

BESTEMMINGSPLAN STIENS - BEDRIJVENTERREIN MIDDELSEE

**BESTEMMINGSPLAN STIENS - BEDRIJVENTERREIN
MIDDELSEE**

CODE 133601 / 23-10-14

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding voor dit bestemmingsplan	1
1. 2. Ligging en begrenzing plangebied	1
1. 3. Geldend bestemmingsplan	2
1. 4. Leeswijzer	2
2. BESCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED	3
2. 1. Cultuurhistorie	3
2. 2. Ruimtelijke situatie	3
2. 3. Functionele situatie	4
3. BELEIDSKADER	5
3. 1. Rijksbeleid	5
3. 2. Provinciaal beleid	6
3. 3. Gemeentelijk beleid	7
3. 4. Gewenste situatie	7
4. OMGEVINGSASPECTEN	9
4. 1. Wegverkeerslawaaï	9
4. 2. Luchtkwaliteit	9
4. 3. Bedrijven en milieuzonering	10
4. 4. Agrarische bedrijven	10
4. 5. Externe veiligheid	11
4. 6. Ecologie	12
4. 7. Water	13
4. 8. Bodemkwaliteit	14
4. 9. Archeologie en cultuurhistorie	14
5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	16
5. 1. Toelichting op het juridisch systeem	16
5. 2. Toelichting op de bestemmingen	16
6. UITVOERBAARHEID	18
6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	18
6. 2. Grondexploitatie	18
7. OVERLEG EN INSPRAAK	19
7. 1. Inleiding	19
7. 2. Overleg	19
7. 3. Inspraak	20
7. 4. Ambtshalve aanpassingen	22
<u>Bijlage 1</u>	Samenvatting en uitgangspunten watertoets
<u>Bijlage 2</u>	Wateradvies

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding voor dit bestemmingsplan

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening zijn gemeenten verplicht om hun bestemmingsplannen eens in de 10 jaar te actualiseren. Het huidige bestemmingsplan Stiens - Bedrijventerrein Middelsee stamt uit 2004 en moet daarom worden vervangen door een nieuw en actueel bestemmingsplan.

Doel van het nieuwe bestemmingsplan is een nieuwe, actuele en flexibele juridisch/planologische regeling voor het bedrijventerrein Middelsee. In het nieuwe bestemmingsplan wordt ook de in januari 2011 vastgestelde partiële herziening meegenomen.

In deze toelichting op het bestemmingsplan worden de achterliggende beleidskeuzes verantwoord en wordt gemotiveerd op welke manier rekening is gehouden met de wet- en regelgeving op het gebied van (onder andere) milieu, water, archeologie en ecologie.

1. 2. Ligging en begrenzing plangebied

Het bedrijventerrein Middelsee ligt aan de noordwestzijde van Stiens. Het plangebied wordt globaal begrensd door de Middelsédijk en de Bûtenskilwei aan de zuidzijde, de Bredyk aan de oostzijde. Aan de noordzijde wordt het bedrijventerrein door een watergang - de Wurge - gescheiden van landbouwgebied. Aan de westzijde van het plangebied ligt een solitair bedrijfserf. Ook aan deze kant wordt de begrenzing gevormd door een sloot.



Figuur 1. Ligging en begrenzing plangebied

1. 3. Geldend bestemmingsplan

De geldende juridisch-planologische regeling voor het plangebied is het bestemmingsplan Stiens - Bedrijventerrein Middelsee uit 2004. Op basis van dit bestemmingsplan geldt voor een groot deel van het plangebied de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden I' of 'Bedrijfsdoeleinden II'. De bestemming 'Bedrijfsdoeleinden II' is van toepassing op de twee fase van het bedrijventerrein en kent een meer flexibele bebouwingsregeling, omdat dit deel van het bedrijventerrein nog in ontwikkeling was. Binnen de bestemming zijn aanduidingen opgenomen voor het toestaan van bedrijfswoningen, de opslag van vuurwerk en een kantoorpand. Deze functies zijn namelijk niet op het hele bedrijventerrein wenselijk.

Naast de bedrijfsbestemmingen is er een groenbestemming en een waterbestemming opgenomen om de openbare ruimtes mee te regelen. De ontsluiting is toegestaan binnen de bestemming 'Verkeer'. Een burgerwoning te midden van het bedrijventerrein heeft de bestemming 'Woongebied' gekregen.

1. 4. Leeswijzer

De toelichting van dit bestemmingsplan is als volgt opgezet:

- in hoofdstuk 2 volgt een beschrijving van de huidige situatie in het plangebied;
- hoofdstuk 3 bevat een beschrijving van de relevante beleidskaders. Daarnaast wordt ingegaan op de belangrijkste uitgangspunten voor de ontwikkeling van het plangebied;
- in hoofdstuk 4 vindt een toetsing plaats aan de wet- en regelgeving voor de verschillende omgevingsaspecten;
- hoofdstuk 5 gaat in op de juridische regeling van het plan;
- in hoofdstuk 6 tot slot, wordt de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het plan aan de orde gesteld.

2. BESCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED

In dit hoofdstuk wordt een kenschets gegeven van de huidige situatie van het plangebied.

2. 1. Cultuurhistorie

Het bedrijventerrein heeft haar naam te danken aan de ligging in de voormalige Middelzee, een zeearm die tot in de middeleeuwen het noordelijke deel van Fryslân in twee helften verdeelde: Westergo en Oostergo. De kwelderwallen aan beide zijden van de Middelzee werden al lange tijd bewoond. De kwelderwal aan de oostzijde loopt over de lijn Jelsum, Cornjum, Britsum, Stiens en verder naar het noorden. Toen het zeeniveau begon te dalen, is de Middelzee vanaf de 12^e eeuw geleidelijk ingepolderd. De Bredyk vormt de voormalige oostelijke grens van de Middelzee.

Het landschap van de Middelzeepolders is open, vlak en wijds en kent een tamelijk rationele blokverkaveling, waarin weinig bebouwing en beplanting voorkomt. Voor zover er sprake is van bebouwing en beplanting, zijn deze geconcentreerd langs de voormalige dijken.

Fase I en II van het bedrijventerrein worden gescheiden door de aandijking die in de 12^e eeuw vanaf de kwelderwal tot stand is gekomen. Momenteel bestaat deze grens uit niet meer dan een kavelsloot met aanliggende boomwal.

2. 2. Ruimtelijke situatie

Het plangebied bestaat vrijwel geheel uit bedrijventerrein. Het terrein is nog niet volledig uitgegeven. In fase II zijn nog een aantal kavels beschikbaar.

Er is sprake van een divers bebouwingsbeeld. De bedrijfskavels hebben over het algemeen dezelfde maat en schaal. Daarop zijn een paar uitzonderingen. Vanaf de entree aan de zuidzijde wordt het beeld bepaald door een grote doe-het-zelfzaak en een karakteristieke boerderij met erfbeplanting (zie figuur 2).



Figuur 2. Entree van het bedrijventerrein (bron: Google Earth)

Ook vanaf de Bredyk is sprake van een gevarieerd beeld. Langs de Seerob staan kleinere bedrijfsloodsen, autobedrijven en bedrijfswoningen met een uiteenlopende architectuur. Wel is er sprake van een duidelijk ritme van de bebouwing. Dit beeld wordt versterkt door de bomenrij langs de Bredyk.



Figuur 3. Beeld vanaf de Bredyk

2. 3. Functionele situatie

Type bedrijvigheid

Op het bedrijventerrein komen verschillende soorten bedrijven voor. Naast bedrijvigheid die in de woonomgeving niet wenselijk is, zoals de milieustraat, komt er ook lichte bedrijvigheid voor zoals installatie- en aannemersbedrijven en een aantal bedrijfsverzamelgebouwen. Daarnaast is sprake van perifere detailhandel, zoals autobedrijven, bouwmarkten, verkoop van keukens, badkamers en meubelen en de verkoop van motorbrandstoffen. Tot slot is bij de entree van het bedrijventerrein een kantoorpand gebouwd. Zware bedrijvigheid is niet aan de orde.

Ontsluiting

Ontsluiting gebeurt via twee routes. De hoofdontsluiting loopt rechtstreeks naar het Noordwesttangent (N393) en vanaf hier naar de Bredyk/Ljouwerterdyk (N357). Daarnaast is er via de Bûtenskilwei sprake van een ondergeschikte verbinding, die vooral van belang is voor doorgaand fietsverkeer. Voor de interne ontsluiting is sprake van een 'acht' waarop alle kavels aansluiten. Er loopt een gescheiden fietspad vanuit Stiens tot aan de monumentale boerderij bij de ingang van het bedrijventerrein. Parkeren vindt plaats op de bedrijfspercelen zelf.

3. BELEIDSKADER

3. 1. Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Met de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) zet het Rijk in op een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. De SVIR vervangt de Nota Ruimte en de Nota Mobiliteit. Meer dan bij de voorgaande nota's legt het Rijk het primaat van de ruimtelijke ordening bij Provincies en Gemeenten ('decentraal, tenzij...'). Een aantal rijksbelangen en planologische instrumenten komt daarmee te vervallen. Voorbeelden hiervan zijn de Nationale Landschappen en Rijksbufferzones. Wel is er blijvend aandacht voor cultureel erfgoed van (inter)nationaal belang.

Ladder duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren hanteert het rijk een ladder voor duurzame verstedelijking voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen:

- beoordelen of de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale vraag;
- beoordelen of deze vraag ook binnen bestaand bebouwd gebied gerealiseerd kan worden;
- en een beoordeling of - indien het voorgaande niet het geval is - de locatie buiten bestaande bebouwd gebied wel multimodaal is of kan worden ontsloten.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Barro stelt regels aan de inhoud van ruimtelijke plannen van lagere overheden om doelen uit de Structuurvisie Ruimte en Infrastructuur te borgen. Zo zijn er bijvoorbeeld regels voor de bescherming van militaire terreinen, de Ecologische Hoofdstructuur, primaire waterkeringen en de landschappelijke en cultuurhistorische waarde van het Waddengebied.

Luchthavenbesluit Leeuwarden

Op basis van het Luchthavenbesluit Leeuwarden van 3 mei 2013 gelden beperkingen voor het gebied rondom de luchthaven. Het gaat bijvoorbeeld om de toelaatbaarheid van geluidsgevoelige bebouwing, de maximale bouwhoogte van gebouwen.

De contouren van luchthaven Leeuwarden waarbinnen beperkingen gelden voor geluidsgevoelige bebouwing reiken niet tot het plangebied. Wel ligt het plangebied voor een deel in het gebied dat beperkingen stelt aan de bouwhoogte. De maximale bouwhoogte valt echter ruimschoots binnen de hoogte die noodzakelijk is vanwege de vliegfunnel en het landingssysteem (ILS). Deze bedraagt namelijk 60 meter.

Conclusie rijksbeleid

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen gebieden of objecten waarvoor een nationaal ruimtelijk belang is geformuleerd.

Daarnaast voorziet het plan niet in uitbreiding van het bedrijventerrein, waardoor de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing is. De contouren van vliegbasis Leeuwarden, hebben geen gevolgen voor het plangebied.

Het rijksbeleid heeft geen gevolgen voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

3. 2. Provinciaal beleid

Streekplan Fryslân (2007)

Het ruimtelijk beleid van de provincie vormt een belangrijk kader voor het gemeentelijk beleid. Het provinciaal beleid is onder meer neergelegd in het *Streekplan Fryslân 2007 "Om de kwaliteit fan de romte"*, vastgesteld op 13 december 2006. De provincie Fryslân zet meer dan voorheen in op de verhoging van de ruimtelijke kwaliteit bij veranderingen in het gebruik en de inrichting van de ruimte. Met ruimtelijke kwaliteit wordt bedoeld dat in ruimtelijke plannen expliciet de gebruikswaarde, de belevingswaarde en de toekomstwaarde worden toegevoegd aan de omgeving.

Verordening Romte

In de verordening Romte stelt de provincie regels aan de inhoud van ruimtelijke plannen. De verordening vormt een vertaling van de provinciale belangen die zijn opgenomen in het Streekplan Fryslân.

Kernenprofilering

In hoofdstuk 5 van de Verordening Romte zijn regels opgenomen voor bedrijventerreinen. Omdat de provincie streeft naar een bundeling van bedrijfsfuncties is een kernenprofilering opgenomen. Stiens wordt daarbij aangemerkt als 'bedrijfsconcentratiekern', waardoor bedrijven tot milieucategorie 3.1 zonder meer zijn toegestaan. De kavelomvang is daarbij maximaal 5.000 m². Voor kantoren geldt een maximale oppervlakte van 600 m².

Bij wijze van uitzondering kan bij een bedrijfsconcentratiekern van deze regel worden afgeweken, indien er sprake is van een stedelijke ontwikkeling die voorziet in een lokale behoefte.

Perifere detailhandel

De Provincie streeft naar een concentratie van de detailhandelsfunctie in de bestaande kernwinkelgebieden. Buiten deze gebieden is perifere detailhandel toegestaan, wanneer deze geen afbreuk doet aan de verzorgingsfunctie van het kernwinkelgebied, de detailhandel qua schaal en verzorgingsfunctie aansluit bij de kern en vestiging in de centrumrand redelijkerwijs niet mogelijk is voor zover sprake is van detailhandel in fietsen, autoaccessoires en supermarkten.

Het begrip perifere detailhandel is als volgt afgebakend:

'detailhandel die qua volumineuze aard van de goederen, gevaar en hinder of dagelijkse bevoorrading niet meer goed inpasbaar is in de bestaande winkelcentra, waaronder uitsluitend worden begrepen:

- *detailhandel in brandbare of explosiegevaarlijke stoffen;*
- *detailhandel in auto's, boten, caravans en tenten, keukens, badkamers, meubelen, bouwmaterialen, landbouwwerktuigen, tuincentra, plant- en dierbenodigdheden, fietsen en autoaccessoires, en supermarkten;*
- *detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit van industrie en ambacht in ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstellende goederen.'*

Conclusie provinciaal beleid

Qua milieucategorieën en mogelijkheden voor perifere detailhandel, sluit het bestemmingsplan aan bij het provinciaal beleid (zie paragraaf 3.4).

3. 3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. Verkeer in de gemeente Leeuwarderadeel (2008)

In 2008 is een notitie gemaakt met onderwerpen die spelen in de gemeente Leeuwarderadeel op het gebied van verkeer. De meeste onderwerpen hebben betrekking op de bebouwde kom van Stiens.

In het plangebied zijn de uitgangspunten van het verkeersbeleid uitgevoerd door een gescheiden fietspad aan te leggen en een 60 km/uur-zone in te voeren bij de ingang van het bedrijventerrein.

3.3.2. Welstandsnota (2009)

De welstandsnota heeft betrekking op algemene welstandsaspecten en gebiedsgebonden welstandsaspecten. Tot slot zijn er specifieke criteria opgenomen voor de beoordeling van kleine bouwplannen, waarbij alleen een ambtelijke toets aan de orde is.

Algemene welstandsaspecten als situering, maatvoering, vorm en textuur worden bij alle bouwplannen gehanteerd.

Gebiedsgerichte welstandscriteria worden bij iedere welstandsbeoordeling gebruikt om te beoordelen hoe het bouwwerk zich gedraagt in zijn omgeving. Hierbij zijn er negen gebiedstypen te onderscheiden die ieder hun eigen welstandscriteria hebben. Het plangebied valt binnen het welstandsgebied 'Bedrijventerrein'. Bij dit gebied is het van belang dat de representatieve bedrijfsonderdelen aan de zichtzijden van het terrein worden geplaatst. De andere bedrijfsgedeelten bevinden zich meer op de achterste kavels. Grootschalig laagwaardig terreingebruik (opslag van goederen bijvoorbeeld) moet worden voorkomen.

3. 4. Gewenste situatie

Binnen de kaders van het bovenstaande beleid zijn voor de toekomstige ontwikkeling een aantal uitgangspunten geformuleerd.

Ruimtelijke uitgangspunten

Het uitgangspunt van het welstandsbeleid om de buitenkant van het bedrijventerrein in te vullen met de meest representatieve bedrijfsfuncties, wordt gehandhaafd. Langs de randen van het terrein zijn bedrijfswoningen toegestaan. Over het algemeen heeft een bedrijfswoning een betere ruimtelijke uitstraling dan de puur functionele bedrijfsfuncties. Functies met een hogere milieucategorie en een minder representatieve uitstraling liggen achter op het terrein.

Functionele uitgangspunten

Qua functionele mogelijkheden wordt zoveel mogelijk aangesloten op het provinciaal beleid en de mogelijkheden uit het geldende bestemmingsplan.

Bedrijven uit milieucategorie 2 van de VNG-lijst vormen het uitgangspunt. Bestaande bedrijven uit een hogere milieucategorie worden specifiek aangeduid. Ook functies die niet algemeen worden toegestaan op alle percelen, worden specifiek aangeduid. Het gaat daarbij om de opslag van vuurwerk en bedrijfswoningen. De aanduidingen hiervoor zijn afgestemd op de feitelijke situatie en de planologische ruimte van het voorheen geldende bestemmingsplan.

In de voorheen geldende partiële herziening van het bestemmingsplan bestond de mogelijkheid om na vrijstelling op een deel van het bedrijventerrein units te gebruiken voor hobbymatig gebruik. Hier is inmiddels een deel van het bedrijventerrein mee ingevuld. Gezien de aard van het bedrijventerrein is een verdere verruiming hiervan ongewenst, omdat daarmee de ruimte voor bedrijfsvestiging wordt verkleind. In het bestemmingsplan zijn de bestaande locaties aangeduid. Verdere verruiming is niet langer toegelaten.

Perifere detailhandel is op het bedrijventerrein toegestaan. Voor de afbakening van dit type detailhandel, wordt aangesloten bij de definitie uit de Verordening Romte.

In het plangebied wordt vooralsnog geen supermarkt toegestaan. Gelet op de schaalvergroting in de supermarktbranche, is verplaatsing van een supermarkt uit het centrum van Stiens op termijn niet geheel uitgesloten. Wanneer dit aan de orde is, zal hiervoor een aparte planprocedure worden gevolgd.

4. OMGEVINGSASPECTEN

Bij realisatie van nieuwe ontwikkelingen dient, met het oog op de uitvoerbaarheid van het plan, te worden onderzocht of in de toekomst sprake is van een goede omgevingssituatie. Daarbij wordt getoetst aan de sectorale wet- en regelgeving op het gebied van milieu, ecologie, archeologie en water.

4. 1. Wegverkeerslawaaï

Toetsingskader en beleid

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 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. Indien niet aan de voorkeursgrenswaarde kan worden voldaan, kan het bevoegd gezag - in de meeste gevallen de gemeente - hogere grenswaarden vaststellen.

Toetsing en conclusie

Zowel de N393 als de N357 zijn gezoneerde wegen in de zin van de *Wet geluidhinder*. In het plangebied worden geen langs de deze wegen nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen (woningen) mogelijk gemaakt. Het aspect wegverkeerslawaaï staat de vaststelling van het bestemmingsplan dan ook niet in de weg.

4. 2. Luchtkwaliteit

Toetsingskader en beleid

In hoofdstuk 5 van de *Wet milieubeheer* zijn de grenswaarden op het gebied van de luchtkwaliteit vastgelegd. Daarbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) van belang. Projecten die slechts in zeer beperkte mate bijdragen aan de luchtverontreiniging, zijn op grond van het *Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)* daarbij vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden. Op grond van de *Regeling Niet in betekenende mate (luchtkwaliteitseisen)* zijn (onder andere) de volgende projecten vrijgesteld van toetsing:

- woningbouwprojecten met minder dan 1.500 woningen;
- kantoorlocaties met een vloeroppervlak van minder dan 100.000 m²;
- projecten die minder dan 3% van de (toekomstige) grenswaarde voor stikstofdioxide of fijnstof bijdragen. Dit komt overeen met 1,2 µg/m³.

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

In het plangebied worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt die veel verkeer aantrekken. Op basis van het *Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)* is het plan daarom vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. Overigens zijn de achtergrondconcentraties van stikstofdioxide en fijn stof zo laag, dat er wat betreft het aspect luchtkwaliteit sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

4. 3. Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader en beleid

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige functies (woningen) noodzakelijk. Bij deze afstemming kan gebruik worden gemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringslijst van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009). Een richtafstand kan worden beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten redelijkerwijs kan worden uitgesloten. In geval van een gemengd gebied kan worden gewerkt met een verkleinde richtafstand.

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

In het plangebied worden bedrijven uit categorie 2 van de VNG-brochure algemeen toegestaan. Voor deze bedrijven geldt een richtafstand van 50 meter ten opzichte van een rustige woonwijk en een richtafstand van 30 meter ten opzichte van gemengd gebied. Woongebieden liggen op circa 90 meter vanaf het plangebied, waardoor onaanvaardbare hinder buiten het bedrijventerrein niet aan de orde is.

Bedrijven uit milieucategorie 2 en bedrijfswoningen kunnen direct naast elkaar worden toegestaan. Op een aantal plaatsen liggen bedrijfswoningen ook op korte afstand van bedrijven uit milieucategorie 3.1. De bewoners van deze woningen kiezen ervoor om op een bedrijventerrein te wonen en accepteren het verhoogde hinderniveau. Hogere milieucategorieën worden uit het oogpunt van een goed woon- en leefmilieu niet wenselijk geacht.

Op de kavels rondom de monumentale boerderij in het plangebied, zijn bedrijven uit hogere milieucategorieën niet toegestaan. Het betreft hier immers een burgerwoning, waarbij een verhoogd hinderniveau niet wenselijk is.

4. 4. Agrarische bedrijven

Toetsingskader en beleid

Voor veehouderijen met een milieuvergunning gelden de geurnormen en afstandseisen uit de *Wet geurhinder en veehouderij*. Voor kleinschalige veehouderijen en akkerbouwbedrijven gelden de vaste afstanden uit het *Activiteitenbesluit*. Deze afstanden zijn afhankelijk van het type omgeving (binnen of buiten de bebouwde kom). Daarnaast gelden er grotere afstanden voor inrichtingen waar landbouwhuisdieren worden gehouden.

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf ligt op een afstand van circa 400 meter. Op deze afstand is onaanvaardbare milieuhinder voor de bedrijfswoningen op het bedrijventerrein uitgesloten.

4. 5. Externe veiligheid

Toetsingskader en beleid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, LPG en munitie. Sinds een aantal jaren is er wetgeving over "externe veiligheid" om de burger niet onnodig aan te hoge risico's bloot te stellen. De normen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in onder andere het *Besluit externe veiligheid inrichtingen* (Bevi), de *Circulaire risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen* en het *Besluit externe veiligheid buisleidingen* (Bevb).

Het externe veiligheidsbeleid heeft vorm gekregen in de risicobenadering. Er wordt getoetst aan twee verschillende normen: het plaatsgebonden risico (PR) ¹⁾ en het groepsrisico (GR) ²⁾. Ten aanzien van het plaatsgebonden risico geldt een kans van 10^{-6} als grenswaarde. Dit betekent dat binnen de zogenaamde PR 10^{-6} -contour geen nieuwe kwetsbare objecten mogen worden toegestaan. Voor ontwikkeling van nieuwe beperkt kwetsbare objecten, geldt deze norm als streefwaarde. Ten aanzien van (beperkt) kwetsbare objecten binnen de GR-contour moet een bestuurlijke verantwoording plaatsvinden.

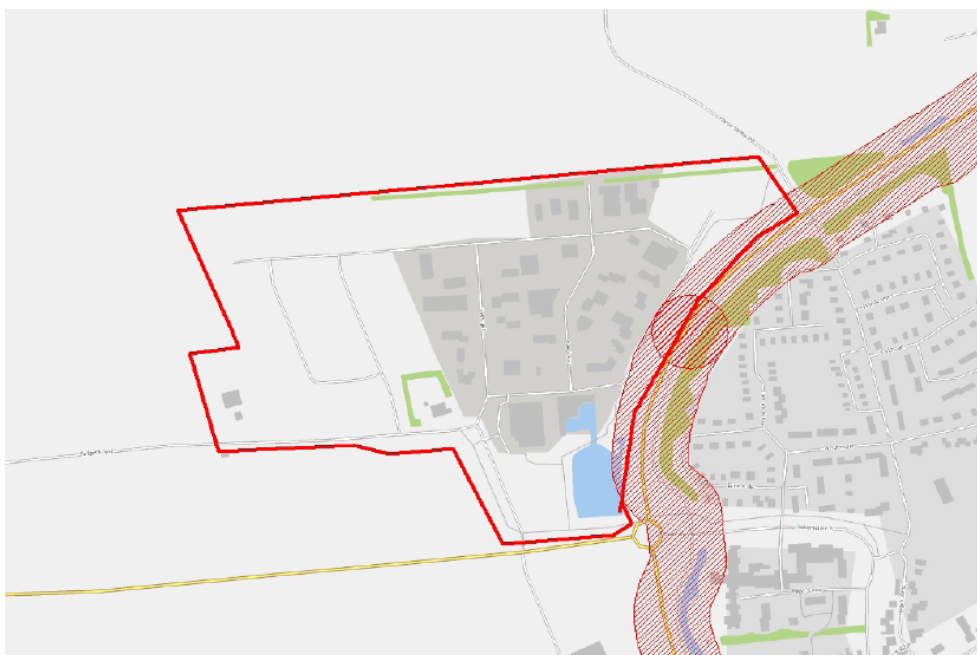
Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Langs de N357 ligt een aardgastransportleiding met een dikte van 4 inch en een werkdruk van 40 bar (zie onderstaande figuur). De PR 10^{-6} -contour ligt op de gasleiding en heeft dus geen consequenties voor de inrichting van het plangebied. Het inventarisatiegebied van deze leiding ligt over een klein deel van het plangebied. Binnen de inventarisatieafstand worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Ook de bestaande bebouwing ligt buiten deze afstand. Een uitgebreide verantwoording van het groepsrisico is zodoende niet aan de orde.

De regionale brandweer zal om advies worden gevraagd over de kwalitatieve risicoaspecten van het plangebied, zoals de mogelijkheden het plangebied te ontvluchten en de mogelijkheden om calamiteiten te bestrijden.

¹⁾ Plaatsgebonden Risico (PR) is "het risico op een plaats buiten een inrichting uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongevoerd voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof, gevaarlijke afvalstof of bestrijdingsmiddel betrokken is".

²⁾ De definitie van Groepsrisico (GR) is "de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongevoerd voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof, gevaarlijke afvalstof of bestrijdingsmiddel betrokken is".



Figuur 4. Ligging van de gasleiding ten opzichte van het plangebied

4. 6. Ecologie

Toetsingskader en beleid

Bij elk ruimtelijk plan moet, met het oog op beschermenswaardige natuurwaarden, rekening worden gehouden met de regelgeving op het gebied van gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

De bescherming van Natura 2000-gebieden en Beschermde Natuurmonumenten is geregeld in de *Natuurbeschermingswet*. Indien ontwikkelingen (mogelijk) leiden tot aantasting van de natuurwaarden binnen deze gebieden, moet een vergunning worden aangevraagd. Daarnaast moet rekening worden gehouden met het beleid ten aanzien van de Ecologisch Hoofdstructuur (EHS). Ten aanzien van ontwikkelingen binnen de EHS geldt het 'nee, tenzij-principe'.

Soortenbescherming

Op grond van de *Flora- en faunawet* geldt een algemeen verbod voor het verstoren en vernietigen van beschermde plantensoorten, beschermde diersoorten en hun vaste rust- of verblijfplaatsen. Onder voorwaarden is ontheffing van deze verbodsbepalingen mogelijk. Voor soorten die vermeld staan in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn en een aantal Rode-Lijst-soorten zijn deze voorwaarden zeer streng.

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt op ruim 5,5 kilometer afstand van Natura 2000- en EHS-gebied de Waddenzee. Negatieve effecten als gevolg van veranderingen in het plangebied zijn op deze afstand niet aan de orde.

Soortenbescherming

Het bestemmingsplan voorziet niet in het dempen van sloten, het slopen van gebouwen of het kappen van bomen. Gevolgen voor beschermde plant- en diersoorten zijn daarom niet aan de orde. Het aspect soortenbescherming staat de vaststelling van het bestemmingsplan dan ook niet in de weg.

4. 7. Water

Toetsingskader en beleid

Van groot belang voor de ruimtelijke ordeningspraktijk is de wettelijk verplichte 'watertoets'. De watertoets kan worden gezien als een procesinstrument dat moet waarborgen dat gevolgen van ruimtelijke ontwikkelingen voor de waterhuishouding meer expliciet worden afgewogen. Belangrijk onderdeel van de watertoets is het vroegtijdig afstemmen van ontwikkelingen met de betrokken waterbeheerder. Het onderhavige plangebied ligt in het beheersgebied van Wetterskip Fryslân.

Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Watertoets

Het bestemmingsplan is bij Wetterskip Fryslân aangemeld via www.dewatertoets.nl. Na het doorlopen van een aantal standaardvragen is gebleken dat voor het plan de normale procedure moet worden doorlopen. De ingevulde standaardvragen en de daarmee automatisch gegenereerde uitgangspuntennotitie, zijn als bijlagen bij de toelichting opgenomen.

Na aanmelding van het bestemmingsplan is op 21 januari 2014 een wateradvies uitgebracht door Wetterskip Fryslân. De onderstaande tekst vloeit voort uit het wateradvies. Het advies zelf is opgenomen als bijlage 2 bij deze toelichting.

Uit de watertoets en het wateradvies blijkt dat de hoofdwatergangen aan de oost, noord- en westzijde van het plangebied in beheer zijn bij het Wetterskip. De bestemmingen langs de watergangen bieden geen nieuwe bouw mogelijkheden in de beschermingszone rondom deze hoofdwatergangen (5 meter vanaf de oever). Bij aanpassingen aan de watergangen moet een watervergunning worden aangevraagd. Concrete werkzaamheden zijn op dit moment echter niet aan de orde.

Het Wetterskip geeft aan dat wanneer er meer dan 200 m² bebouwing of verharding op het bedrijventerrein wordt gerealiseerd, afspraken moeten worden gemaakt over watercompensatie. Concrete bouwplannen zijn op dit moment echter niet aan de orde.

Als uitgangspunt voor de bebouwing geldt dat het hemelwater zo veel mogelijk wordt afgekoppeld en dat niet uitloogbare (dak)materialen worden gebruikt.

4. 8. Bodemkwaliteit

Toetsingskader en beleid

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening, dient in geval van ruimtelijke ontwikkelingen te worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde functiegebruik. Ter plaatse van locaties die verdacht worden van bodemverontreiniging, moet ten minste verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd.

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Uit gegevens van www.bodemloket.nl blijkt dat in het verleden (verkenkend) bodemonderzoek in het plangebied is uitgevoerd. Op basis van dit onderzoek waren geen vervolgacties aan de orde. Het aspect bodemkwaliteit staat de vaststelling van dit bestemmingsplan dan ook niet in de weg.

4. 9. Archeologie en cultuurhistorie

Toetsingskader en beleid

Ter implementatie van het Verdrag van Malta, is de *Monumentenwet* gewijzigd. De kern van *Monumentenwet* is dat, wanneer de bodem wordt verstoord, archeologische resten intact moeten blijven (in situ). Wanneer dit niet mogelijk is, worden archeologische resten opgegraven en elders bewaard (ex situ).

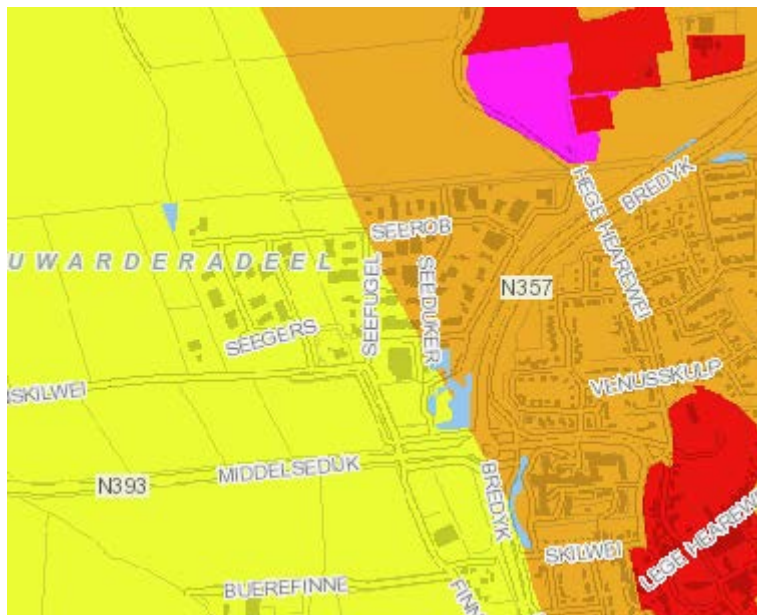
Op welke plaatsen archeologisch onderzoek aan de orde is, wordt op grond van gemeentelijk of provinciaal beleid bepaald. In dat verband is voor Fryslân de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE) vervaardigd. De FAMKE bestaat uit een beleidsadvieskaart voor de periode steentijd-bronstijd en de periode ijzertijd-middeleeuwen.

Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

In de periode steentijd-bronstijd heeft het plangebied geen vaste bewoningsgeschiedenis. Op basis van de FAMKE wordt voor deze periode archeologisch onderzoek niet noodzakelijk geacht.

Voor de periode ijzertijd-middeleeuwen geldt het advies om karterend onderzoek uit te voeren voor het gebied op de voormalige kwelderwal (vanaf 500 m²) en karterend onderzoek 2 voor de rest van het plangebied (vanaf 2500 m²). Het deel op de kwelderwal is daarbij al volledig uitgegeven en bebouwd. Uit inventariserend archeologisch onderzoek dat in het kader van het geldende bestemmingsplan is uitgevoerd, blijkt overigens dat in het deelgebied van de nog niet volledig ontwikkelde fase II geen archeologisch waardevolle resten zijn aangetroffen.

Voor de (mogelijke) archeologische waarden in het plangebied wordt geen dubbelbestemming opgenomen.



Figuur 5. Uitsnede van de FAMKE voor de periode ijzertijd - middeleeuwen

5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

5. 1. Toelichting op het juridisch systeem

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied. Het gebruik van de gronden wordt vastgelegd in de bestemmingsregels en op een digitale verbeelding. Dit vormt het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. In de toelichting wordt de keuze voor bestemmingen gemotiveerd.

Op 1 juli 2008 is de *Wet ruimtelijke ordening* (Wro) en het bijbehorende *Besluit ruimtelijke ordening* (Bro) in werking getreden. Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld volgens 'Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012' (SVBP 2012) en voldoet aan de vereisten op het gebied van digitalisering. Het bestemmingsplan voldoet tevens aan de *Wet algemene bepalingen omgevingsrecht* (Wabo) die per 1 oktober 2010 in werking is getreden.

5. 2. Toelichting op de bestemmingen

Bij de bestemmingslegging wordt zoveel mogelijk aangesloten bij het geldende bestemmingsplan uit 2004. Daarnaast zijn de planuitgangspunten leidend. Deze worden beschreven in paragraaf 3.4. Onderstaand wordt de juridische invulling van de bestemmingen nader onderbouwd.

Bedrijventerrein

Voor de bedrijfskavels wordt de bestemming 'Bedrijventerrein' gehanteerd. Deze bestemming sluit aan bij het geldende bestemmingsplan, met dien verstande dat de bestemming voor fase II van het bedrijventerrein iets meer is uitgewerkt.

Om een eenduidig bebouwingsbeeld te creëren moeten gebouwen binnen het daarvoor opgenomen bouwvlak worden gebouwd. Ook gelden er maatvoeringseisen voor bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen.

Qua functionele mogelijkheden zijn de uitgangspunten uit hoofdstuk 3 van toepassing:

- bedrijven uit milieucategorie 2 van de VNG-lijst vormen het uitgangspunt. Bestaande bedrijven uit een hogere milieucategorie worden specifiek aangeduid. Nieuwe bedrijven uit een hogere milieucategorie, maar die naar aard wel vergelijkbaar zijn met de bestaande bedrijven uit het gebied, kunnen worden toegestaan op basis van een omgevingsvergunning;
- ook functies die niet algemeen worden toegestaan in het plangebied, worden specifiek aangeduid, zoals antennemasten, vuurwerkopslag en bedrijfswoningen;
- op een deel van het bedrijventerrein is hobbymatig gebruik toegelaten. Hobbymatig gebruik is gebruik door particulieren zonder bedrijfsmatig karakter of met een karakter als ware het bedrijfsmatig;

- perifere detailhandel is op het bedrijventerrein toegestaan. Voor de afbakening van dit type detailhandel, wordt aangesloten bij de definitie uit de Verordening Romte;
- in het plangebied wordt vooralsnog geen supermarkt toegestaan.

Groen

Langs de randen van het plangebied en de ontsluitingswegen zijn groenvoorzieningen aangelegd. Deze hebben de bestemming 'Groen' gekregen. In deze bestemming mag niet worden gebouwd of (zonder meer) verharding worden aangelegd. Met deze bestemming wordt dus de huidige beeldkwaliteit beschermd.

Verkeer

In de bestemming 'Verkeer' zijn de openbare straten opgenomen. Binnen de bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd.

Water

Structurerende waterelementen hebben de bestemming 'Water' gekregen. Op die manier is een goede waterafvoer gegarandeerd.

Woongebied

Midden in het plangebied ligt nog een woonkavel. Deze heeft de bestemming 'Woongebied' gekregen. Een bestemming die qua bouw- en gebruiksmogelijkheden aansluit bij de woonbestemming in de kern Stiens. Het woonhuis is voorzien van de aanduiding "karakteristiek". Deze waarde volgt uit een inventarisatie waarvan de resultaten zijn vastgelegd in een bijlage bij de regels. De bijbehorende regels zijn afgestemd op het recent vastgestelde bestemmingsplan Bûtengebied en doarpen. Door een bouwvlak strak om de huidige boerderij te leggen, wordt het karakteristieke bebouwingsbeeld gehandhaafd. Met een omgevingsvergunning en onder voorwaarden kan op het perceel mantelzorg, een bed- and breakfast of internetdetailhandel worden uitgeoefend.

Vrijwaringszone - radarverstoringsgebied

Een groot deel van het plangebied is mede bestemd voor het vrijhouden van een goed radarbeeld in het luchtruim rondom Vliegbasis Leeuwarden. Daartoe is een maximale bouwhoogte op de verbeelding opgenomen.

6. UITVOERBAARHEID

6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient ten aanzien van een bestemmingsplanprocedure vroegtijdig overleg plaats te vinden met de betrokken adviespartners en overheden. Daarnaast wordt, overeenkomstig de gemeentelijke inspraakverordening, het voorontwerpbestemmingsplan voor eenieder ter inzage gelegd.

In dit kader is het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd en opgestuurd naar de overlegpartners. Op het plan zijn overleg- en inspraakreacties binnen gekomen. Deze zijn samengevat en beantwoord in hoofdstuk 7. De reacties hebben geleid tot aanpassingen in het bestemmingsplan. Deze zijn aangegeven in hoofdstuk 7 en verwerkt in dit bestemmingsplan.

Een en ander heeft geleid tot het ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerpplan is vervolgens gedurende 6 weken ter inzage gelegd, waarbij eenieder in de gelegenheid is gebracht zienswijzen in te dienen. Tegen het ontwerpplan is één zienswijze ingediend. Deze zienswijze is buiten de termijn ingediend en zodoende niet-ontvankelijk verklaard. Ten behoeve van de vestiging van een ambulancepost is het plan ambtshalve nog aangepast. Het plan is uiteindelijk door de gemeenteraad op 23 oktober 2014 gewijzigd vastgesteld.

6. 2. Grondexploitatie

Normstelling en beleid

Door middel van de grondexploitatieregeling in de *Wet ruimtelijke ordening* (Wro) beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten. Hierbij valt te denken aan kosten voor het bouw- en woonrijp maken, planschade en kosten voor het opstellen van een bestemmingsplan. Indien sprake is van bepaalde bouwplannen, dient de gemeente in beginsel een exploitatieplan vast te stellen. Hier kan van worden afgezien als voornoemde kosten ‘anderszins verzekerd’ zijn en het stellen van eisen met betrekking tot kwaliteit en fasering niet noodzakelijk wordt geacht.

Toetsing en conclusie

In het plangebied komen nog een aantal lege bedrijfskavels voor. Hier worden bouwplannen mogelijk gemaakt in de zin van de Bro. Kosten die gemaakt zijn voor de aanleg van het bedrijventerrein worden in dit geval verrekend door de uitgifte van gronden. Doordat het kostenverhaal ‘anderszins’ geregeld is en er geen specifieke locatie-eisen of eisen aan de fasering hoeven te worden gesteld, wordt de gemeenteraad voorgesteld geen exploitatieplan vast te stellen.

7. OVERLEG EN INSPRAAK

7. 1. Inleiding

Het voorontwerp van het bestemmingsplan “Stiens – Bedrijventerrein Middelsee” is in het kader van het Overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening toegezonden aan diverse overleginstanties.

Van de provincie en het Wetterskip is een schriftelijke overlegreactie ontvangen (zie 7.2.). Deze schriftelijke reacties zijn hierna vrijwel volledig weergegeven en van een reactie voorzien.

Het voorontwerp bestemmingsplan is eveneens voor de inspraak ter inzage gelegd. Op 15 april 2014 is een mogelijkheid geboden in te lopen in het gemeentehuis waarbij de gelegenheid is gegeven vragen te stellen en informatie in te winnen over het voorontwerpbestemmingsplan. Er zijn drie schriftelijke inspraakreacties ontvangen (zie 7.3.). De volledige inhoud van deze reacties is op het gemeentehuis in te zien. In het navolgende zijn de inspraakreacties samengevat en van een reactie voorzien.

Daar waar de reacties hebben geleid tot een aanpassing van het voorontwerp bestemmingsplan, is dat aangegeven.

Tot slot zijn nog enkele ambtshalve aanpassingen voorgesteld. Deze zijn in 7.4. beschreven.

7. 2. Overleg

7.2.1. Provincie Fryslân

De provincie wijst er op dat het plan na afwijking de vestiging van zelfstandige kantoren mogelijk maakt. Op basis van de Verordening Romte is dat op dit bedrijventerrein toegestaan tot een oppervlakte van maximaal 600 m². De provincie verzoekt deze maat in de afwijking op te nemen.

Voorts wordt in de toelichting op het plan de Bûtenskilwei als ontsluiting naar de Noordwest Tangent genoemd. Dit is niet de bedoeling. Verzocht wordt de toelichting hierop aan te passen.

Tot slot wijst de provincie op een verwijzingsfout in 3.5.1. van de regels.

Reactie

Er bestaan geen bezwaren tegen aanpassing van het bestemmingsplan aan de opmerkingen van de provincie. De oppervlakte van 600 m² zal aan de afwijkingsbevoegdheid worden toegevoegd, de toelichting zal worden aangepast zodat duidelijk is dat de Bûtenskilwei een ondergeschikte verbinding is voor doorgaand fietsverkeer en de verwijzingsfout zal worden hersteld.

Standpunt

In 3.5.4. van de regels in de toetsingscriteria toevoegen dat de oppervlakte van een kantoor maximaal 600 m² mag bedragen.

In de toelichting aangeven dat de Bûtenskilwei een ondergeschikte verbinding is voor doorgaand fietsverkeer.

In 3.5.1. de verwijzing naar 3.4. aanpassen naar f.

7.2.2. Wetterskip Fryslân

Het Wetterskip geeft aan dat zij voor het plan een wateradvies hebben opgesteld. Dat advies is opgenomen in de toelichting op het plan. Het plan geeft voorts geen aanleiding tot het maken van opmerkingen. Wel verzoekt het Wetterskip op de hoogte gehouden te worden van eventuele wijzigingen in het plan, omdat die van invloed kunnen zijn op het watersysteem.

Reactie

Deze overlegreactie wordt voor kennisgeving aangenomen. Het Wetterskip wordt op de hoogte gehouden van wijzigingen die mogelijk van invloed kunnen zijn op het watersysteem.

Standpunt

De overlegreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

7. 3. Inspraak**7.3.1. Mocotech BV**

Inspreker geeft aan dat er op het bedrijventerrein inmiddels genoeg units zijn gebouwd voor hobbymatig gebruik door particulieren. Deze particulieren zijn veelal op het bedrijventerrein aanwezig op momenten dat de reguliere bedrijven zijn gesloten. Dit heeft zijn invloed op het toezicht en het gebruik van het bedrijventerrein. Inspreker verzoekt te regelen dat er niet meer bij kunnen komen. Het bestemmingsplan biedt nu nog de mogelijkheid om na afwijking meer units toe te staan.

Reactie

Het bedrijventerrein is in beginsel bedoeld voor de vestiging van bedrijven. In het geldende bestemmingsplan is een bevoegdheid opgenomen om bedrijfsgebouwen te gebruiken voor hobbymatig gebruik. Hier is enkele malen gebruik van gemaakt, zodanig dat er nu enkele complexen van units zijn die hobbymatig in gebruik zijn. Er is ook nog een vergunning verleend voor de bouw van nieuwe units. De gemeente kan zich vinden in de reactie van inspreker. Er is inmiddels voldoende ruimte voor particulieren om een unit hobbymatig in gebruik te nemen. Een verdere toename hiervan, doet afbreuk aan het karakter van het bedrijventerrein. De bestaande en vergunde units zullen op de verbeelding worden aangeduid voor hobbymatig gebruik. De afwijking voor een verdere toename hiervan wordt uit het plan gehaald.

Standpunt

Op de verbeelding de bestaande en vergunde units voorzien van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf – hobbymatig gebruik" met de bijbehorende beperkingen die nu in de afwijkingsbevoegdheid zijn opgenomen. De afwijking van 3.5.3. uit de regels schrappen.

7.3.2. Mocotech BV

Inspreker geeft aan dat naast het bedrijfspand aan de Seerob 33 nog een perceel braak ligt dat onderdeel is van het bedrijfsperceel. Inspreker vraagt om de aanduiding voor de zwaardere bedrijvigheid ook over dat deel van het perceel te laten vallen.

Reactie

Tegen deze vergroting van de aanduiding bestaan geen bezwaren. De gronden horen bij het bedrijf dat is voorzien van de aanduiding, zodat het logisch is om de aansluitende, bijbehorende gronden eveneens van de aanduiding te voorzien.

Standpunt

De betreffende gronden voorzien van de aanduiding "bedrijf van categorie 3.1.".

7.3.3. Frysko adviseurs

Inspreker wijst op de slechte verhuurbaarheid van kantoorruimte dezer dagen. Het pand aan de Seerob 5 is om die reden maar deels in gebruik. Het is ook in belang van de gemeente dat dit pand op een zichtlocatie volledig in gebruik is. Inspreker heeft eerder al enkele suggesties voor bestemmingswijziging gedaan, maar deze zijn door de gemeente afgewezen. In de inspraakreactie verzoekt inspreker nu om de aantrekkelijkheid van de verhuurbaarheid te vergroten door het pand te splitsen in twee bedrijven en op de beide hoeken van het pand een bedrijfswoning mogelijk te maken. Met Formido is al afgesproken dat de opslag van vuurwerk verplaatst kan worden, zodat een bedrijfswoning buiten de veiligheidszone geplaatst kan worden.

Reactie

In het geldende bestemmingsplan "Stiens – Bedrijventerrein Middelsee" is met een aanduiding aangegeven in welke delen van het bedrijventerrein wel, en waar geen bedrijfswoningen toegestaan zijn. Het voormalige waterschapskantoor valt in het gebied waar géén bedrijfswoningen zijn toegestaan. In het voorontwerp bestemmingsplan zijn deze gebieden conform het geldende bestemmingsplan overgenomen. Er is geen aanleiding dit gebied te veranderen/vergroten en daarmee nieuwe planologische mogelijkheden te geven.

In het begrip "bedrijfswoning" staat dat er noodzaak moet zijn. Het voormalige waterschapskantoor wordt op dit moment feitelijk gebruikt als een soort bedrijfsverzamelgebouw voor kantoren, waarbij een paar kleine bedrijfjes zijn gevestigd, en een deel van het pand nog leegstaat. Er is geen noodzaak voor wonen bij het bedrijf (kantoor) aanwezig.

Stedenbouwkundig zijn er eveneens bezwaren tegen de bouw van de bedrijfswoningen. De symmetrie van het gebouw is in het geding, met name door vergunningsvrije aanpassingen / bouwwerken die aan / bij een woning gerealiseerd kunnen worden. Door de realisatie van de bedrijfswoningen op de uiteinden van het bestaande gebouw, wordt het zicht op de achterliggende bedrijven deels weggenomen (Formido, Van der Tuin). Het voormalige waterschapskantoor ligt op een zichtlocatie, het erf is dusdanig ingericht met water, riet en een grasveld dat het de zichtlocatie benadrukt/versterkt. Indien woningen aan de kopse kanten worden gerealiseerd, met de bijbehorende tuinen en bijbehorende bouwwerken, gaat door het aanleggen en inrichten van de tuinen dit ruimtelijk beeld verloren. Kortom er is geen aanleiding om de mogelijkheid voor twee bedrijfswoningen in het ontwerpbestemmingsplan op te nemen.

Standpunt

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

7. 4. Ambtshalve aanpassingen

Aan de Bûtenskilwei is een waterloop aan de zijde van de weg breder ingetekend dan dat deze in werkelijkheid is. De bestemming 'Water' wordt aan de werkelijke situatie aangepast.

Ter plaatse van diezelfde waterloop is bij het ter plaatse gevestigde bedrijf een nieuw bedrijfsgebouw gebouwd. Het bouwvlak dat nu is toegekend, biedt geen ruimte voor dit nieuwe bedrijfsgebouw. Het bouwvlak zal hier op worden aangepast.

Het woonhuis bij de entree van het bedrijventerrein is binnen de inventarisatie van Monumentenzorg aangemerkt als een karakteristiek pand. Panden met een zelfde aanwijzing zijn in het bestemmingsplan Bûtengebied en doarpen aangeduid als karakteristiek met een daaraan gerelateerde regeling. Eenzelfde regeling is ook in dit bestemmingsplan opgenomen.

BIJLAGE 1

datum 20-12-2013
dossiercode 20131220-2-8147

Samenvatting van de gegevens voor de watertoets van

project: Stiens - Bedrijventerrein Middelsee
gemeente: Leeuwarderadeel

Gegevens plan

Het betreft hier de actualisatie van het bestemmingsplan Stiens- Bedrijventerrein Middelsee. De bouw- en gebruiksmogelijkheden uit het nieuwe plan komen overeen met het geldende bestemmingsplan. Het bestemmingsplan voorziet niet in de uitbreiding van bedrijfsfuncties.

oppervlak: 209047 m²
adres: Butenskilwei, Stiens
kadastraal adres: -
tekening meegestuurd:

opmerkingen:

Gegevens aanvrager

Evert Stellingwerf
Rho adviseurs
Postbus 81
9062 ZJ Oenkerk
T: 058-256 40 70
E: evert.stellingwerf@rho.nl

Gegevens gemeente

gemeente: Leeuwarderadeel
contactpersoon: Michel van Vugt
T: 058-257 6670
E: M.vanVugt@leeuwarderadeel.nl

Resultaat kaartenanalyse voor het plangebied

Heeft u een beperkingsgebied geraakt?
ja

Welke gemeente omvat het grootste deel van het door u getekende plangebied?
Leeuwarderadeel

Uw antwoorden op onderstaande vragen

Wordt ALLEEN de gebruiksfunctie van bebouwing gewijzigd?
Antwoord: nee

Is er sprake van een toename van lozing van verontreinigd water op het oppervlaktewater?
Antwoord: nee

Antwoord: nee

Antwoord: nee

Antwoord: -

Antwoord: nee

Antwoord: nee

Antwoord: nee



Normale procedure

De WaterToets 2012

BIJLAGE 2

Rho adviseurs
De heer E. Stellingwerf
Postbus 81
9062 ZJ OENKERK

Verzonden

22 JAN. 2014

Leeuwarden, 21 januari 2014
Bijlage(n): 1

Ons kenmerk: WFN1400927
Tel: 058-292 2612 / J.P. van der Kloet

Beleidsontwikkeling en realisatie
Uw kenmerk:



Onderwerp:
Wateradvies bedrijventerrein Middelsee te Stiens

Geachte heer Stellingwerf,

Op 20 december 2013 is door u een digitale watertoets doorlopen voor het bedrijventerrein Middelsee te Stiens. Op dit plan is de normale watertoetsprocedure van toepassing. Reden hiervoor is dat langs het plangebied hoofdwatertangen van Wetterskip Fryslân liggen. Deze brief vormt het wateradvies voor het hierboven genoemde plan.

Het betreft een actualiserend plan voor het bedrijventerrein Middelsee aan de noordoostkant van Stiens. U geeft in de aanvraag aan dat het plan geen nieuwe bouw- en gebruiksmogelijkheden mogelijk maakt. In dit wateradvies geven wij aan welke wateraspecten in het plangebied aanwezig zijn. Verzoek is om hier bij de uitwerking van het plan rekening mee te houden.

Leidraad Watertoets

In de Leidraad Watertoets staan de uitgangspunten waarmee u bij het ontwikkelen van ruimtelijke plannen rekening moet houden. Daarnaast staat in de Leidraad achtergrondinformatie over de verschillende onderwerpen en informatie over hoe u het wateradvies kunt verwerken in het ruimtelijke plan. De Leidraad Watertoets is te raadplegen op onze website: www.wetterskipfryslan.nl/watertoets.

Wateraspecten

In de normale procedure stelt Wetterskip Fryslân een wateradvies op, waarbij we ingaan op de aspecten die vanuit het oogpunt van water van belang zijn bij ruimtelijke plannen. De beschrijving van de wateraspecten sluit zoveel mogelijk aan bij de indeling van het Waterbeheerplan en de Leidraad Watertoets in de thema's Veilig, Voldoende en Schoon.

Voldoende

Hoofdwatergang

Langs het plangebied liggen hoofdwatergangen van Wetterskip Fryslân. De hoofdwatergangen staan met een blauwe lijn aangegeven op de kaart in de bijlage. Hoofdwatergangen hebben een belangrijke aan-, af- en doorvoer functie. Voor het onderhoud van deze watergangen is aan beide zijden een beschermingszone van 5 meter vanaf de oever noodzakelijk. In dit gebied mag u geen bebouwing realiseren. Ook het plaatsen van hekwerken, schuttingen en dergelijke en het aanplanten van bijvoorbeeld bomen in de beschermingszone is niet toegestaan.

Op de Verbeelding en in de Regels dient u rekening te houden met de ligging van de hoofdwatergang. De bestemming mag de functie hoofdwatergang niet uitsluiten. Ook verzoeken wij u om binnen de beschermingszone van de hoofdwatergang geen bouwblokken in te tekenen.

Toename verhard oppervlak

U geeft aan dat het bestemmingsplan geen nieuwe gebruiksmogelijkheden toelaat ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. In de Keur van Wetterskip Fryslân is opgenomen dat een toename van verhard oppervlak van meer dan 2000m² gecompenseerd moet worden. Het maakt daarvoor niet uit of deze ontwikkeling wel of niet in het bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt. Wanneer er op het bedrijventerrein nieuwe bebouwing en/of verharding gerealiseerd wordt met een oppervlak van meer dan 2000m² dan moet de initiatiefnemer hier een watervergunning voor aanvragen. Dit is niet nodig wanneer er in het oorspronkelijke plan al afspraken zijn gemaakt over de compensatie van toename verhard oppervlak in het plangebied en wanneer deze afspraken ook zijn uitgevoerd.

Vervolg

Procedure

Wij gaan er van uit dat u de in deze watertoets vermelde adviezen opvolgt en meeneemt in de verdere planvorming. Wanneer u de vermelde adviezen opvolgt zien wij met betrekking tot het voorliggende plan geen waterhuishoudkundige bezwaren. Hierbij geven wij dan ook een positief wateradvies. De watertoetsprocedure is hiermee wat ons betreft afgerond.

Als u nog vragen heeft over het wateradvies of verder wilt overleggen over het plan, dan kunt u contact opnemen met de gemeentelijke contactpersoon van Wetterskip Fryslân, Christine van Burken of de opsteller van dit wateradvies Jelly van der Kloet. De in deze brief genoemde afdelingen en personen zijn telefonisch bereikbaar via het algemene telefoonnummer van Wetterskip Fryslân: 058-292 22 22.

Hoogachtend,

namens het dagelijks bestuur van Wetterskip Fryslân,



Mevrouw drs. R. Smit,
Manager Cluster Plannen



Bedrijventerrein Middelsee
waterspecten

datum	: 07/01/2014	schaal	: 1:3.000
versienr.	: 00	bijlage	: 1
in opdracht van	: JK	tekeningnr.	: < >
vervaardigd door	: JK	kaartbladnr.	: < >
formaat	: A4 liggend	gewijzigd gezien	: < >

WETTERSKIP
FRYSLÂN

Postbus 36
8900 AA LEEUWARDEN
(058) 292 22 22
www.wetterskipfryslan.nl

Bûtenkilwei

© Alle rechten voorbehouden aan Wetterskip Fryslân.
 © De auteursrechten en data bankrechten van de ondergrond zijn voorbehouden aan de Topografische Dienst Kadaster, Emmen, 2006.

