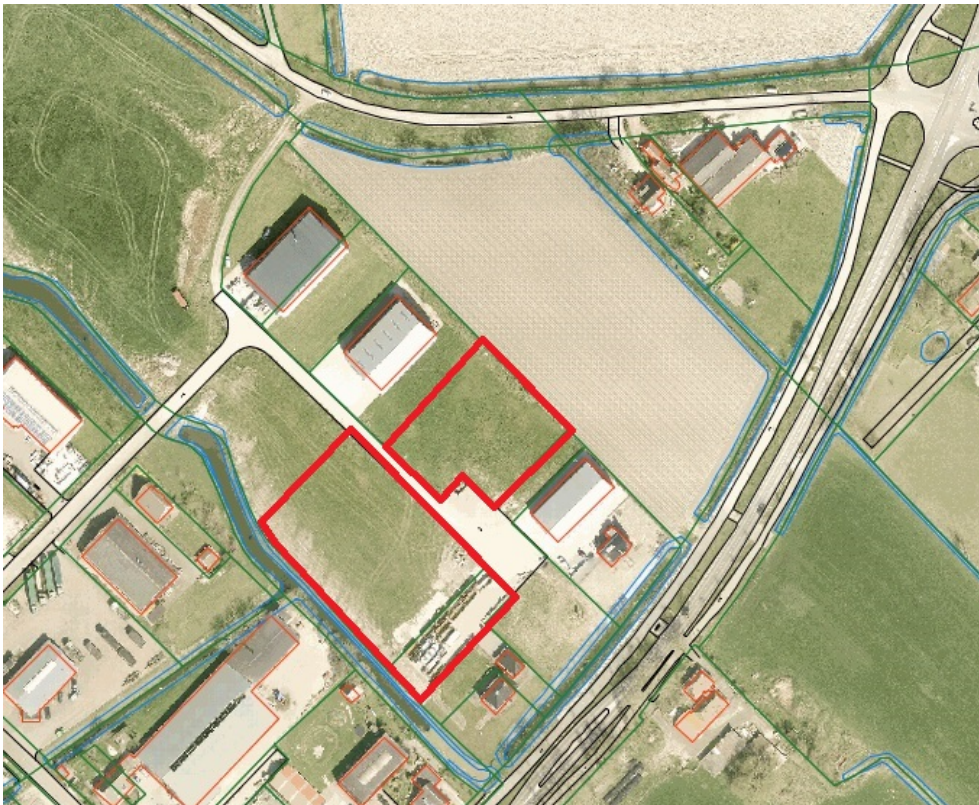
## 2. BESCHRIJVING INITIATIEF

### 2. 1. Gewenste situatie

Dit wijzigingsplan heeft betrekking op een tweetal percelen van circa 2.500 m<sup>2</sup> en circa 4.000 m<sup>2</sup>, ingeklemd in het inmiddels aangelegde bedrijventerrein.

Op het noordoostelijk gelegen perceel is het de bedoeling dat een opslagloods wordt gevestigd ten behoeve van het metaalbewerkingsbedrijf dat ook op het bedrijventerrein is gevestigd (Opfeart 4).

Op het daar tegenover gelegen perceel wordt een loonsproeibedrijf en een technisch (installatie)bureau in onder andere zonnepanelen gevestigd.



*Figuur 3. Overzicht van de 3 bedrijfskavels (luchtfoto 2015)*

Uitgangspunt is dat de bebouwing zich zal voegen in de maatvoering die het bestemmingsplan binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' voorstaat. De landschappelijke inpassing is gegarandeerd door handhaving van de bestaande groene afronding van het bedrijventerrein.

### 2. 2. Toetsing aan wijzigingscriteria

Zoals in de inleiding al naar voren is gekomen, zijn de bedrijfsbestemmingen ter plaatse in strijd met de huidige bestemming 'Agrarisch - Cultuurgrond'. Het gemeentelijk beleid ten aanzien van dit gebied staat echter de ontwikkeling van bedrijfsterrein voor lokale bedrijven toe op deze plek. Omdat er ingevolge het pro-

vinciale beleid sprake moet zijn van een concrete behoefte alvorens een bedrijfsbestemming mag worden toegekend, is het niet mogelijk geweest om een directe bestemming 'Bedrijventerrein' aan het potentiële bedrijventerrein toe te kennen. Om die reden is in het geldende bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt om onder voorwaarden de agrarische bestemming aan te wenden voor bedrijfsterrein. Op deze manier kan bij concrete behoefte alsnog een bedrijfsbestemming worden toegekend.

In deze paragraaf wordt het onderhavige plan getoetst aan de wijzigingscriteria die hiervoor gelden.

*De te realiseren bebouwing dient op een verantwoorde wijze in het gebied te worden ingepast, waarbij sprake is van een goede beeldkwaliteit*

Het bedrijventerrein Boskdykje is al volledig als zodanig ingericht. Dit geldt zowel voor de landschappelijke inpassing als de infrastructuur. De bebouwing die op de percelen wordt gerealiseerd zal zich voegen in deze landschappelijke inpassing. Langs de wegzijde zal de representatieve bebouwing zoveel mogelijk worden gebouwd. Een positief welstandsadvies zal hiervoor worden vereist bij de omgevingsvergunning.

*De eventueel te bouwen bedrijfswoningen dienen aan de ontsluitingsweg te worden gesitueerd*

Indien er bij aanvraag omgevingsvergunning sprake is van de vestiging van een bedrijfswoning, zal dit uiteraard aan de milieusituatie worden getoetst (o.a. Activiteitenbesluit). Uitgangspunt zal in ieder geval zijn dat de mogelijke vestiging van een bedrijfswoning aan de wegzijde plaatsvindt.

*Het moet gaan om lokale bedrijven die passend zijn in de aard en schaal van het dorp*

Op grond van artikel 4.2.3 Verordening Romte 2014 (zie ook paragraaf 3.1) is in een kern als Minnertsga alleen bedrijvigheid in de milieucategorieën 1 en 2 toegestaan. Hiervan kan op grond van artikel 4.2.4 Verordening Romte 2014 ten behoeve van een incidenteel bedrijf worden afgeweken, mits is onderbouwd dat een bedrijf in milieucategorie 3.1 passend is bij de aard en schaal van de kern.

Op alle drie bedrijfskavels vestigen zich lokale ondernemers. Het gaat, zoals eerder aangegeven, om de uitbreiding van een metaalbewerkingsbedrijf dat elders op het bedrijventerrein is gevestigd, een loonsproeibedrijf en een technisch (installatie)bureau in onder andere zonnepanelen.

Twee percelen hebben een kavelomvang van circa 1.600 m<sup>2</sup>, de noordoostelijke kavel heeft een oppervlakte van 2.305 m<sup>2</sup>.

Ten behoeve van het metaalbewerkingsbedrijf aan de Opfeart 4 dat op een bedrijfskavel is gevestigd met een oppervlakte van circa 2800 m<sup>2</sup>, wordt op het nieuwe perceel een opslagloods gebouwd. Hierdoor wordt de totale bedrijfsomvang van het bedrijf vergroot tot circa 5.100 m<sup>2</sup>, hetgeen in strijd is met artikel 4.2.3 Verordening Romte 2014. Dit bedrijf is opgericht in 1994 en voorziet in RVS-en staalbewerking, montage en onderhoud. Om het RVS en staal gescheiden te houden is sinds 2013 het aparte bedrijf Postuma Staal & Montage B.V. opgericht.

Er is daardoor sprake in feite van twee aparte bedrijven, waarvan de kavel van het nieuwe bedrijf kleiner is dan 2.500 m<sup>2</sup>. Beide bedrijven zijn naar aard en schaal passend op het bedrijventerrein in Minnertsga.

De omvang en de aard van de bedrijven is daarmee passend binnen de provinciale en gemeentelijke uitgangspunten.

*Er moet concrete behoefte zijn in de vorm van een optiecontract*

Het perceel waar het metaalbewerkingsbedrijf gevestigd wordt is inmiddels in eigendom bij de ondernemer. Voor de aankoop van de andere twee percelen zijn inmiddels twee optiecontracten opgesteld en ondertekend. De concrete belangstelling is daarmee aangetoond.

*Er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan het bebouwingsbeeld, de milieusituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.*

In het kader van het opstellen van het bestemmingsplan voor de uitbreiding van het bedrijventerrein Boskdykje is al bepaald dat de uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein ruimtelijk-functioneel passend is. Het niet toekennen van een bedrijfsbestemming bij recht binnen het geldende bestemmingsplan had uitsluitend te maken dat er ingevolge het provinciaal beleid geen bedrijfsterrein op voorraad mocht worden aangelegd. In paragraaf 3.2 wordt ingegaan op de milieuzonering.

### **3. BELEID EN MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN**

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

Het voorliggende wijzigingsplan vormt uitsluitend een nadere uitwerking van de uitbreiding van het bedrijventerrein, zoals dat planologisch is verantwoord in het in 2009 vastgestelde bestemmingsplan Minnertsga Bedrijventerrein Boskdykje fase 3. In de verantwoording van dat bestemmingsplan is geconcludeerd dat het bedrijventerrein passend is binnen de uitgangspunten van het provinciale streekplan.

Verder voldoet het plan aan de uitgangspunten, zoals genoemd in de op 25 juli 2015 vastgestelde provinciale Verordening Romte 2014. Met betrekking tot dit plan is artikel 4.1.1 lid 1 relevant. Gesteld kan worden dat er sprake is van een bestaand bedrijventerrein dat al planologisch is geregeld in een bestemmingsplan door middel van een wijzigingsbevoegdheid. Deze constructie heeft impliciet de instemming van Gedeputeerde Staten, omdat zij destijds geen zienswijze tegen het plan hebben ingediend.

De motivering dat wordt afgeweken van artikel 4.2.3 Verordening Romte 2014 (maximale milieucategorie en maximale kavelomvang) is al aan de orde geweest in paragraaf 2.2.

Voorts zijn in het kader van de bestemmingsplanprocedure alle omgevingsaspecten onderzocht en is bedrijfsvestiging in het gebied verantwoord geacht. Om die reden worden alleen de omgevingsaspecten behandeld die relevant zijn voor de uitbreiding van het bedrijfsterrein kort behandeld. Voor een uitgebreide verantwoording van de omgevingsaspecten wordt verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan Minnertsga – Bedrijventerrein Boskdykje fase 3.

#### **3. 2. Milieuzonering**

Bij *milieuzonering* wordt gekeken naar de aanwezige bedrijven met hun milieuzonering in en direct rond het plangebied. Voor het bepalen van de milieuzonering wordt de VNG publicatie “Bedrijven en milieuzonering 2009” gehanteerd. De in die publicatie gehanteerde normafstanden geven een richtlijn voor eventueel nader te onderzoeken aspecten op het gebied van bijvoorbeeld industrielawaai en geurhinder. De richtafstanden van de zones zoals genoemd in de VNG-publicatie zijn geen basis voor bijvoorbeeld het plaatsen van milieucirkels op de verbeelding van het plan.

De bedrijven die zich op het terrein mogen vestigen, mogen maximaal in milieucategorie 3.1 vallen. Zowel een (technisch) installatiebedrijf als een loonbedrijf passen binnen deze milieucategorie. De bedrijfsactiviteiten van het metaalbewerkingsbedrijf van Postuma beperken zich ter plaatse tot opslag. Ook deze activiteiten passen binnen de toegelaten milieucategorieën.

Geconcludeerd kan worden dat de vestiging van voornoemde bedrijven passen binnen de uitgangspunten ten aanzien van de milieuzonering voor het bedrijventerrein.

### **3. 3. Geluid**

Op grond van de Wet geluidhinder geldt rond wegen met een maximumsnelheid hoger dan 30 km/uur, spoorwegen en inrichtingen die 'in belangrijke mate geluidhinder veroorzaken', een geluidzone. Bij de ontwikkeling van nieuwe geluidsgevoelige objecten binnen deze geluidzones moet akoestisch onderzoek worden uitgevoerd om aan te tonen dat de ontwikkeling voldoet aan de voorkeursgrenswaarden die in de wet zijn vastgelegd.

Mocht er sprake zijn van de vestiging van bedrijfswoningen, zijnde geluidsgevoelige objecten, zal bij de aanvraag omgevingsvergunning worden beoordeeld of een akoestisch onderzoek noodzakelijk is. Gelet op het feit dat de weg waaraan gebouwd moet worden een 30 km/uur regiem heeft, kan voorsnog worden aangenomen dat onderzoek niet nodig is en het aspect geluid de uitvoerbaarheid van het plan dus niet in de weg staat.

### **3. 4. Bodem**

De algemeen aanwezige bodemkwaliteit is voor iedere gebied vastgelegd op de bodemkwaliteitskaart van de gemeente het Bildt. De percelen vallen daarin onder de klasse industrie. De bodemkwaliteit is daarmee in principe geen belemmering voor het in gebruik nemen als bedrijfsperceel.

### **3. 5. Water**

Water is in ruimtelijke plannen een belangrijk ordenend aspect in ruimtelijke en functionele zin. In het plangebied is het belang van de vaarten al toegelicht. De watertoets omvat het vroegtijdig informeren, adviseren en afwegen en beoordelen van de waterhuishoudkundige aspecten. Voor de inrichting van het plangebied is het van belang dat wanneer bouwmogelijkheden worden geboden, delen van het gebied worden verhard of waterpartijen worden gegraven, de huidige waterhuishoudkundige situatie wordt besproken met het Waterschap.

In het kader van de voorgenomen uitbreiding van het bedrijventerrein Boskdykje is de watertoets al uitgevoerd. Ten behoeve van ontwikkeling van deze fase is al rekening gehouden met de watercompensatie in die zin dat gebruik wordt gemaakt van de inmiddels aangelegde riolering (geschieden rioolstelsel), het regenwater wordt geloosd op de hoofdwatgang ten zuidoosten van de uitbreiding en er de aanleg van een regenwaterlozingspunt.

Dat er nu een wijzigingsprocedure moet worden gevoerd voor de ontwikkeling, heeft uitsluitend te maken met het feit dat de provincie het niet wenselijk acht bedrijventerrein op voorraad aan te leggen. De omgevingsaspecten, waaronder ook de wateraspecten, zijn echter al voldoende onderzocht in het kader van de procedure van het bestemmingsplan. Het voeren van een watertoets is dus niet meer nodig.

### 3. 6. Ecologie

De Natuurbeschermingswet en Flora- en faunawet zijn bij het aspect ecologie van belang. Deze wetgeving is gebaseerd op twee hoofdzaken, de gebiedsbescherming en de soortenbescherming.

#### *Gebiedsbescherming*

Met betrekking tot de gebiedsbescherming ligt de nadruk op de Natura 2000-gebieden, beschermd natuurmonument en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De Waddenzee, ten noorden van het plangebied, is aangewezen als Natura 2000-gebied, beschermd natuurmonument, EHS en Werelderfgoed. De 'nieuwe' bedrijfskavels liggen ingeklemd op het bestaande bedrijventerrein en hebben geen invloed op de betreffende gebieden.

#### *Soortenbescherming*

De soortenbescherming vindt primair plaats via de *Flora- en faunawet*. Op grond van deze wet mogen beschermde dieren en planten, die in de wet zijn aangewezen, niet gedood, gevangen, verontrust, geplukt of verzameld worden en is het niet toegestaan om nesten, holen of andere vaste verblijfplaatsen van beschermde dieren te beschadigen, vernielen of te verstoren. Onder voorwaarden is ontheffing van deze verbodsbepalingen mogelijk. Voor (bedreigde) soorten die vermeld staan op Bijlage IV van de Habitatrichtlijn en een aantal Rode Lijst-soorten zijn de ontheffingsvoorwaarden (zeer) streng.

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

De nieuwe bedrijfspercelen hebben thans weliswaar een agrarische bestemming, maar liggen ingeklemd ligt tussen bestaande bedrijfskavels op een bedrijventerrein dat al bouwrijp is. Er worden geen bomen en dergelijke gekapt en er vindt geen sloop van bebouwing plaats. Redelijkerwijs kan daarom worden aangenomen dat het project geen significante gevolgen heeft voor de flora en fauna en dus niet in strijd is met de bepalingen uit de Flora- en faunawet.

### 3. 7. Archeologie

De kern van de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz), die deel uitmaakt van de Monumentenwet, is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven.

In het kader van de ontwikkeling van de derde fase van het bedrijventerrein Boskdykje, heeft een inventariserend veldonderzoek plaatsgevonden. Op basis

van die onderzoeksresultaten is geconcludeerd dat het plangebied geen aanleiding geeft tot archeologisch vervolgonderzoek.

### **3. 8. Cultuurhistorie**

Ingevolge het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moet ieder nieuw bestemmingplan een analyse van cultuurhistorische waarden bevatten. De beoogde uitbreiding van een bedrijfsperceel die met het onderhavige wijzigingsplan wordt voorgestaan, heeft geen invloed op cultuurhistorische aspecten.

### **3. 9. Luchtkwaliteit**

De Wet luchtkwaliteit, onderdeel van de Wet milieubeheer, is sinds november 2007 het toetsingskader met betrekking tot de luchtkwaliteit. Omdat er sprake is van een milieubelastende functie (bedrijvigheid) dient hiermee rekening te worden gehouden.

Voor de gehele gemeente heeft in 2008 onderzoek plaatsgevonden naar de luchtkwaliteit. Uit dit onderzoek kan geconcludeerd worden dat langs alle wegen in de gemeente wordt voldaan aan de wettelijke grenswaarde. Ook worden er geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt die in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Hiermee voldoet het bestemmingplan aan de Wet luchtkwaliteit en zijn er op het gebied van luchtkwaliteit geen belemmeringen te verwachten.

### **3. 10. Externe veiligheid**

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het van belang te kijken naar gevaarleverende functies in of in de nabijheid van het plangebied. Op grond van de *AMvB Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)* wordt daarom gekeken naar zogenaamde risicovolle inrichtingen. Daarnaast wordt gekeken naar vervoer van gevaarlijke stoffen en hoofdgasleidingen.

De risicokaart van Fryslân ([www.risicokaart.nl](http://www.risicokaart.nl)) geeft een eerste indicatie van mogelijk aanwezige gevaarlijk inrichtingen, transportroutes en buisleidingen. Uit deze kaart blijkt dat in en in de omgeving van het plangebied geen sprake is van dergelijke inrichtingen, routes en leidingen. Ten aanzien van externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor dit plan.

### **3. 11. Nutsvoorzieningen**

Bij het aspect nutsvoorzieningen wordt gekeken naar ruimtelijk relevante kabels, leidingen en straalpaden. In de nabijheid van het plangebied bevinden zich dergelijke leidingen niet.



## 4. UITVOERBAARHEID

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. Wat dat betreft wordt een onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid.

### 4. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

#### Voorontwerpwijzigingsplan

Het voorontwerpwijzigingsplan is voorgelegd aan de provincie Fryslân en in het kader van de watertoets voorgelegd aan het Wetterskip Fryslân.

Het waterschap heeft geen reactie gegeven. De provincie heeft op het plan een drietal opmerkingen kenbaar gemaakt, welke hierna zijn samengevat en van een gemeentelijke reactie zijn voorzien. De overlegreactie is als bijlage 3 toegevoegd.

#### 1. Uitbreiding bedrijventerrein

In het Bedrijventerreinenplan regio Noordwest-Fryslân is voor de periode tot 2010 in totaal 2 hectare gereserveerd voor de uitbreiding van bedrijventerrein Boskdykje. In 2015 heeft de provincie echter besloten dat er nieuwe regionale afspraken moeten komen over bedrijventerreinen. Het overleg hierover is nog gaande. Omdat het plan extra beslag legt op de toekomstige ruimte aan bedrijventerreinen acht de provincie het noodzakelijk dat de uitbreiding van Boskdykje fase 3 wordt ingebracht bij de nieuw te maken afspraken over bedrijventerreinen.

#### *Reactie:*

*Het gaat hier om bedrijventerrein dat al planologisch is gereserveerd in het bestemmingsplan uit 2009. Omdat op grond van het geldende provinciale beleid geen bedrijfsterrein op voorraad mocht worden aangelegd, is de juridische constructie opgenomen dat de nog niet uitgegeven kavels een agrarische bestemming kregen. Feitelijk is er echter wel sprake van bedrijfsterrein, gelet op de aard en inrichting van het bedrijventerrein. De infrastructuur is al afgerond en een deel van de kavels in het uitbreidingsgebied is al uitgegeven en bebouwd. In figuur 3 van de toelichting is dit ook duidelijk waarneembaar.*

*In de onderhavige planwijziging wordt naar onze mening alleen voorzien in de concrete invulling van bestaand bedrijfsterrein met een totale oppervlakte van circa 0,65 hectare.*

*Bij de nieuw te maken afspraken over bedrijventerreinen zullen wij dit inbrengen.*

#### 2. Kavelomvang

De provincie constateert dat één van de bedrijven na uitbreiding een kavel van meer dan 2.500 m<sup>2</sup> in gebruik zal hebben en wijst erop dat dit in strijd is met de Verordening Romte 2014. Artikel 4.2.4 van de verordening biedt om in een incidenteel geval af te wijken van de maximale kavelomvang, mits in de plantoelichting is onderbouwd dat de aard en schaal van het bedrijf aansluit bij de aard en schaal van de overige kern. Geadviseerd wordt in de toelichting een dergelijke onderbouwing op te nemen.

**Reactie:**

*De toelichting van het plan is op dit onderdeel aangevuld (zie paragraaf 2.2).*

**3. Bedrijven in milieucategorie 3.1**

De provincie constateert dat in de planregels bij het wijzigingsplan de planregels van het geldende bestemmingsplan van toepassing worden verklaard. In het bestemmingsplan zijn bedrijven tot en met milieucategorie 3.1 toegestaan. Op grond van de Verordening Romte 2014 is in een overige kern in principe alleen bedrijvigheid in milieucategorie 1 en 2 toegestaan. Hiervan kan op grond van artikel 4.2.4 Verordening Romte 2014 ten behoeve van een incidenteel bedrijf worden afgeweken, mits in de plantoelichting is onderbouwd dat een bedrijf in milieucategorie 3.1 passend is bij de aard en schaal van de kern. Geadviseerd wordt in de toelichting een dergelijke onderbouwing op te nemen en de planregels zo nodig aan te passen.

**Reactie:**

*Het bestemmingsplan Minnertsga – Bedrijventerrein Boskdykje fase 3 biedt in de bestemming ‘Bedrijventerrein’ de mogelijkheid voor de vestiging van bedrijven tot en met milieucategorie 3a (thans 3.1). Alleen in het zuidoostelijke deel van het terrein zijn bedrijven tot maximaal categorie 2 toegestaan in verband met de aanwezigheid van woningen aan de Hermanawei. De kavels die in dit wijzigingsplan zijn geregeld, liggen in het deel dat omringd is door inmiddels uitgegeven kavels waar vestiging van bedrijven uit milieucategorie 3.1 zonder meer is toegestaan.*

*De juridische constructie om de resterende bedrijfskavels als agrarisch te bestemmen is uitsluitend bedoeld om bedrijfsterrein op voorraad te voorkomen en naar onze mening niet om nogmaals de op het terrein toelaatbare milieucategorisering ter discussie te stellen.*

*Desalniettemin hebben we in paragraaf 2.2 onderbouwd dat het plan niet in strijd is met de Verordening Romte 2014.*

**Ontwerpwijzigingsplan**

Het ontwerpwijzigingsplan heeft de in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) vastgelegde procedure doorlopen. Tijdens de ter visie legging van ontwerpbestemmingsplan vanaf 10 maart tot en met 20 april 2016 kon een ieder zijn zienswijze kenbaar maken. Hiervan is geen gebruik gemaakt. Het wijzigingsplan is op 26 april 2016 ongewijzigd vastgesteld.

**4. 2. Grondexploitatie**

Door middel van de grondexploitatie-regeling in de Wro en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten voor bijvoorbeeld bouw- en woonrijp maken. Verder hebben gemeenten hierdoor sturingsmogelijkheden, omdat in het geval van grondexploitatie door derden diverse eisen en regels gesteld kunnen worden. Indien er sprake is van bouwplannen volgens het Bro, dient de gemeente hiervoor een exploitatieplan op te stellen, tenzij voornoemde kosten anderszins verzekerd zijn, bijvoorbeeld door overeenkomsten, en het stellen van eisen met betrekking tot kwaliteit en fasering

niet noodzakelijk wordt geacht. Een combinatie van een exploitatieplan en overeenkomsten is ook mogelijk.

Er is geen sprake van bouwplannen zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. Het is daarom niet nodig een exploitatieplan vast te stellen.

#### **4. 3. Economische uitvoerbaarheid**

De percelen die nu een agrarische bestemming hebben, zijn inmiddels aangekocht door de ondernemers die de gronden gaan gebruiken als bedrijfsterrein. Het betreffen dus particuliere initiatieven, waarbij met de aankoop van de gronden de economische uitvoerbaarheid is aangetoond.

## 5. JURIDISCHE REGELING

### Verbeelding

Het *Wijzigingsplan Minnertsga – Bedrijventerrein Boskdykje fase 3* gaat vergezeld van een verbeelding. Op deze verbeelding is de bestemming 'Bedrijventerrein' gelegd op alle drie bedrijfsterreinen. Voor deze terreinen vervangt het wijzigingsplan de gronden in het *Bestemmingsplan Minnertsga Bedrijventerrein Boskdykje fase 3*. Na onherroepelijk worden van het wijzigingsplan maakt de verbeelding deel uit van dat bestemmingsplan.

### Regels

De regels die deel uitmaken van het bestemmingsplan *Minnertsga Bedrijventerrein Boskdykje fase 3*, zoals vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0063.060509-VA01 met de bijbehorende regels (en bijlagen) zijn onverkort van toepassing op dit wijzigingsplan en zijn juridisch aan dit wijzigingsplan gekoppeld. Het betreft de bestemming 'Bedrijventerrein'.

===