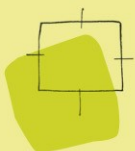


Bestemmingsplan Nieuwe Dijk 12



BügelHajema

Plek voor ideeën

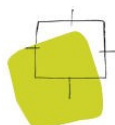
Bestemmingsplan Nieuwe Dijk 12

Inhoud

Toelichting met bijlage
Regels met bijlagen
Verbeelding

20 juni 2017

Projectnummer 554.05.50.00.00



Ideeën voor een plek

Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	7
1.1	Aanleiding	7
1.2	Plangebied	7
1.3	Geldende beheersverordening	8
1.4	Leeswijzer	8
2	Planbeschrijving	9
2.1	Huidige situatie	9
2.2	Toekomstige situatie	10
3	Beleid	13
3.1	Rijksbeleid	13
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	13
3.1.2	AMvB Ruimte	13
3.1.3	Ladder Duurzame Verstedelijking	14
3.2	Provinciaal beleid	14
3.2.1	Streekplan Fryslân 2007	14
3.2.2	Verordening Romte Fryslân	15
3.3	Regionaalbeleidskader Water	15
3.4	Gemeentelijk beleid	16
3.4.1	TS25	16
3.4.2	Welstandsnota 2008	17
4	Omgevingsaspecten	19
4.1	Ecologie	19
4.2	Archeologie en cultuurhistorie	23
4.2.1	Archeologie	23
4.2.2	Cultuurhistorie	25
4.3	Waterparagraaf	25
4.4	Milieuzonering	27
4.5	Bodemkwaliteit	28
4.6	Geluidshinder	29
4.7	Externe veiligheid	29
4.8	Luchtkwaliteit	30
4.9	Verkeer en parkeren	31
4.10	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	32
5	Juridische toelichting	35
5.1	Algemeen	35
5.2	Algemene bestemmingen	35
5.3	Afzonderlijke bestemmingen	36

6	Uitvoerbaarheid	37
6.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	37
6.2	Economische uitvoerbaarheid	37

Bijlage

Inleiding



1.1

Aanleiding

De initiatiefnemer Noordgat Holding BV wil graag haar bestaande loods (voormalig Bouwbedrijf Ybema) opknappen en omzetten naar een nieuw bedrijfsverzamelgebouw. Voor deze ontwikkeling moeten drie percelen, alle in het bezit van Noordgat Holding BV, worden samengevoegd. Het realiseren van deze bedrijfsbebouwing is niet mogelijk binnen de geldende beheersverordening, omdat de betreffende gronden in deze beheersverordening niet zijn samengevoegd tot één bestemmingsvlak. Voorgenomen ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt door middel van een herziening van een deel van de geldende beheersverordening. Dit betekent op hoofdlijnen het samentrekken van de gronden in één bestemmingsvlak. Het voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

1.2

Plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Nieuwe Dijk 12 te West-Terschelling. Nieuwe Dijk 12 maakt onderdeel uit van het bedrijventerrein Nieuwe Dijk ten oosten van West-Terschelling. Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op de kadastrale percelen: Sectie H 2795, 3173 en 3174. Op onderstaande luchtfoto is het plangebied globaal aangegeven.



Figuur 1. Luchtfoto plangebied

1.3

Geldende beheersverordening

Het voorliggende bestemmingsplan betreft een gedeeltelijke herziening van de huidige beheersverordening:

- Beheersverordening bedrijventerrein Nieuwe Dijk, vastgesteld op 22-09-2015.

1.4

Leeswijzer

Deze toelichting is als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 2 bevat een beschrijving van de huidige situatie van het plangebied en het planvoornemen.
- In hoofdstuk 3 wordt het relevante rijksbeleid, provinciale en gemeentelijke beleid behandeld.
- Hoofdstuk 4 gaat in op de omgevingsaspecten waar bij het opstellen van ieder ruimtelijk plan rekening moet worden gehouden.
- In hoofdstuk 5 wordt een beschrijving van de juridische aspecten van dit bestemmingsplan gegeven.
- In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de uitvoerbaarheid.

Planbeschrijving

2

2.1

Huidige situatie

Noordgat Holding BV is eigenaar van de drie percelen die gezamenlijk het plangebied vormen (figuur 2). Op de grootste kavel staat nu een bedrijfsgebouw (voormalig Bouwbedrijf Ybema) met een winkel (figuur 3). Daarnaast vindt er opslag in de buitenlucht plaats en zijn er parkeerplekken voor gasten en medewerkers aanwezig op het terrein. Het perceel is te bereiken middels twee ingangen ten zuiden en ten oosten van de loods. Op de twee andere percelen is geen bebouwing aanwezig en er vindt voornamelijk opslag in de buitenlucht plaats. Deze percelen zijn te bereiken door een tweede oostelijke ingang ten opzichte van de loods (figuur 4). Het totale plangebied is ongeveer voor 2/3 verhard.



Figuur 2. Detail plangebied met kadastrale grenzen, percelen en huisnummers



Figuur 3. Bestaand bedrijfsgebouw met winkel aan de Nieuwe Dijk (Google Maps 2010)



Figuur 4. v.l.n.r. Perceel 3174, tweede toegang op perceel 3173 en opslag op perceel 2795 met de bestaande bedrijfsbebouwing (Google Maps 2010)

2.2

Toekomstige situatie

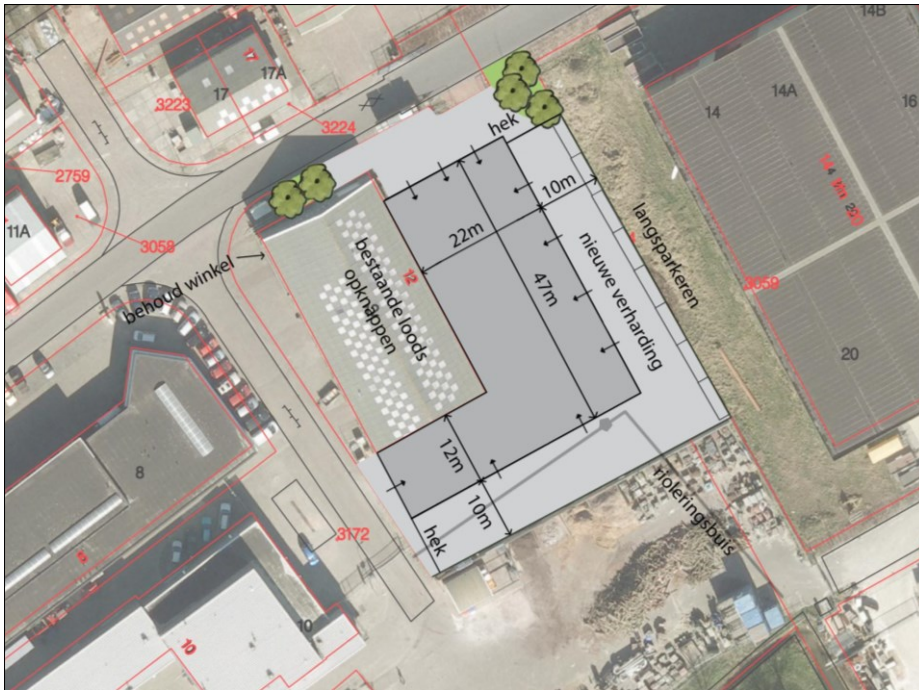
Het planvoornemen is om de percelen 2795, 3173 en 3174 samen te voegen en hierop een nieuw bedrijfsverzamelgebouw te realiseren waarbij de bestaande loods wordt opgeknapt en verlengd. De bestaande winkel (125 m²) en kantoren blijven behouden in de huidige bedrijfsbebouwing.

Noordgat Holding BV wil de bedrijfsruimtes verhuren aan ondernemers en particulieren. In de toekomst wil Noordgat Holding BV de panden wellicht splitsen en (in delen) verkopen.

Ten oosten van de bestaande bebouwing wordt een nieuwe loods ingepast, aansluitend op de huidige bebouwing. De voorzijde van de nieuwe loods ligt terug ten opzichte van de bestaande bebouwing, waardoor aangesloten wordt bij de bestaande bebouwing ten oosten van het plangebied.

De bestaande op te knappen loods (met winkel) en de nieuwe bebouwing worden eenduidig en in samenhang ontworpen. De representatieve functie van de bestaande bebouwing wordt versterkt, waardoor het geheel van de twee bedrijfsgebouwen beter aansluit bij de omgeving en een duidelijke voorkant van het terrein ontstaat.

Op het voorterrein worden enkele bomen geplaatst die het zicht op het bedrijfsverzamelgebouw breken en aansluiten op de inrichting van het wegprofiel van het nieuwere deel van het bedrijventerrein. Hierdoor krijgt het plangebied een meer groene sfeer. Achter de rooilijnen van de bedrijfsbebouwing krijgt het terrein nieuwe verharding om te parkeren, manoeuvreren en voor opslagmogelijkheden. Voertuigen kunnen via de verharding rondrijden en van twee kanten het perceel bereiken. Ter hoogte van de nieuwe rooilijn aan de noordzijde en op de rooilijn aan de westzijde wordt door middel van een hek met poort het achterste gedeelte van het terrein afsluitbaar. De bestaande rioolbuis komt onder de verharding te liggen en wordt niet aangetast in de planvorming.



Figuur 5. Schets planvoornemen

3.1

Rijksbeleid

3.1.1

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Wat betreft het rijksbeleid op het gebied van de ruimtelijke ordening, gaat het om het algemene kader ten aanzien van de inrichting van de ruimte voor wonen, werken, verkeer, recreatie, natuur en water. Dit ruimtelijk beleid van het Rijk is vastgelegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2011).

Deze structuurvisie geeft geen directe uitgangspunten voor dit bestemmingsplan.

3.1.2

AMvB Ruimte

Deze Algemene Maatregel van Bestuur bevat alle ruimtelijke beleidskaders van het Rijk en vormt het sluitstuk van rijkszijde van het nieuwe stelsel van ruimtelijke ordening, zoals dat in 2008 met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking is getreden. De rijksbelangen zullen veel directer doorwerken in gemeentelijke bestemmingsplannen. Dit moet leiden tot snellere besluitvorming en minder bestuurlijke drukte. Kern van de Wro is dat alle overheden hun ruimtelijke belangen vooraf kenbaar maken en aangeven langs welke weg zij die belangen denken te realiseren. Rijk en provincies bemoeien zich voortaan uitsluitend met wat daadwerkelijk van nationaal respectievelijk van provinciaal belang is. Ook moeten Rijk en provincies duidelijk maken of de borging van een belang gevolgen heeft voor ruimtelijke besluitvorming door gemeenten.

De AMvB Ruimte omvat alle ruimtelijke rijksbelangen uit eerder uitgebrachte planologische kernbeslissingen (PKB's) die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, de ecologische hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. Met de AMvB Ruimte maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen.

Voor het overige hebben provincies en gemeenten de vrijheid om hun eigen belangen te bepalen en daar uitvoering aan te geven. Met de eerste tranche van de AMvB Ruimte heeft het Rijk een zo beleidsneutraal mogelijke vertaling

gemaakt van bestaande ruimtelijke kaders. Deze laat de bestaande bestuurlijke verhoudingen dan ook intact.

Het bestemmingsplan raakt geen nationale belangen zoals geformuleerd in de AMvB Ruimte.

3.1.3

Ladder Duurzame Verstedelijking

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen. Met de ladder duurzame verstedelijking dient een plan de verschillende treden van de ladder te doorlopen.

- trede 0: is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?
- trede 1: is er een regionale behoefte?
- trede 2: is de regionale behoefte op te vangen binnen bestaand stedelijk gebied, bij nee wordt doorverwezen naar trede 3, bij ja is het plan voldoende gemotiveerd.
- trede 3: zoek een locatie die multimodaal ontsloten is of kan worden voor de resterende regionale behoefte.

Op Terschelling is de lokale behoefte tevens de regionale behoefte. Er zijn concrete geïnteresseerden voor de locatie. Er is bovendien geen nieuw bedrijventerrein om uit te geven. Het planvoornemen voorziet in een ontwikkeling in bestaand bebouwd gebied. Er is daarmee sprake van een herstructurering van bestaand bebouwd gebied. Er wordt daarmee voldaan aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Het voorliggende bestemmingsplan voldoet aan de gestelde beleidskaders op Rijksniveau.

3.2

Provinciaal beleid

3.2.1

Streekplan Fryslân 2007

Het ruimtelijk beleid van de provincie vormt een belangrijk kader voor het gemeentelijk (bestemmingsplan)beleid. Het provinciaal beleid is onder meer neergelegd in het Streekplan Fryslân 2007 'Om de kwaliteit fan de romte', vastgesteld op 13 december 2006.

In het streekplan wordt gesteld dat bij enkele kernen op de Waddeneilanden naar aard en schaal passende voorraadvorming van bedrijventerreinen mogelijk is op basis van een concrete lokale behoefte. De terreinen dienen zoveel mo-

gelijk aan te sluiten bij de kern of bij bestaande bedrijventerreinen. Een goede landschappelijke inpassing is hierbij van groot belang.

Het planvoornemen voorziet in een ontwikkeling van een bedrijfsverzamelgebouw op het bedrijventerrein Nieuwe Dijk in bestaand bebouwd gebied. Met de verhuur van de bedrijfsruimtes speelt het plan in op de lokale behoefte van ondernemers en particulieren. Het bedrijventerrein Nieuwe Dijk is omzoomd met een wal en groene buffer waardoor vanuit het open landschap het zicht op de bebouwing wordt gefilterd.

Het bestemmingsplan past binnen de uitgangspunten van het Streekplan.

3.2.2

Verordening Romte Fryslân

Provinciale Staten van Fryslân hebben op 15 juni 2011 een provinciale verordening ruimte vastgesteld. Enerzijds om de provinciale belangen te borgen, anderzijds om vooraf duidelijkheid richting gemeenten te geven over de provinciale belangen en de wijze waarop deze doorwerken naar gemeentelijke ruimtelijke plannen. Het Streekplan krijgt daarmee een handzame en praktische vertaling die toepasbaar is bij het opstellen van plannen. De verordening zelf voorziet niet in nieuw beleid. Toekomstig nieuw provinciaal beleid zal via een herziening van de verordening door kunnen werken. De verordening is dus dynamisch en zal regelmatig worden aangepast.

Het planvoornemen voorziet in een ontwikkeling van een bedrijfsverzamelgebouw binnen een bestaand bedrijventerrein bij de kern West-Terschelling. Deze kern is een overige kern zoals genoemd in de Verordening Romte Fryslân. In de Verordening Romte Fryslân zijn geen specifieke regels opgenomen voor het mogelijk maken van een bedrijfsverzamelgebouw.

Het te ontwikkelen bedrijfsverzamelgebouw beslaat in totaal 2178 m² waarvan 1298 m² aan nieuwbouw. Gezien de grote volumes van de bestaande bedrijfsbebouwing op het bedrijventerrein Nieuwe Dijk sluit het planvoornemen aan op de aard en schaal van de omgeving.

De uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan wordt niet in de weg gestaan door de regels zoals opgenomen in de Verordening Romte.

3.3

Regionaalbeleidskader Water

Het waterhuishoudkundige beleidskader voor de ontwikkeling van nieuwe bebouwde gebieden is opgenomen in het Vierde Waterhuishoudingsplan van de provincie en het Waterbeheersplan 2016-2021 van het Wetterskip Fryslân. Beide beleidsdocumenten zijn in samenhang met elkaar opgesteld.

In het Waterhuishoudingsplan is het voorgenomen beleid van de Provincie Fryslân over de watersystemen en de rol van de provincie bij de waterketen opgenomen. In het Waterbeheerplan is het voorgenomen beheer van Wetterskip Fryslân opgenomen voor de watersystemen en de waterketen binnen het gebied. In zowel het Waterbeheerplan als het Waterhuishoudingsplan wordt gebruik gemaakt van een indeling naar thema: waterveiligheid, voldoende water en schoon water. In beide plannen wordt voortgebouwd op het huidige waterkwaliteitsbeleid van de waterschappen, met een intensivering voor een aantal inrichtings- en beheersmaatregelen.

In dit bestemmingsplan wordt beperkte ontwikkelingsruimte geboden. De ontwikkelingen zijn echter dermate kleinschalig dat ze geen directe invloed hebben op de waterhuishouding in het plangebied.

3.4

Gemeentelijk beleid

3.4.1

TS25

‘TS25’, de ‘opvolger’ van structuurvisie ‘Terschelling voorbij 2000’, blikkt vooruit naar Terschelling in 2025 en geeft bewoners, ondernemers, gasten, bestuurders en politici zicht op de richting die de gemeente op wil en de mogelijke routes, keuzes en opgaven die daar bij horen. TS25 is gericht op het realiseren van een krachtige samenleving, een duurzame economie en een waardevolle omgeving.

Voor het realiseren van een duurzame economie zijn de volgende vier prioriteiten gesteld:

- Vernieuwing, innovatie en professionalisering van de sector is noodzakelijk om in te spelen op de behoeftes van onze gasten.
- Ondernemers krijgen meer ruimte om te ondernemen.
- Wij willen toe naar seizoenverbreding en -verlenging. Initiatieven hier toe worden ondersteund.
- De promotie van Terschelling geven we gemeenschappelijk een impuls.

Voor de ‘Aanvullende bedrijvigheid’ waartoe het planinitiatief kan worden gerekend, stelt de gemeente in TS25 dat het beleid vooral gericht is op verbreding van de bestaande werkgelegenheid op Terschelling en dat de gemeente verbreding wil stimuleren. Het bedrijfsverzamelgebouw kan daarin een functie vervullen.

Het bestemmingsplan past binnen de doelstelling van het TS25.

3.4.2

Welstandsnota 2008

Het welstandsbeleid van de gemeente Terschelling is vastgelegd in de in 2008 vastgestelde Welstandsnota. Met de welstandsnota wil het gemeentebestuur het welstandstoezicht voor iedereen inzichtelijker en begrijpelijker maken. Met behulp van de nota kunnen particulieren, opdrachtgevers en architecten zich in een vroeg stadium op de hoogte stellen van de eisen die aan een bouwwerk worden gesteld. In de welstandsnota zijn welstandscriteria opgenomen die grotendeels gericht zijn op het behoud van de basiskwaliteiten van de gebouwde omgeving. Dit betekent echter niet dat nieuwe, bijzondere afwijkende bouwplannen op Terschelling niet meer welkom zijn. Daar waar mogelijk en gewenst, biedt de welstandsnota een sturend en stimulerend kader. Voor het welstandsbeleid geldt als uitgangspunt dat het enerzijds past binnen het huidige ruimtelijk kwaliteitsbeleid van de gemeente dat is verwoord in bestemmingsplannen, structuurplannen en beeldkwaliteitsplannen, en anderzijds aansluiting zoekt bij beleidsnotities ten aanzien van natuur en landschap, openbare ruimte en cultuurhistorie.

De gemeente geeft met de welstandsnota beleidsregels voor het welstandstoezicht. De gemeente geeft in de nota aan zich te zullen inspannen voor de naleving van de regels. Dit houdt in dat het handhavingsbeleid en het tegengaan van illegale bouwwerken belangrijke aandachtspunten zijn.

De welstandsnota beweegt zich binnen de bebouwingsmogelijkheden die door het bestemmingsplan worden gegeven. Bij strijdigheid tussen de welstandscriteria en de bestemmingsplanregels gaan de bestemmingsplanregels voor.

Het plangebied valt binnen het deelgebied bedrijventerrein zoals opgenomen in de Welstandsnota. Het beleid is gericht op het behoud en daar waar mogelijk verbeteren van de basiskwaliteit van de bedrijventerreinen. Bij vernieuwing of aanpassing van de bebouwing zal aangesloten dienen te worden bij het karakter van het hoofdgebouw en de omgeving. Indien het hierbij gaat om voor- en/of zijgevels aan een openbare weg c.q. zichtlocaties zullen de aanpassingen een representatief karakter moeten hebben.

Bij het opstellen van het voorliggend bestemmingsplan zijn de voor het deelgebied bedrijventerrein opgestelde welstandscriteria van toepassing.

O m g e v i n g s a s p e c t e n

4

4.1

Ecologie

Om de uitvoerbaarheid van onderhavig project te toetsen, is een bureauinventarisatie van de natuurwaarden uitgevoerd. Het doel hiervan is om na te gaan of een vooronderzoek in het kader van de Flora- en faunawet (Ffw), een Voor-toets in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 (Nbw 1998) of een analyse in het kader van het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid noodzakelijk is.

KADER

Om een beeld te krijgen van het perceel en de omgeving zijn hiervan foto's (d.d. september 2016) gemaakt. De foto's zijn vervolgens beoordeeld door een ecooloog van BügelHajema Adviseurs bv.

Het projectgebied is gelegen langs een weg op een bedrijventerrein ten noordoosten van het dorp West-Terschelling. In het projectgebied staat een loods met rondom een deels verhard terrein dat voorheen in gebruik was voor opslag van goederen. In de huidige situatie bestaat het omliggende terrein uit verrijgd gazon en (beton)verharding. In het projectgebied is geen oppervlaktewater aanwezig.

PROJECTGEBIED

De beoogde ontwikkelingen bestaan uit het opknappen van de loods en de realisatie nieuwbouw en verharding rondom.



Figuur 6. Impressie projectgebied (29 augustus 2016) richting het zuiden

Flora- en faunawet

Achter de Ffw staat het idee van de zorgplicht voor in het wild levende beschermde dieren en planten en hun leefomgeving. Beschermde soorten worden opgesomd in de 'lijsten beschermde inheemse planten- en diersoorten'. De Algemene Maatregel van Bestuur ex. artikel 75 van de Ffw van 23 februari 2005, kent een driedeling voor het beschermingsniveau van planten- en diersoorten, hierna te noemen: licht beschermd, middelzwaar beschermd en streng beschermd. De inheemse vogelsoorten hebben een afwijkend beschermingsregime; ze vallen zowel onder het middelzware als strenge beschermingsregime.

INVENTARISATIE

Uit het raadplegen van de Nationale Database Flora en Fauna¹ (NDFF) via Quickscanhulp.nl² ((© NDFF - quickscanhulp.nl 15-12-2015 14:06:42) komt naar voren dat in de omgeving van het projectgebied, diverse (middel)zwaar beschermde planten- en diersoorten voorkomen. Dit is te verklaren door de ligging nabij beschermde natuurgebieden. Op basis van het veldbezoek blijkt dat het projectgebied een zeer beperkte natuurwaarde heeft.

Op basis van de foto's zijn qua beplanting algemene soorten van voedselrijke omstandigheden zoals riet, ridderzuring, honingklaver, bijvoet, smalle weegbree, gewone paardenbloem en madelief te verwachten. Beschermde planten worden op basis van de aanwezige biotoop niet verwacht.

Voor vogels heeft het projectgebied gezien de beperkte omvang, verstoring en ontbreken van opgaand groen geen waarde als foerageer- of broedlocatie. Vleermuizen worden hooguit foeragerend verwacht.

De bebouwing in en rond het projectgebied is gezien de constructie en gekozen bouwmaterialen (damwandplaten en golfplaten) niet geschikt als nest- en verblijfplaats voor vogels met een jaarrond beschermde nestplaats en vleermuizen.

Uit de omgeving van het projectgebied is het voorkomen bekend van de streng beschermde rugstreepad. In de huidige situatie is het projectgebied ongeschikt voor rugstreepad. Wel dient rekening te worden gehouden met de mogelijke vestiging van de soort. Rugstreepad is een pionierssoort en kan grote afstanden afleggen. Op plaatsen waar graafwerkzaamheden worden verricht kunnen (tijdelijk) geschikte voortplantingslocaties (ondiepe plassen) ontstaan. Daarnaast kunnen opgeslagen bouwmaterialen als overwinteringslocatie funge-

¹ Nationale Databank Flora en Fauna (NDFF). De NDFF is de meeste complete natuurdatabank van Nederland. De NDFF geeft informatie over waarnemingen van beschermde en zeldzame planten en dieren en bevat uitsluitend gevalideerde gegevens: de Gegevensautoriteit Natuur heeft vastgesteld dat ze kloppen. Informatie is te vinden op www.natuurloket.nl.

² Quickscanhulp.nl is een online applicatie waarmee een afgeleide van data uit de NDFF wordt weergegeven. Het is daarmee een hulpmiddel voor ervaren ecologen om te bepalen of een beschermde soort wel of niet in het projectgebied kan voorkomen. Quickscanhulp.nl geeft aan op welke afstand waarnemingen van beschermde soorten in relatie tot het projectgebied zijn aangetroffen. Voor Quickscanhulp.nl worden alleen gevalideerde waarnemingen gebruikt, de Gegevensautoriteit Natuur staat hiervoor in.

ren. Geadviseerd wordt te voorkomen dat genoemde omstandigheden ontstaan. Wanneer rugstreeppadden worden aangetroffen op een bouwlocatie kunnen de werkzaamheden voor langere periode worden stilgelegd.

Het projectgebied beschikt niet over geschikt biotoop voor overige amfibieën, beschermde reptielen, vissen en ongewervelden. In het projectgebied zijn wel enkele licht beschermde grondgebonden zoogdiersoorten zoals egel, veldmuis en huisspitsmuis te verwachten.

Gezien de aard van het projectgebied en op basis van de indruk die van het projectgebied is verkregen, de kennis over leefgebieden van soorten en de beschikbare gegevens, kan van alle soortengroepen met voldoende zekerheid een oordeel worden gegeven over het voorkomen van beschermde soorten in het gebied.

Als gevolg van de werkzaamheden kunnen verblijfplaatsen van enkele licht beschermde soorten worden verstoord en vernietigd. Ook kunnen hierbij exemplaren worden gedood. De aanwezige licht beschermde soorten worden niet in hun voortbestaan bedreigd en vallen in de vrijstellingsregeling bij ruimtelijke ontwikkelingen. Voor deze soorten hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd. Wel geldt voor deze soorten de zorgplicht van de Ffw.

TOETSING

Met betrekking tot rugstreeppad wordt geadviseerd te voorkomen dat geschikt vestigingsklimaat ontstaat tijdens de werkzaamheden. Wanneer de hiervoor genoemde aanbevelingen worden opgevolgd, is voor de beoogde ontwikkeling het aanvragen van een ontheffing op de Flora- en faunawet voor deze soort niet aan de orde.

Gebiedsbescherming

Voor onderhavig projectgebied is de volgende wet- en regelgeving op het gebied van gebiedsbescherming relevant: de Natuurbeschermingswet 1998 en de provinciale structuurvisie en verordening.

In de Nbw 1998 is de bescherming van specifieke (natuur)gebieden geregeld. Onder de Nbw 1998 worden drie typen gebieden aangewezen en beschermd: Natura 2000-gebieden, Beschermde Natuurmonumenten en Wetlands. Plannen en projecten met negatieve effecten op deze gebieden zijn vergunningplichtig. Relevant daarbij is dat de Nbw 1998 een externe werking kent.

NATUURBESCHERMINGS-
WET 1998

Het Natuurnetwerk Nederland (voorheen Ecologische Hoofdstructuur (EHS) genoemd) is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland en vormt de basis voor het natuurbeleid. De begrenzing en ruimtelijke bescherming van het provinciale NNN is voor de provincie Fryslân uitgewerkt in het Streekplan Fryslân 2007 en de Verordening Romte Fryslân 2014 (provinciaal ruimtelijk natuurbeleid).

NATUURNETWERK NEDER-
LAND

NATUUR BUITEN HET NNN

Vanuit het Streekplan Fryslân 2007 en de Verordening Romte Fryslân 2014 wordt buiten de NNN-gebieden bij ruimtelijke plannen specifiek ingezet op de bescherming van bestaande natuurgebieden en natuurwaarden in agrarisch gebied.

INVENTARISATIE

De begrenzing van het Natura 2000-gebied Waddenzee ligt op ruim 200 m afstand. Dit is tevens het meest nabij gelegen beschermde gebied in het kader van het NNN. Op ruim 250 m ten oosten van het projectgebied ligt aangewezen weidevogelgebied. Het projectgebied heeft echter geen ecologische relaties met de beschermde gebieden.

VOORTOETS

Met het oog op het effect van een geringe toename van het verkeer (85 extra vervoersbewegingen per werkdagemaal, zie ook paragraaf 4.9) die het gevolg is van het uitvoeren van dit plan, is bezien of de stikstofemissie die daarmee samenhangt tot een significante depositieverhoging op kwetsbaar voor verzuuring en vermisting gevoelig habitat in natura 2000-gebied leidt. Daartoe is een AERIUS-berekening gemaakt. Uit deze berekening blijkt dat de depositietoename minder bedraagt dan 0,05 mol/ha/jaar. Daarmee komt de toename uit onder de wettelijke grenswaarde waarvoor een meldingsplicht bestaat.

Gezien de kleinschaligheid van de ingreep, de terreinomstandigheden, de ligging van het projectgebied en huidige verstoring op het bedrijventerrein worden met betrekking tot de voorgenomen plannen naast het effect van stikstofdepositie andere negatieve effecten op beschermde gebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 en het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid uitgesloten.

Conclusie

Uit de ecologische inventarisatie is naar voren gekomen dat een vooronderzoek in het kader van de Ffw, Voortoets in het kader van de Nbw 1998 of een analyse in het kader van het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid niet noodzakelijk is, mits rekening gehouden wordt met de mogelijke vestiging van rugstreepad. Met betrekking tot rugstreepad wordt geadviseerd te voorkomen dat geschikt vestigingsklimaat ontstaat tijdens de werkzaamheden. Wanneer de hiervoor genoemde aanbevelingen worden opgevolgd, is voor de beoogde ontwikkeling het aanvragen van een ontheffing op de Flora- en faunawet voor deze soort niet aan de orde.

Op voorhand kan in redelijkheid worden gesteld dat natuurwet- en -regelgeving de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg staat.

4.2

Archeologie en cultuurhistorie

Normstelling en beleid

De belangrijkste wettelijke basis voor het behoud van erfgoed is per 1 juli 2016 de Erfgoedwet. De kern van deze wet 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). Daarnaast dient ieder ruimtelijk plan vanwege de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) een analyse van cultuurhistorische waarden van het plangebied te bevatten. Voor zover in een plangebied sprake is van erfgoed, dient op grond van voorgaande dan ook aangegeven te worden op welke wijze met cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten archeologie rekening wordt gehouden.

4.2.1

Archeologie

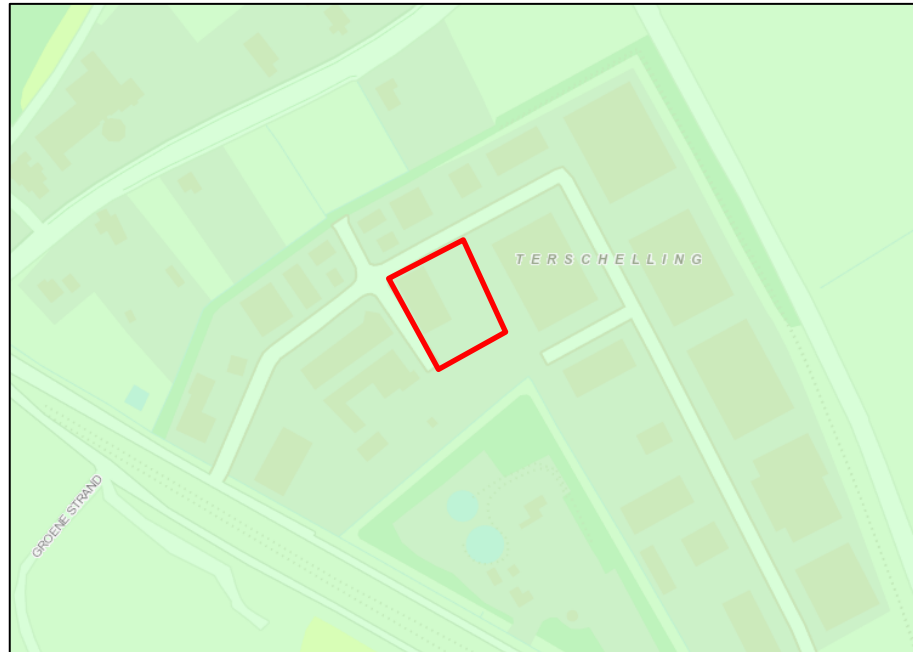
Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

De Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE)³ in de Cultuurhistorische Kaart Fryslân 2 (CHK2) van de Provinsje Fryslân biedt voor de gehele provincie per locatie informatie over de bekende als wel de te verwachten archeologische waarden. Daarbij worden twee verschillende onderzoeksperiodes onderscheiden, te weten Steentijd-Bronstijd en IJzertijd-Middeleeuwen.

Steentijd-Bronstijd

Voor de periode Steentijd-Bronstijd is voor het gehele plangebied aangegeven dat 'geen onderzoek noodzakelijk' is, wat inhoudt dat er bij ruimtelijke ontwikkelingen, ongeacht de grootte van de ingreep, voor de periode steentijd-bronstijd geen historisch en karterend onderzoek hoeft te worden verricht.

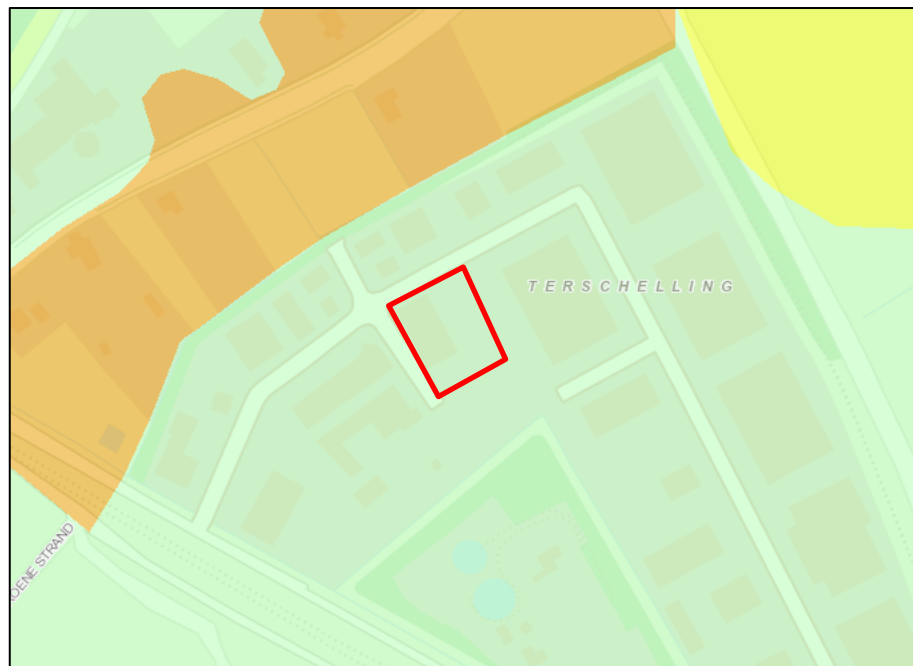
³ Benaderbaar via <http://www.fryslan.frl/famke>



Figuur 7. Kaartfragmenten FAMKE, Steentijd-Bronstijd
[Bron: Provinsje Fryslân, 2016]

IJzertijd-Middeleeuwen

Voor de periode IJzertijd-Middeleeuwen is voor het gehele plangebied aangegeven dat 'geen onderzoek noodzakelijk' is, wat inhoudt dat er bij ruimtelijke ontwikkelingen, ongeacht de grootte van de ingreep, voor de periode IJzertijd-Middeleeuwen geen historisch en karterend onderzoek hoeft te worden verricht.



Figuur 8. Kaartfragmenten FAMKE, IJzertijd-Middeleeuwen
[Bron: Provinsje Fryslân, 2016]

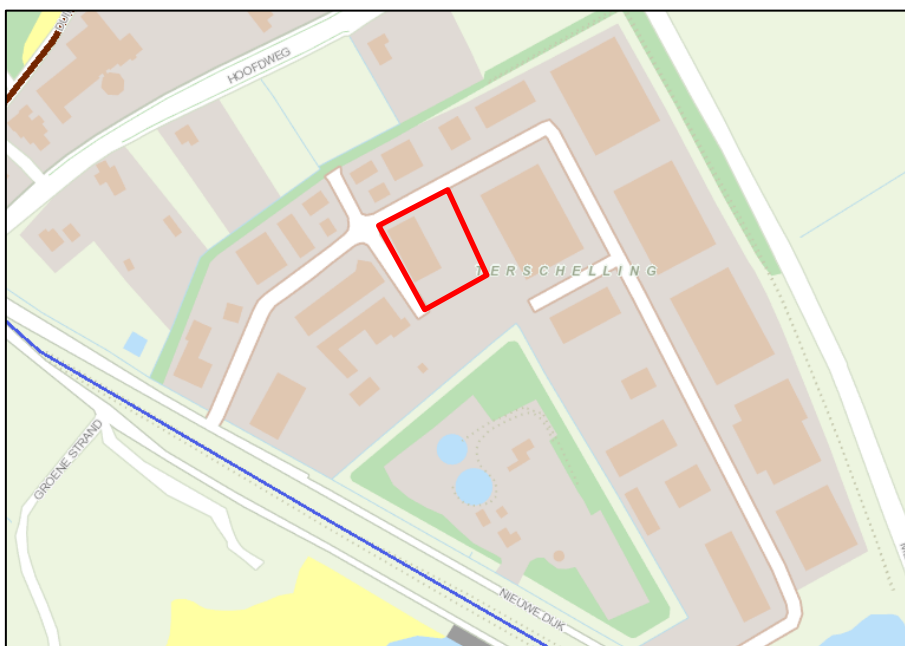
Vanuit het oogpunt van archeologie mag het plan uitvoerbaar worden geacht.

4.2.2

Cultuurhistorie

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Op de CHK2 van de Provinsje Fryslân is informatie opgenomen over cultuurhistorische waarden⁴. Voor het plangebied en zijn directe omgeving staan op de CHK2 geen cultuurhistorische waarden aangemerkt, zoals getoond in figuur 9. Dit bestemmingsplan leidt daarmee niet tot versterking van cultuurhistorische waarden.



Figuur 9. Kaartfragment CHK2 [bron: Provinsje Fryslân, 2016]

De uitvoering van dit bestemmingsplan wordt niet belemmerd door cultuurhistorie.

4.3

Waterparagraaf

Normstelling en beleid

Van groot belang voor de ruimtelijke ordeningspraktijk is de 'watertoets' (wettelijk verplicht). De watertoets kan vooral 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 desbetreffende plangebied ligt in het beheersgebied van Wetterskip Fryslân.

⁴ Benaderbaar via <http://www.fryslan.frl/chk>.

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Wetterskip Fryslân heeft haar wateradvies via e-mail (zie bijlage) uitgebracht constateert en adviseert het volgende:

1. Het plangebied ligt in een peilgebied met een zomerpeil van 1,0 m NAP en een winterpeil van -2,- m NAP. Dit vastgestelde peil is een streefpeil. Het werkelijke peil is als gevolg van opstuwing en de weersomstandigheden niet altijd gelijk aan het streefpeil. De geschatte gemiddelde maaiveldhoogte ligt tussen de +1,50 m NAP en de +1,80 m NAP. Wij adviseren u om bij het bepalen van de aanleghoogte rekening te houden met de droogleggingsnorm.
2. De grondwaterstand is niet gelijk aan het waterpeil in de sloten. Grondwater kan opbollen en uitzakken. Om grondwateroverlast te voorkomen is naast de droogleggingsnorm daarom ook de ontwateringsdiepte van belang. Wij hebben geen gedetailleerde informatie beschikbaar over de grondwaterstanden op de locatie. Wij adviseren om bij het bepalen van de aanleghoogte naast de drooglegging ook rekening te houden met voldoende ontwateringsdiepte.
3. Bij de aanleg van gebouwen of infrastructuur is het vaak nodig om het grondwater te verlagen om het werk droog uit te kunnen voeren. Voor het onttrekken van grondwater is een vergunning of melding nodig. Ook op het lozen van onttrokken grondwater is de meldingsplicht van toepassing. Daarnaast is er op de Waddeneilanden vanuit waterkwantiteitsbeheer voor het lozen van water op oppervlaktewater een watervergunning nodig.
4. De gebiedsspecifieke compensatie is niet van toepassing. Wetterskip Fryslân hanteert een compensatienorm van 10%. Voor bebouwd gebied is de ondergrens van 200 m² van toepassing, in het buitengebied geldt een ondergrens van 1.500 m². Het plangebied ligt op het bedrijfsterrein Nieuwe Dijk; bij de ontwikkeling daarvan is al rekening gehouden met het verhard oppervlak van deze kavel. Compenserende maatregelen zijn niet nodig.
5. Het plangebied ligt binnen het aandachtsgebied van de Rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI) aan de Nieuwe Dijk 4 te Terschelling West. De gemeente is het bevoegd gezag voor de geurcontouren rond de RWZI. Wij adviseren om bij het uitwerken van het plan rekening te houden met deze geurcontouren zodat toekomstige geuroverlast wordt voorkomen.
6. Om een goede waterkwaliteit te realiseren is het nodig dat wordt voorkomen dat milieubelastende stoffen in het oppervlaktewater terecht komen. De bouwwijze en onderhoudstechniek moeten emissievrij zijn. Ook is het nodig dat wordt gebouwd met milieuvriendelijk en duurzaam materiaal.
7. Om het aantal overstortingen van rioolwater en de belasting van rioolwaterzuiveringen te beperken, is het uitgangspunt om regenwater en rioolwater zoveel mogelijk gescheiden af te voeren. In geval van dit bestemmingsplan kan het hemelwater afkomstig van verhard oppervlak onder voorwaarden worden geloosd op het oppervlaktewater.

De uitvoering van bovenstaande adviezen staan de uitvoering van dit bestemmingsplan niet in de weg.

Het planvoornemen is wat betreft het aspect water uitvoerbaar.

4.4

Milieuozonering

Normstelling en beleid

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de ruimtelijk-functionele afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en hindergevoelige functies (waaronder woningen) noodzakelijk. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden aangetoond dat een planvoornemen buiten de invloedssfeer van eventuele hinderlijke activiteiten in de omgeving valt en daarnaast geen belemmeringen oplevert voor nabijgelegen functies.

Bij deze afstemming kan gebruik worden gemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringlijst van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuozonering' (2009). Een richtafstand wordt beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten (betreffende geluid, geur, stof en gevaar) redelijkerwijs kan worden uitgesloten. De grootste afstand is bepalend. De genoemde maten zijn richtinggevend, maar met een goede motivering kan en mag hiervan worden afgeweken.

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Met het planvoornemen is een activiteit gemoeid die mogelijk milieuhinder kan veroorzaken. In dit geval gaat het om het te realiseren bedrijfsverzamelgebouw. Het bedrijfsverzamelgebouw valt onder milieucategorie 3.2 zoals opgenomen in Bijlage 1 van de regels behorend bij dit bestemmingsplan. Het sluit hiermee aan op de regels van de beheersverordening bedrijventerrein Nieuwe Dijk.

Het plangebied is onderdeel van het bestaand en bestemd bedrijventerrein Nieuwe Dijk. Op het bedrijventerrein Nieuwe Dijk zijn geen bedrijfswoningen toegestaan. Hierdoor is er met het planvoornemen geen sprake van milieuhinder voor woningen.

Het aspect milieuozonering heeft geen invloed op de haalbaarheid van het plan.

4.5

Bodemkwaliteit

Normstelling en beleid

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat in de toelichting op een ruimtelijk plan inzicht verkregen moet worden in de uitvoerbaarheid van het plan. Dit betekent dat er onder meer duidelijkheid over de noodzakelijke financiële investering in een (mogelijk noodzakelijke) bodemsanering moet bestaan. Een onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem is derhalve onderdeel van de onderzoeksverplichting bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan. Daarnaast geldt in het kader van een goede ruimtelijke ordening in relatie tot de volksgezondheid dat het bestemmen van gronden met een bodem van onvoldoende milieuhygiënische kwaliteit met een hiervoor gevoelige bestemming, zoals wonen, in beginsel moet worden voorkomen.

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Het zogeheten Bodemloket⁵ van Rijkswaterstaat biedt informatie over bodemonderzoeken en -saneringen die zijn uitgevoerd en over bedrijven of terreinen waar ‘verdachte’ werkzaamheden hebben plaatsgevonden die mogelijk bodemverontreiniging hebben veroorzaakt.



Figuur 10. Kaartfragment bodemloket [bron: Rijkswaterstaat, 2016]

Voor dit bestemmingsplan is het Bodemloket geraadpleegd (figuur 10). Uit het Bodemloket blijkt dat het uitgevoerde (historische) bodemonderzoek aangeeft

⁵ Benaderbaar via www.bodemloket.nl

dat de (voormalige) activiteiten en/of de onderzoekslocatie voldoende zijn onderzocht in het kader van de Wet bodembescherming. Op basis van de reeds op deze locatie uitgevoerde bodemonderzoeken wordt vervolgonderzoek niet noodzakelijk geacht. Bovendien zijn er geen gronden in het plangebied als verdacht aangemerkt op de bodemkaart. Om deze reden bestaan er daarom planologisch vooralsnog geen bodemkundige bezwaren tegen het voorgenomen plan.

Vanuit het oogpunt van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem kan dit bestemmingsplan planologisch uitvoerbaar worden geacht.

4.6

Geluidshinder

Normstelling en beleid

Het bestemmingsplan biedt onder andere de mogelijkheid tot het realiseren van een bedrijfsverzamelgebouw. De Wet geluidhinder (Wgh) beschouwt dergelijke gebouwen niets als een zogenaamd geluidsgevoelig gebouw. Toetsing aan de Wgh hoeft dan ook niet plaats te vinden.

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Het bedrijventerrein Nieuwe Dijk betreft geen geluidsgezoneerd industrieterrein. Geluidhinder als gevolg van industrielawaai is derhalve niet van toepassing in en rondom het plangebied.

Voorliggend bestemmingsplan wordt niet belemmerd door de Wet geluidhinder.

4.7

Externe veiligheid

Normstelling en beleid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de woon- en leefomgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, aardgas of LPG. Het aandachtsveld van externe veiligheid richt zich op zowel inrichtingen (bedrijven) waar gevaarlijke stoffen aanwezig zijn als het transport van gevaarlijke stoffen. Dit vervoer kan plaatsvinden over weg, water en spoor en door buisleidingen. Het beleid is er op gericht te voorkomen dat te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden. Dit is verankerd in diverse wet- en regelgeving, zoals het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), Besluit externe veiligheid transportroutes en het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit).

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

In het kader van het Interprovinciaal Overleg (IPO) is een zogenoemde risicokaart⁶ ontwikkeld. Op de risicokaart staan verschillende risico-ontvangers en risicobronnen aangegeven. Voor dit bestemmingsplan is op de risicokaart nagegaan of er ook aandachtspunten (in dit geval risicobronnen) op het vlak van de externe veiligheid aanwezig zijn. Figuur 11 laat zien dat er zich in en rondom het plangebied geen risicobronnen bevinden.



Figuur 11. Kaartfragment risicokaart omgeving plangebied
[Bron: IPO, 2016]

Gezien het bovenstaande mag worden gesteld dat het planvoornemen geen belemmeringen zal ondervinden als gevolg van externe veiligheid.

4.8

Luchtkwaliteit

Normstelling en beleid

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm) zijn de grenswaarden op het gebied van de luchtkwaliteit vastgelegd. Daarbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂), fijn stof (PM₁₀) en zeer fijn stof (PM_{2,5}) van belang. Grenswaarden ten aanzien van de jaargemiddelde concentratie betreffen 40 µg/m³ voor zowel NO₂ als PM₁₀ en 25 µg/m³ voor PM_{2,5}. Projecten met een invloed van 'niet in betekenende mate' (nibm) op de luchtkwaliteit zijn verder vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden. Op grond van de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

⁶ Benaderbaar via <http://www.risicokaart.nl>

(luchtkwaliteitseisen) zijn onder meer projecten die minder dan 3% van de (toekomstige) grenswaarde voor NO₂ of PM₁₀ bijdragen, wat overeenkomt met 1,2 µg/m³ (Grenswaarde planjaar 2016 is 1.236 auto's dan wel 80 vrachtwagens per weekdageetmaal) vrijgesteld van toetsing. PM₁₀ en PM_{2,5} zijn sterk gerelateerd, aangezien PM_{2,5} onderdeel uitmaakt van de emissie van PM₁₀. Als aan PM₁₀ wordt voldaan, mag daarom worden aangenomen dat ook de grenswaarde van PM_{2,5} niet wordt overschreden.

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Gezien de aard en schaal van het planvoornemen zal er geen sprake zijn van een dusdanige toename van het aantal extra verkeersbewegingen (1.236 auto's dan wel 80 vrachtwagens per dag) waardoor de luchtkwaliteit in het geding zou zijn. Het plan mag daarom worden beschouwd als een nibm-plan.

De uitvoering van voorliggend bestemmingsplan wordt niet door de wettelijk gestelde eisen wat betreft de luchtkwaliteit belemmerd.

4.9

Verkeer en parkeren

Normstelling en beleid

Voor een ruimtelijk plan geldt dat de verkeerseffecten die optreden als gevolg van een planvoornemen in het kader van een goede ruimtelijke ordening moeten worden onderbouwd. De nadruk ligt daarbij op de effecten van de ontwikkeling op de verkeersafwikkeling en parkeren (bereikbaarheid), de verkeersveiligheid en de verkeershinder (leefbaarheid).

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Verkeersgeneratie

Voorliggend plan maakt de bouw van een bedrijfsverzamelgebouw mogelijk. De bedrijfsactiviteiten waarop deze bedrijfsbebouwing is gericht vinden voor een deel al plaats in het plangebied. De nieuw te bouwen loods met ruimte voor verschillende bedrijfsruimtes veroorzaakt wel extra vervoersbewegingen van en naar het perceel.

Een bedrijfsverzamelgebouw trekt minimaal 6,5 vervoerbewegingen per weekdageetmaal per 100 m² bvo aan (rest bebouwde kom, matig stedelijk, kencijfers CROW 2012).

Het totale oppervlak aan nieuwbouw bedraagt 1298 m² bvo. Dit betekent dat er 12,98 * 6,5 = 85 vervoersbewegingen minimaal per weekdageetmaal zijn te verwachten.

Het aantal extra te verwachten vervoersbewegingen van en naar het plangebied is niet dermate hoog dat het zal leiden tot grote nadelige verkeerseffecten.

ten. Er kan ervan worden uitgegaan dat de ontsluitingswegen berust zijn op de verkeersgeneratie voortkomend uit het planvoornemen.

Parkeren

De voorgenomen ontwikkeling van het gebied brengt een extra vraag naar parkeervoorzieningen met zich mee, vanwege ondernemers en particulieren die nieuwe bedrijfsruimten gaan huren.

Het planvoornemen gaat uit van de ontwikkeling van een bedrijfsverzamelgebouw. Voor een bedrijfsverzamelgebouw is minimaal 1,6 parkeerplaats nodig per 100 m² bvo (rest bebouwde kom, matig stedelijk, kencijfers CROW 2012).

Het totale oppervlak aan nieuwbouw bedraagt 1298 m² bvo. Dit betekent dat er $12,98 * 1,6 = 21$ parkeerplaatsen nodig zijn.

Het parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden zoals is opgenomen in de regels behorend bij dit bestemmingsplan. Het planvoornemen voorziet in parkeren langs het hek aan de zuid- en oostkant van het gebied en in parkeren voor bezoekers buiten het hek aan de noordkant van het gebied.

Dit bestemmingsplan kan wat betreft de aspecten verkeer en parkeren uitvoerbaar worden geacht.

4.10

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Normstelling en beleid

Een plan-m.e.r. is een in de Wet milieubeheer (Wm) vastgelegde procedure waarmee voor de m.e.r.-(beoordelings)plichtige onderdelen van een ruimtelijk plan de milieugevolgen op basis van een zekere bandbreedte worden beoordeeld. Op die manier krijgt milieu een volwaardige rol in de afweging van belangen.

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

De drempelwaarden waarbij deze verplichting aan de orde is, zijn vastgelegd in de D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). Het onderhavige bestemmingsplan maakt een uitbreiding van een bestaand bedrijf mogelijk op een industrieterrein. Op voorliggend bestemmingsplan is de drempelwaarde voor een industrieterrein aan de orde (D 11.3), maar gezien de aard en schaal van het planvoornemen wordt deze niet overschreden. Voor het planvoornemen geldt daarom de vormvrije m.e.r.-beoordeling. In dit kader kan worden aangegeven dat de milieueffecten van de voorgenomen ontwikkeling in voorgaande paragrafen reeds zijn onderzocht. Hieruit blijkt dat de activiteiten geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu hebben (afstand tot gevoelige gebieden in relatie tot de ingreep, de locatie en de omgeving hebben geen bijzondere kenmerken waardoor er een verwaarloosbare kans is op belangrijke nadelige effecten, de activiteit leidt niet tot grote emissies, de ruimtelijke

consequenties van het plan zijn beperkt e.d.). Naar alle Europese criteria voor de afweging hieromtrent is gekeken.

Dit bestemmingsplan geeft geen aanleiding voor een vervolgonderzoek in het kader van het Besluit m.e.r.

Juridische toelichting

5

5.1

Algemeen

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingmogelijkheden van de gronden in het plangebied. De juridische regeling is vervat in een verbeelding en bijbehorende regels. Op de verbeelding zijn de verschillende bestemmingen vastgelegd, in de regels (per bestemming) de bouw- en gebruiksmogelijkheden. Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting. Deze toelichting heeft echter geen juridische status, maar is wel belangrijk als het gaat om de onderbouwing van hetgeen in het bestemmingsplan is geregeld.

5.2

Algemene bestemmingen

10%-regeling

Bij hoge uitzondering kan door middel van een afwijking met een omgevingsvergunning worden toegestaan dat van de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages, tot ten hoogste 10% afgeweken wordt. Het gaat dan om incidentele gevallen, waarbij het om bouwtechnische redenen en/of redenen van doelmatigheid noodzakelijk wordt geacht en aantoonbaar is, dat in geringe mate van de gegeven maten moet worden afgeweken.

Overgangsrecht

Het overgangsrecht ziet op bouwwerken die ooit met een bouwvergunning of een melding zijn gebouwd, of een gebruik dat ooit is toegestaan, maar die nu, vanwege een bestemmings- of beleidswijziging onder het overgangsrecht zijn gebracht. Het huidige gebruik mag worden voortgezet in die zin dat de gronden niet minder geschikt worden voor de verwerkelijking van de nieuwe bestemming. Het overgangsrecht is er namelijk op gericht dat deze bouwwerken uiteindelijk zullen verdwijnen of dat het gebruik ervan zal worden beëindigd, zodat de situatie overeen zal stemmen met de gegeven bestemming. In beginsel mogen de bouwwerken slechts in ondergeschikte mate gedeeltelijk worden vernieuwd en veranderd. Het is niet mogelijk om hiermee geheel of in stappen tot een nieuw bouwwerk te komen.

Algemeen gebruiksverbod evenementen en voorstellingen

De gemeente Terschelling geeft binnen haar grondgebied ruimte voor het organiseren van evenementen en voorstellingen. Omdat de gemeente mee wil kijken naar de plek, de omvang en invloed op de omgeving, geldt er echter een algemeen gebruiksverbod. Middels een afwijking is het mogelijk om van dit verbod af te wijken. Hiermee kan worden toegestaan om evenementen en voorstellingen te organiseren met een maximum van 6 weken/42 dagen per jaar. De organisator mag deze 6 weken naar keuze invullen; er kan gekozen worden voor een aaneensluitende periode van 6 weken, maar ook voor 12 halve weken of 42 keer één dag.

5.3

Afzonderlijke bestemmingen

Hierna volgt een korte omschrijving van de op de verbeelding voorkomende bestemmingen.

Bedrijventerrein

Het plangebied heeft de bestemming 'Bedrijventerrein'. Deze bestemming sluit grotendeels aan bij de huidige bestemming van de beheersverordening. Belangrijk verschil is de ligging van het bestemmingsvlak. Het bedrijfsperceel is voorzien van een eigen bestemmingsvlak. De goot- en bouwhoogte en het bebouwingspercentage zijn op de verbeelding opgenomen door middel van een bouwaanduiding.

Bedrijfsgebouwen mogen worden gebouwd wanneer wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- de afstand tot de naar de weg gekeerde perceelsgrens bedraagt tenminste 10 m óf
- gebouwen worden gebouwd in de 'gevellijn' óf
- gebouwen worden gebouwd op de plaats waar de huidige bebouwing reeds staat.

De bestaande productiegebonden detailhandel is voorzien van een aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - productiegebonden detailhandel".

Leiding - Riool (dubbelbestemming)

Een deel van het plangebied ligt binnen de belemmeringsstrook van de rioolpersleiding. Ter bescherming van deze leiding is de dubbelbestemming 'Leiding - Riool' opgenomen.

Milieuzone - geurzone

De geurzone is opgenomen voor de aanwezige rioolwaterzuiveringsinstallatie.

Vrijwaringszone - dijk

Ten behoeve van de waddenzeedijk is een reserveringszone opgenomen.

Uitvoerbaarheid

6

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheidsaspecten van een bestemmingsplan. In dat verband wordt onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

6.1

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan is als conceptontwerp naar de betrokken overlegpartners verstuurd. De gemeente heeft uitsluitend van Wetterskip Fryslân een reactie ontvangen. Uit deze reactie blijkt dat het Wetterskip geen opmerkingen heeft over het plan.

6.2

Economische uitvoerbaarheid

Grondexploitatie

Door middel van de grondexploitatieregeling in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten. Hierbij valt te denken aan kosten voor het bouw- en woonrijp maken en kosten voor het bestemmingsplan. Daarnaast hebben gemeenten sturingsmogelijkheden, omdat in het geval van grondexploitatie door derden diverse eisen en regels gesteld kunnen worden. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de publiekrechtelijke weg via een exploitatieplan en de privaatrechtelijke weg in de vorm van overeenkomsten.

In de Wro is opgenomen dat voor bouwplannen zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro, in verband met het kostenverhaal van de gemeente, in beginsel een exploitatieplan vastgesteld moet worden. Deze verplichting vervalt wanneer de kosten anderszins zijn verzekerd. De gemeenteraad moet dan wel expliciet besluiten dat er geen exploitatieplan wordt vastgesteld.

Exploitatiekosten

Dit bestemmingsplan kan worden gezien als bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. Het plangebied wordt door een private partij ontwikkeld. Alle uit dit plan voortkomende planschade wordt gedragen door de initiatiefnemer. Tussen de ontwikkelaar en de gemeente wordt hieromtrent een planschadeovereenkomst gesloten. De exploitatie zal geheel in handen van en voor risico van de ontwikkelende partij komen te liggen. De gemeente hoeft hiertoe geen risicodragende investeringen voor haar rekening te nemen.

Onderzoeks- en plankosten

De kosten voor voorliggend bestemmingsplan en de daarbij behorende noodzakelijke onderzoeken worden door de aanvrager van de bestemmingsplanherziening gedragen. De kosten van de gemeente betreffen de gebruikelijke kosten voor planbegeleiding. Deze kunnen worden gedekt uit de legesheffing.

Op basis van deze overwegingen mag het plan economisch uitvoerbaar worden geacht. De uitvoerbaarheid van het voorliggende plan zal niet door onvoldoende economische uitvoerbaarheid worden belemmerd.