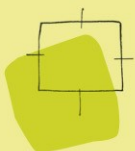


**Bestemmingsplan Easterein - Bedrijventerrein  
Fabrykswei Oost**



V A S T G E S T E L D



**BügelHajema**

Plek voor ideeën

**Bestemmingsplan Easterein - Bedrijventerrein  
Fabrykswei Oost**

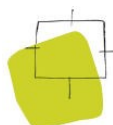
V A S T G E S T E L D

Inhoud

---

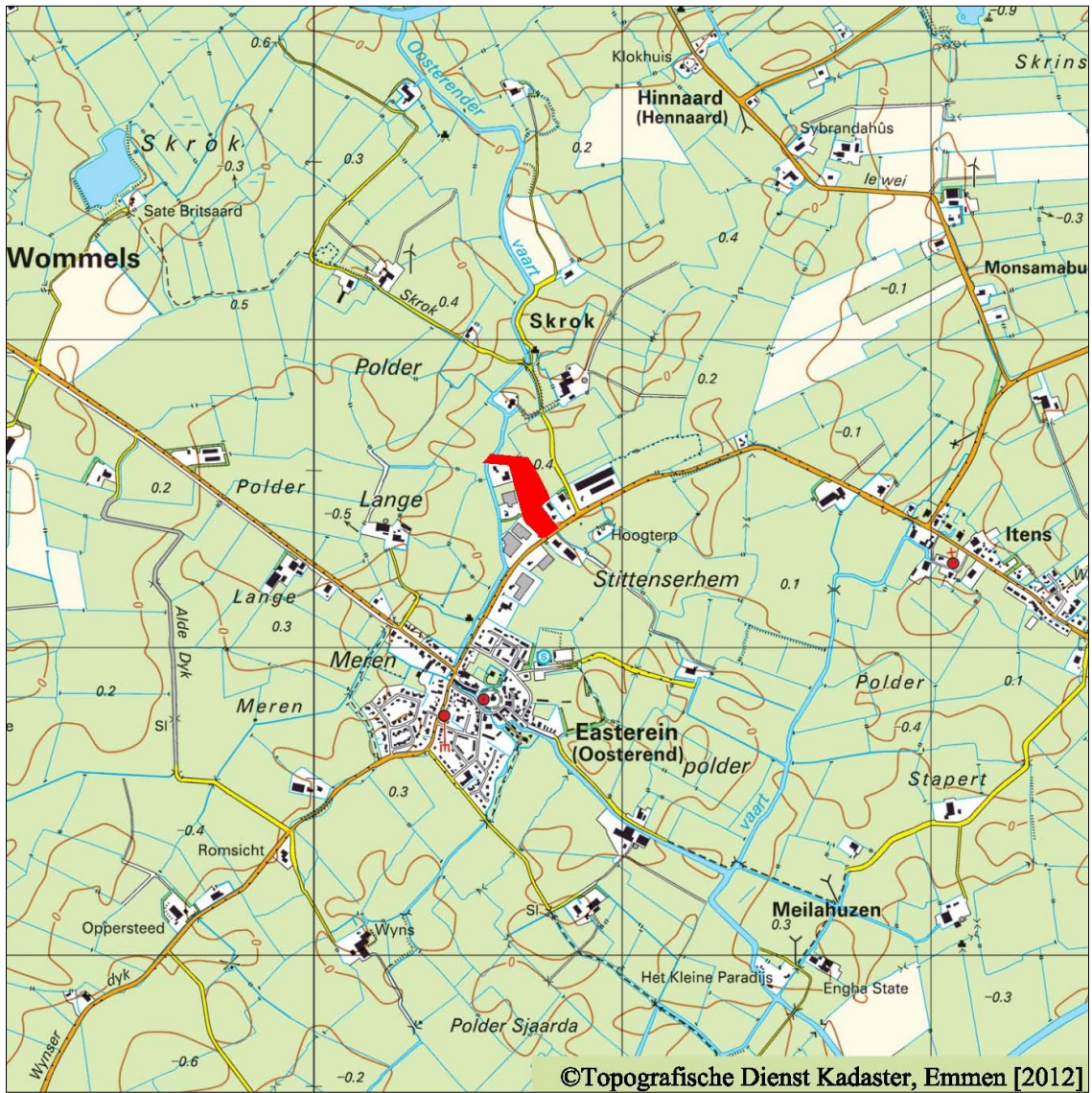
Toelichting + bijlagen  
Regels + bijlage  
Verbeelding

16 december 2013  
Projectnummer 134.00.06.04.00



Ideeën voor een plek

# Overzichtskaart



# Toelichting

# Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>5</b>
1.1	Aanleiding	5
1.2	Beleidskader	5
1.3	Herziening	5
1.4	Leeswijzer	6
<b>2</b>	<b>Bestaande situatie en plan</b>	<b>7</b>
<b>3</b>	<b>Milieukundige randvoorwaarden</b>	<b>9</b>
3.1	Wegverkeerslawaaï	9
3.2	Hinder van bedrijvigheid	11
3.3	Ecologie	12
3.4	Archeologie	13
3.5	Water	15
3.6	Externe veiligheid	18
3.7	Luchtkwaliteit	18
3.8	Bodem	21
<b>4</b>	<b>Onderbouwing van het plan</b>	<b>23</b>
4.1	Functionele onderbouwing van het plan	23
4.2	Ruimtelijke onderbouwing van het plan	24
4.3	Welstandsbeleid	27
<b>5</b>	<b>Juridische toelichting</b>	<b>29</b>
5.1	Bestemmingsplanprocedure	29
5.2	Bestemmingen	30
<b>6</b>	<b>Uitvoerbaarheid</b>	<b>33</b>
6.1	Overlegreacties en overige aanpassingen	33
6.1.1	Overlegreacties	33
6.1.2	Overige aanpassingen voorontwerpplan	36
6.2	Economische uitvoerbaarheid	37

## Bijlagen

# Inleiding



## 1.1

### **Aanleiding**

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in een afronding en beperkte uitbreiding van het bedrijventerrein aan de Sibadawei/Fabrykswei bij Easterein. Het betreft het hoekperceel Sibadawei/Fabrykswei en gronden gelegen aan de oostzijde en noordzijde van de Fabrykswei. Het plangebied is aangegeven op de kaart voorafgaand aan deze plantoelichting.

## 1.2

### **Beleidskader**

Dit bestemmingsplan gaat uit van de beleidskaders zoals ze zijn vastgelegd in:

- Vierde Nota Waterhuishouding.
- Waterbeleid 21ste eeuw.
- Europese Kaderrichtlijn water.
- Streekplan Fryslân 2007, “Om de kwaliteit fan de romte”, provincie Fryslân.
- Verordening Romte Fryslân 2011.
- Ruimte voor werk, notitie bedrijventerreinen en kantorenlocatie 2000-2010, provincie Fryslân.
- Structuurvisie Littenseradiel 2030.
- Het Waterhuishoudingsplan (WHP) van de provincie Fryslân en het Waterbeheerplan (WBP) van Wetterskip Fryslân.
- Afspraken die de gemeente in regionaal verband heeft gemaakt voor de ontwikkeling van bedrijfsterrein.

## 1.3

### **Herziening**

Het plan vormt een (gedeeltelijke) herziening van:

- het bestemmingsplan Easterein, bedrijfsterrein Sibadawei, vastgesteld door de gemeenteraad op 31 maart 2003 en gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 28 oktober 2003;
- het bestemmingsplan Buitengebied-West, vastgesteld door de gemeenteraad op 18 april 1994 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 1 december 1994.

## **1.4**

### **Leeswijzer**

In hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie in het plangebied beschreven en de beoogde uitbreiding van het bedrijventerrein. Hoofdstuk 3 van deze toelichting belicht de milieuaspecten. Hoofdstuk 4 geeft vervolgens de onderbouwing van het plan in functioneel en ruimtelijk opzicht. Hoofdstuk 5 is de juridische toelichting en hoofdstuk 6 geeft tot slot inzicht in de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

# Bestaande situatie en plan



Het dorp Easterein telt een kleine 1000 inwoners en ligt in het midden van de gemeente, ongeveer 7,5 kilometer ten noorden van Sneek. Door haar ligging, 3 tot 7 kilometer van de provinciale wegen N384, N354 en de N359 en op ongeveer 10 kilometer van de rijksweg A7, is Easterein goed ontsloten. De N354 geeft in het oosten een aansluiting op de A32 richting onder andere Leeuwarden. In het zuiden geeft de N359 bij Bolsward een aansluiting op de A7 richting onder andere Sneek en de Afsluitdijk. Easterein wordt ontsloten door de wegen Sibadawei, Wynserdyk en de Van Eysingaleane.

Hoewel het niet zeker is of Easterein zelf een terpdorp is, hebben de al bestaande terpdorpen zeker als voorbeeld gediend voor de ruimtelijke structuur van Easterein. In de structuur van het huidige Easterein is de historische ontwikkeling van het dorp goed herkenbaar. Het hart van het dorp is zo goed bewaard gebleven dat dit gedeelte is aangemerkt als beschermd dorpsgezicht.

Easterein ligt van oorsprong op een kruispunt van vaarwegen. Deze vaarstructuur loopt dwars door het dorp. Daarnaast is Easterein een dorp dat als een spin in een net van wegen is gesitueerd. In noordwestelijke richting loopt de Van Eysingaleane, in noordoostelijke richting ligt de Sibadawei, terwijl aan de zuidzijde de Wynserdyk is gesitueerd.

Even ten noorden van de dorpsbebouwing is een lokaal bedrijventerrein tot stand gekomen aan de Sibadawei. Het gaat om een terrein van beperkte omvang. De beoogde afronding betreft invulling van het nog vrijliggende perceel op de hoek van de Sibadawei en de Fabrykswei en de bebouwing en inpassing van de oostzijde en noordzijde van de Fabrykswei.





# Milieu kundige randvoorwaarden

# 3

## 3.1

### **Wegverkeerslawaa**

De Wet geluidhinder (Wgh) dateert van 16 februari 1979 en is sindsdien middels verschillende wetten diverse keren gewijzigd. De meest recente wijziging heeft plaatsgevonden bij besluit van 7 december 2006 (Staatsblad 2006 - 661). De inwerkingtreding heeft op 1 januari 2007 plaatsgevonden. Tevens is op 1 januari 2007 het "Reken- en Meetvoorschrift geluidhinder 2006" (Staatscourant, 21 december 2006, nr. 249) in werking getreden.

In de Wgh is bepaald dat elke weg een zone heeft, waarbinnen onderzoek naar de geluidbelasting aan de gevels van nieuw te bouwen woningen en gebouwen ten behoeve van andere geluidgevoelige functies plaats moet vinden. Een uitzondering geldt voor:

- wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- wegen waarvoor een maximumsnelheid geldt van 30 km/uur.

Indien binnen een geluidzone nieuwe geluidgevoelige objecten, zoals woningen, worden gerealiseerd, moet door middel van akoestisch onderzoek worden vastgesteld of aan de grenswaarden uit de Wgh wordt voldaan. Dit geldt ook voor bedrijfswoningen.

In de Wet geluidhinder is bepaald dat de ten hoogste toegestane geluidbelasting vanwege het wegverkeerslawaa op een gevel van onder andere een woning binnen een geluidzone 48 dB is. Dit is de voorkeursgrenswaarde.

Op grond van het Besluit geluidhinder kan het college van burgemeester en wethouders voor woningen in stedelijk gebied een hogere waarde voor de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting vaststellen. De ten hoogste toelaatbare hogere waarde is 63 dB.

Met uitzondering van het noordelijke deel van de Sibadawei worden alle wegen binnen de bebouwde kom van Easterein beschouwd als erftoegangswegen waar een maximumsnelheid geldt van 30 km/uur. De Wet geluidhinder stelt geen zonering vast voor wegen met een maximumsnelheid van 30 km/uur. Op het noordelijke deel van de Sibadawei binnen de bebouwde kom van Easterein is een maximumsnelheid van 50 km/uur toegestaan. Dit deel van de weg heeft daarom wel een zone. Doordat het een weg binnen de bebouwde kom betreft, bedraagt deze zone 200 meter.

WET- EN REGELGEVING

PLANGEBIED

Door BügelHajema Adviseurs is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelasting op de gevel van de nieuw te bouwen bedrijfswoning aan de Sibadawei. De berekening van het onderzoek is opgenomen in bijlage 1 bij deze toelichting.

Het onderzoek is gebaseerd op eerder onderzoek dat is uitgevoerd op de Sibadawei in 1995. Voor de weg is uitgegaan van een groeipercentage van 1% per jaar van 1995 tot 2022. In 2022 is een verkeersintensiteit van 2282 mvt/etmaal te verwachten.

In tabel 1 wordt de verdeling van verkeer gedurende de dag weergegeven.

Tabel 1. Verdeling van het verkeer over de dag

	verkeer (afgerond)			
	<i>licht</i>	<i>middelzwaar</i>	<i>zwaar</i>	<i>overig</i>
dagperiode (07:00-19:00 uur)	98,9%	0,4%	0,7%	0%
avondperiode (19:00-23:00 uur)	100%	0%	0,0%	0%
nachtperiode (23:00-07:00 uur)	96,8%	0,8%	2,4%	0%

- De verdeling van het verkeer over de dagperiode per uur is 6,3%.
- De verdeling van het verkeer over de avondperiode per uur is 4,3%.
- De verdeling van het verkeer over de nachtperiode per uur is 0,8%.

Wat betreft de berekeningen zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Het prognosejaar is 2022.
- De waarneemhoogte is 7,5 m (uitgaande van een maximale bouwhoogte van 9 meter (drie lagen).
- De hoogte van de weg is 0 m.
- De wegverharding: referentiewegdek.
- De rijstrookbreedte is 3 m.
- Het deel van de grond tussen de contouren en de ontsluitingsweg dat als geluidsabsorberend kan worden aangemerkt is berekend op 0,9 ('bodemfactor').

Uit de resultaten van het akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidbelasting ter plaatse van de voorste bebouwingsgrens aan de Sibadawei waar bedrijfswoningen zijn toegestaan ten hoogste 48 dB is (dit is de geluidbelasting op de naar de weg gekeerde gevel van de woning). Dit betekent dat aan de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder wordt voldaan.

CONCLUSIE De uitvoerbaarheid van voorliggend bestemmingsplan wordt niet belemmerd door geluidhinder vanwege wegverkeerslawaai.

## 3.2

### Hinder van bedrijvigheid

Op grond van de Wet Milieubeheer zijn bedrijven en instellingen verplicht te voldoen aan de eisen van een AMvB, dan wel een milieuvergunning te hebben voor de exploitatie van het bedrijf, waarbij rekening gehouden dient te worden met de omliggende woonbebouwing. Door middel van de milieuwet- en regelgeving wordt (milieu)hinder in woongebieden zoveel mogelijk voorkomen.

WET- EN REGELGEVING

Uit de publicatie “Bedrijven en milieuzonering” (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) wordt de richtafstandenlijst voor milieubelastende activiteiten gehanteerd, zowel voor bedrijven als maatschappelijke instellingen als scholen en sportvoorzieningen. Per bedrijfstype zijn voor elk van de aspecten geur, stof, geluid en gevaar de minimale afstanden aangegeven die in de meeste gevallen kunnen worden aangehouden tussen een bedrijf en woningen om hinder en schade aan mensen binnen aanvaardbare normen te houden. De grootste afstand is bepalend. De genoemde maten zijn richtinggevend, maar met een goede motivering kan en mag hiervan worden afgeweken.

Er dient te worden aangetoond dat het plan buiten de invloedssfeer van bedrijvigheid in de nabije omgeving valt. Tevens dient te worden aangetoond dat het plan geen belemmering vormt voor de nabijgelegen functies.

Met voorliggend plan wordt de uitbreiding van een bedrijventerrein met bedrijfswoningen planologisch mogelijk gemaakt. Voor bedrijfswoningen geldt dat er per definitie sprake is van een verhoogde milieubelasting. Er kunnen daarom minder hoge eisen worden gesteld aan het woon- en leefklimaat dan in het geval van een ‘rustige woonwijk’. Volgens de VNG-publicatie “Bedrijven en milieuzonering” (2009) zijn nieuwe gevoelige functies niet gewenst in gebieden waar bedrijfsactiviteiten uit categorie 3.2 en hoger (richtafstand 100 m en meer) zijn gevestigd of toelaatbaar zijn. Op een bedrijventerrein met bedrijfswoningen zijn daarom in algemene zin bedrijven tot en met milieucategorie 3.1 aanvaardbaar.

ONDERZOEK

Op het nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein zijn in dat licht bedrijven toegestaan uit milieucategorie 1 en 2. Dit betekent dat de grootste richtafstand, behorende bij milieucategorie 2, 30 meter bedraagt. Burgerwoningen van derden komen niet voor binnen de richtafstand van 30 meter. Ook komen bedrijven tot en met milieucategorie 3.2 en hoger niet voor binnen 100 meter van de planlocatie, met uitzondering van de melkveehouderij aan de Sibadawei 28. Binnen de richtafstand van 100 meter van dit veehouderijbedrijf staan echter meer woningen die de ontwikkeling van het agrarisch bedrijf belemmeren. Er kan van uit worden gegaan dat hier sprake is van een aanvaardbare situatie.

De uitvoerbaarheid van voorliggend bestemmingsplan wordt niet belemmerd door onaanvaardbare hinder van bedrijven.

CONCLUSIE

### 3.3

## **Ecologie**

In het kader van de voorgenomen planontwikkeling is door BügelHajema Adviseurs een natuurwaardenonderzoek uitgevoerd (Advies Natuurwaarden bestemmingsplan Bedrijventerrein Easterein d.d. 7 augustus 2012). De conclusies van het onderzoek zijn in navolgende teksten opgenomen waarbij zowel wordt ingegaan op de gebiedsbescherming als de soortenbescherming.

### **Beschermde gebieden**

Beschermde gebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische Hoofdstructuur liggen op ruime afstand van het plangebied en zijn hiervan onder meer gescheiden door bebouwing en open agrarisch gebied. Gezien de aard van de ingrepen zijn geen negatieve effecten op deze gebieden te verwachten. Voor deze activiteit is daarom geen vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 nodig. De activiteit is niet in strijd met de Verordening Romte Fryslân.

### **Beschermde soorten**

Uit het onderzoek komt naar voren dat het plangebied een beperkte natuurwaarde kent. Wanneer bij het uitvoeren van de werkzaamheden rekening wordt gehouden met het broedseizoen van vogels, worden geen verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet overtreden. Voor de aanwezige licht beschermde soorten geldt een vrijstelling van de verboden in het geval van ruimtelijke ontwikkelingen. Aan deze vrijstelling zijn geen aanvullende eisen gesteld. Wel blijft de zorgplicht van toepassing.

### **Uitvoerbaarheid**

Uit het onderzoek naar effecten op beschermde natuurwaarden blijkt dat de aanwezige natuurwaarden, bij inachtneming van de broedperiode van vogels, geen belemmeringen vormen voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Deze conclusie geldt voor de beschermde soorten en de noodzaak van ontheffingen. Het is aan het bevoegd gezag om de visie dat er geen sprake zal zijn van negatieve effecten op beschermde gebieden en een noodzaak tot vergunningen, te bevestigen.

Gezien de aangetroffen soorten en de in dit rapport opgenomen voorziene plannen en activiteiten, behoudt dit onderzoek drie jaar zijn geldigheid voor een wettelijke of juridische procedure. Dit betreft een ontheffingsaanvraag voor de Flora- en faunawet of een besluit waarop de Algemene wet bestuursrecht van toepassing is (onder andere een besluit voor de Wro). Bij aanpassingen van het oorspronkelijke plan en veranderingen in de terreinomstandigheden van het plangebied, die kunnen leiden tot andere inzichten met betrekking tot natuurwaarden, zal een actualisatie van het onderzoek moeten plaatsvinden. Dit geldt ook wanneer het beleid voor beschermde gebieden in de omgeving verandert.

### 3.4

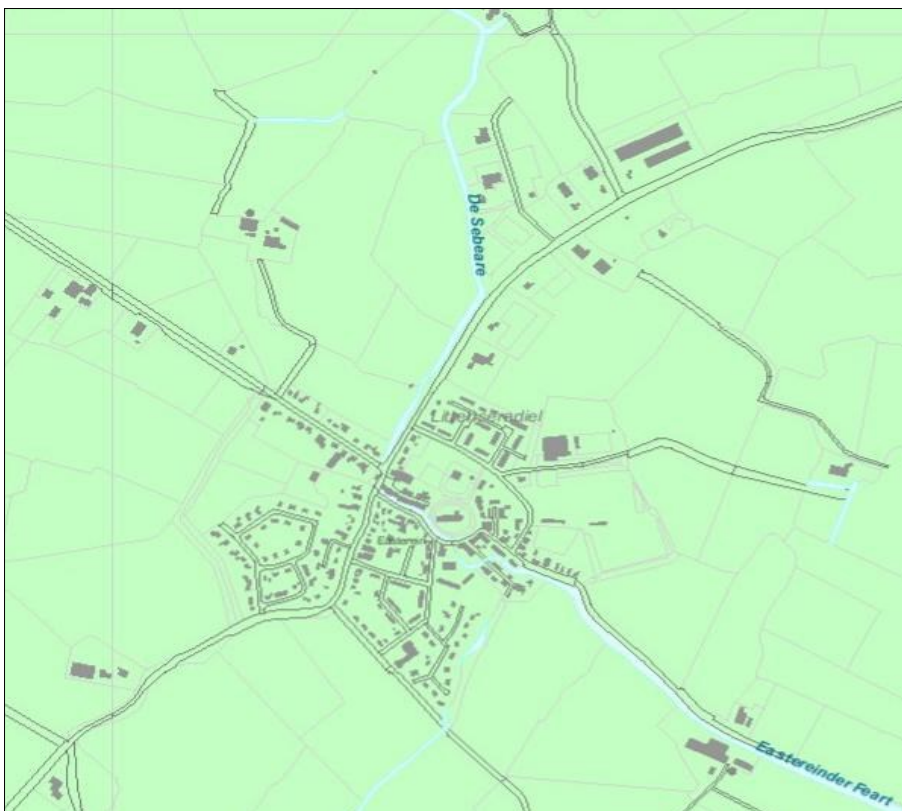
## Archeologie

Begin 1992 ondertekende Nederland het Verdrag van Valletta/Malta. De uitwerking van dit verdrag is in de Nederlandse wetgeving in de Wet op de archeologische monumentenzorg vastgelegd. Daarmee heeft de zorg voor het archeologisch erfgoed een prominentere plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Uitgangspunten van de wet zijn het vroegtijdig betrekken van archeologische belangen in de planvorming, het behoud van archeologische waarden ter plaatse en de introductie van het zogenaamde “veroorzakersprincipe”. Dit principe houdt in dat degene die de ingreep pleegt financieel verantwoordelijk is voor behoudsmaatregelen of een behoorlijk onderzoek van eventueel aanwezige archeologische waarden. Mede in verband met de wet op de archeologische monumentenzorg heeft de provincie Fryslân een cultuurhistorische advieskaart uitgebracht waar onder meer informatie te vinden is over te verwachten archeologische waarden. Deze informatie is weergegeven op FAMKE; de Friese Archeologische Monumenten Kaart Extra.

ALGEMEEN

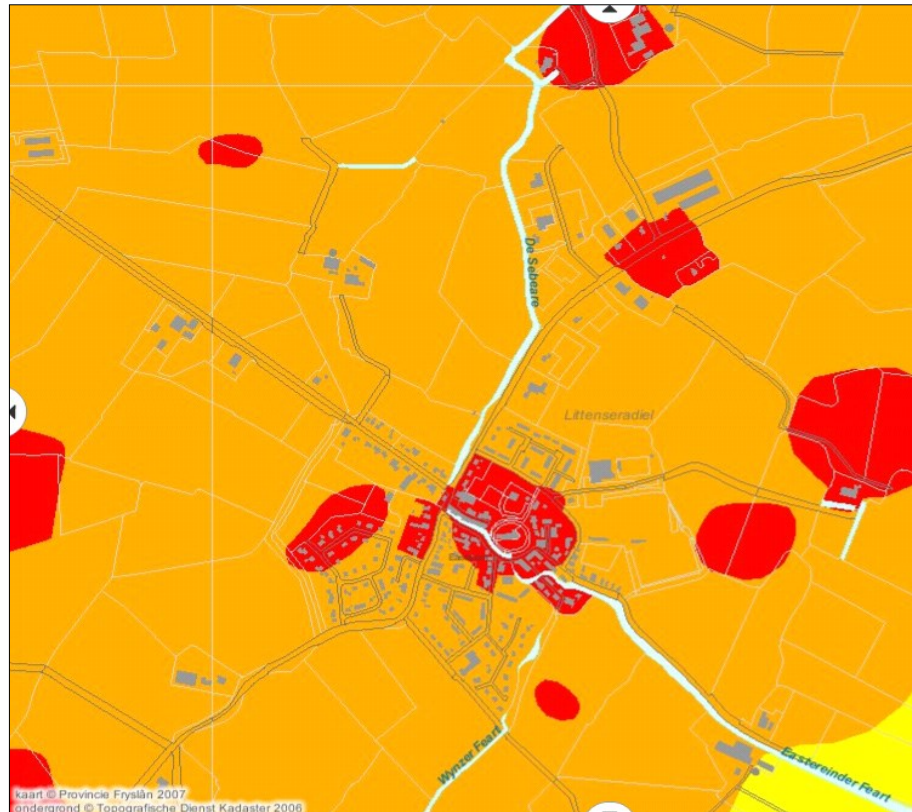
Op de FAMKE is het plangebied wat betreft mogelijke archeologische waarden uit de steentijd-bronstijd aangeduid met “geen onderzoek noodzakelijk” (lichtgroen).

ONDERZOEK



Figuur 1. Fragment FAMKE (steentijd-bronstijd) voor Easterein

Wat betreft mogelijke archeologische waarden uit de ijzertijd-middeleeuwen is op de FAMKE een zeer klein deel van het plangebied aangeduid als “streven naar behoud” (rood). Het andere deel van het plangebied is als “karterend onderzoek 1 (middeleeuwen)” (oranje) aangeduid.



Figuur 2. Fragment FAMKE (ijzertijd-middeleeuwen) voor Easterein

In oktober 2012 heeft MUG Ingenieursbureau een bureau- en booronderzoek uitgevoerd op de planlocatie. Het archeologisch onderzoek bestaat uit een bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek door middel van boringen. De resultaten van het onderzoek zijn opgenomen in het rapport archeologisch boor- en bureauonderzoek bedrijventerrein aan de Sibadawei Easterein, d.d. 28 november 2012. Op basis van de resultaten van het bureauonderzoek werd de trefkans op vindplaatsen uit de periode ijzertijd-middeleeuwen hoog ingeschat. Deze verwachting is getoetst door middel van een karterend booronderzoek 2, waarbij tevens de aan- of afwezigheid van vindplaatsen is vastgesteld. Uit het karterend booronderzoek blijkt dat de onderzoekslocatie in een kweldervlakte ligt. Er zijn geen vindplaatsen aangetroffen.

Aan de hand van het uitgevoerde karterend onderzoek is de afwezigheid van vindplaatsen binnen de onderzoekslocatie in voldoende mate vastgesteld. Op basis van de conclusies van het archeologisch onderzoek beveelt MUG daarom aan om *geen* vervolgonderzoek uit te voeren.

Het bovengenoemde betreft een aanbeveling. Deze is overgenomen door de adviseur van het bevoegd gezag (de gemeente Littenseradiel) in het selectiebesluit.

De uitvoerbaarheid van voorliggend bestemmingsplan wordt niet belemmerd door de aanwezigheid van archeologische waarden.

CONCLUSIE

### 3.5

#### **Water**

Op grond van artikel 3.1.6 uit het Besluit ruimtelijke ordening dient in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf te worden opgenomen van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie. In die paragraaf dient uiteengezet te worden of en in welke mate het plan in kwestie gevolgen heeft voor de waterhuishouding, dat wil zeggen het grondwater en het oppervlaktewater. Het is de schriftelijke weerslag van de zogenaamde watertoets: “het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren (door de waterbeheerder), afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten”.

ALGEMEEN

De waterbeheerder in en in de omgeving van het plangebied is Wetterskip Fryslân. Wetterskip Fryslân is gevraagd het voorliggende bestemmingsplan te beoordelen en een advies voor de watertoets uit te brengen. Het Wetterskip heeft per brief op 13 februari 2013 het volgende geadviseerd:

TOEKOMSTIGE SITUATIE

#### **Toename verhard oppervlak**

Het verhard oppervlak neemt toe met 7.650 m<sup>2</sup>. In dat licht moet 765 m<sup>2</sup> (10%) nieuw water worden aangelegd. Dit wordt bereikt door de schouwsloot aan de zuidkant van het gebied over een lengte van 255 m<sup>2</sup> met 3 meter te verbreden. Hiervoor zal de gemeente een watervergunning aan moeten vragen.

#### **Hoofdwat ergang**

Ten westen van het plangebied loopt een hoofdwat ergang, waarlangs een obstakelvrije zone van 5 meter moet worden aangehouden. Hier is een groenstrook op de plankaart aangegeven. De strook van 5 meter moet hier vrij blijven van beplanting. Hiermee zal rekening worden gehouden.

#### **Schouwwater ergang**

Langs de oostrand van het plangebied ligt een schouwsloot (zie figuur 3). Het onderhoud hiervan moet door de aanliggende eigenaren plaatsvinden. De schouwwater ergang moet bereikbaar zijn voor onderhoud. Dat is in het voorliggende plan het geval.

#### **Boezemkade**

Langs de hoofdwat ergang aan de westkant van het plangebied ligt een boezemkade. Een regionale kering of boezemkade beschermt het achterliggende



gebied tegen hoge waterstanden in de Friese boezem. De kerende werking van deze kade moet te allen tijde gehandhaafd worden. Door een hoog maaiveld is de boezemkade niet altijd direct herkenbaar als zijnde een kade. Ook in voorliggend geval wordt de boezemkade gevormd door hoge gronden. Voor voorliggend plan vormen de boezemkade/hoge gronden geen beperking.



Figuur 3. Wateraspecten (bron: Wetterskip Fryslân)

### Rioolpersleiding

In het plangebied ligt een rioolpersleiding. Binnen een strook van 6 meter (3 meter aan weerszijden van de persleiding, gerekend vanuit het hart van de leiding) gelden beperkingen voor het grondgebruik. Er mag niet worden gebouwd en geen vaste verharding en diepwortelende beplanting worden aange-

legd. Het Wetterskip verzoekt geen bouwvlak over deze leiding aan te leggen en de betreffende gronden niet uit te geven, zodat de leiding bereikbaar blijft bij calamiteiten.

De betreffende leiding is op de verbeelding aangegeven met een passende regeling. Het bouwvlak is wel gehandhaafd, maar bouwen en grondwerkzaamheden zijn alleen toegestaan na toestemming van de leidingbeheerder (het Wetterskip).

#### Grondwateronttrekking

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. Hiervoor zal de gemeente in overleg treden met het Wetterskip.

#### Afvalwater- en regenwatersysteem

Om het aantal overstorten van rioolwater en de belasting van rioolwaterzuiveringen te beperken, is het uitgangspunt om regenwater en rioolwater zoveel mogelijk gescheiden af te voeren. Hemelwater, afkomstig van verhard oppervlak zal, onder de bij "Waterkwaliteit" genoemde voorwaarden, worden geloosd op het oppervlaktewater.

#### Waterkwaliteit

Om een goede waterkwaliteit te realiseren moet worden voorkomen dat milieubelastende stoffen in het oppervlaktewater terecht komen. De bouwwijze en onderhoudstechniek zullen daartoe emissievrij moeten zijn. Bij het bouwen zal gebruik worden gemaakt van milieuvriendelijk en duurzaam materiaal.

#### Drooglegging en waterpeilen

Het Wetterskip adviseert voor bebouwing met kruipruimte een drooglegging van 1,10 m in acht te nemen en voor bebouwing zonder kruipruimte 0,70 m, gerekend vanaf de te realiseren bovenkant vloer. Ook voor verharding adviseert het Wetterskip een drooglegging van 0,70 m.

Het plangebied ligt in een peilgebied met een vast peil van -1,25 m NAP. De geschatte gemiddelde maaiveldhoogte ligt tussen de +0,25 m NAP en de +0,50 m NAP. De maaiveldhoogte in het plangebied voldoet aan de droogleggingsnorm.

#### Waterwet

Voor alle ingrepen in de waterhuishouding moeten initiatiefnemers tijdig een vergunning aanvragen of een melding indienen in het kader van de Waterwet.

#### Reactie gemeente

De gemeente zal de bovengenoemde adviezen volgen. Het te compenseren wateroppervlak zal echter op een andere locatie plaatsvinden, namelijk aan de noordzijde van het plangebied. Daartoe wordt een watergang met een brede plasdraszona toegevoegd (zie ook paragraaf 4.2). Het Wetterskip heeft in dat

geval geen waterhuishoudkundige bezwaren tegen het voorliggende plan en geeft een positief wateradvies. De watertoetsprocedure is daarmee afgerond. De adviezen van het Wetterskip hebben verder geen inhoudelijke gevolgen voor het bestemmingsplan tot gevolg.

### 3.6

#### **Externe veiligheid**

- ALGEMEEN Voor het onderwerp externe veiligheid is het planvoornemen bekeken voor wat betreft mogelijke risico's op het gebied van inrichtingen en vervoer van gevaarlijke stoffen.
- PLANGEBIED Op de Risicokaart (figuur 4) van de provincie Fryslân zijn in en in de directe nabijheid van het plangebied geen risicovolle inrichtingen aangegeven.



Figuur 4. Fragment Risicokaart voor Easterein

- CONCLUSIE Er zijn in het plangebied geen risicovolle inrichtingen aanwezig. Ook vindt er in en in de directe omgeving van het plangebied geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Het plan kan dan ook vanuit het oogpunt van externe veiligheid uitvoerbaar worden geacht.

### 3.7

#### **Luchtkwaliteit**

- WET EN REGELGEVING Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. De in deze wet gehanteerde normen gelden overall, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing).

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit. De ministerraad heeft op voorstel van de minister van VROM ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

Ook projecten die ‘niet in betekenende mate’ (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm. In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2  $\mu\text{g}/\text{m}^3$   $\text{NO}_2$  of  $\text{PM}_{10}$ ) als ‘niet in betekenende mate’ wordt beschouwd.

Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit, heeft VROM in samenwerking met InfoMil de nibm-tool (juni 2011) ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. Met behulp van deze rekentool is de toename van de stoffen  $\text{NO}_2$  en  $\text{PM}_{10}$  bepaald op basis van de toename van het aantal verkeersbewegingen als gevolg van de nieuwe ontwikkeling.

ONDERZOEK

De toename van het aantal verkeersbewegingen als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling is niet bekend aangezien niet kan worden vastgesteld wat de vloeroppervlakte van de gezamenlijke bedrijven zal zijn. Omdat het exacte aantal verkeersbewegingen onbekend is, is in de berekening met de nibm-tool een worstcase-berekening gemaakt. Hierbij is uitgegaan van de vestiging van vijf bedrijven met een bruto vloeroppervlakte (bvo) van 1000  $\text{m}^2$  per bedrijf. Ervan uitgaande dat het gaat om bedrijven die arbeidsintensief en bezoekers-extensief zijn, moet volgens de CROW-publicatie “Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie” (publicatie 317, 2012) worden gerekend op 10,9 motorvoertuigen bewegingen per 100  $\text{m}^2$  bvo<sup>1</sup>. Dit houdt in dat de ontwikkeling van het bedrijventerrein zou resulteren in (50x10,9) 545 extra motorvoertuigbewegingen.

In figuur 5, op de volgende bladzijde, is de berekening met de nibm-tool weer gegeven. Uit de nibm-tool blijkt dat zelfs wanneer er als gevolg van het plan een toename van 545 motorvoertuigbewegingen per dag zou zijn, waarvan 10% vrachtverkeer, het plan nog steeds niet in betekenende mate van invloed op de luchtkwaliteit is.

---

<sup>1</sup> Dit is de maximale verkeersgeneratie voor een bedrijf (industrie laboratorium, werkplaats) in de bebouwde kom (buiten het centrum en schil centrum) in niet stedelijk gebied (Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, publicatie 317, 2012).

**Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit**

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		545
Aandeel vrachtverkeer		10.0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO <sub>2</sub> in µg/m <sup>3</sup>	1.05
	PM <sub>10</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0.23
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m <sup>3</sup>		1.2
<b>Conclusie</b>		
<b>De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig</b>		

Figuur 5. Berekening met de nibm-tool

CONCLUSIE Aangezien het niet aannemelijk is dat als gevolg van de uitbreiding van het bedrijf de grens van 3% (een toename van 1,2 µg/m<sup>3</sup> NO<sub>2</sub> of PM<sub>10</sub>) overschreden wordt, moet het project worden beschouwd als een nibm-project. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven en het plan voldoet daarmee aan het gestelde in de Wet milieubeheer. Het plan mag op dit punt uitvoerbaar worden geacht.



Figuur 6. Huidige Fabrykswei met links het bestaande bedrijventerrein en rechts het plangebied



Figuur 7. Huidig bedrijventerrein gezien vanaf de oostzijde

### 3.8

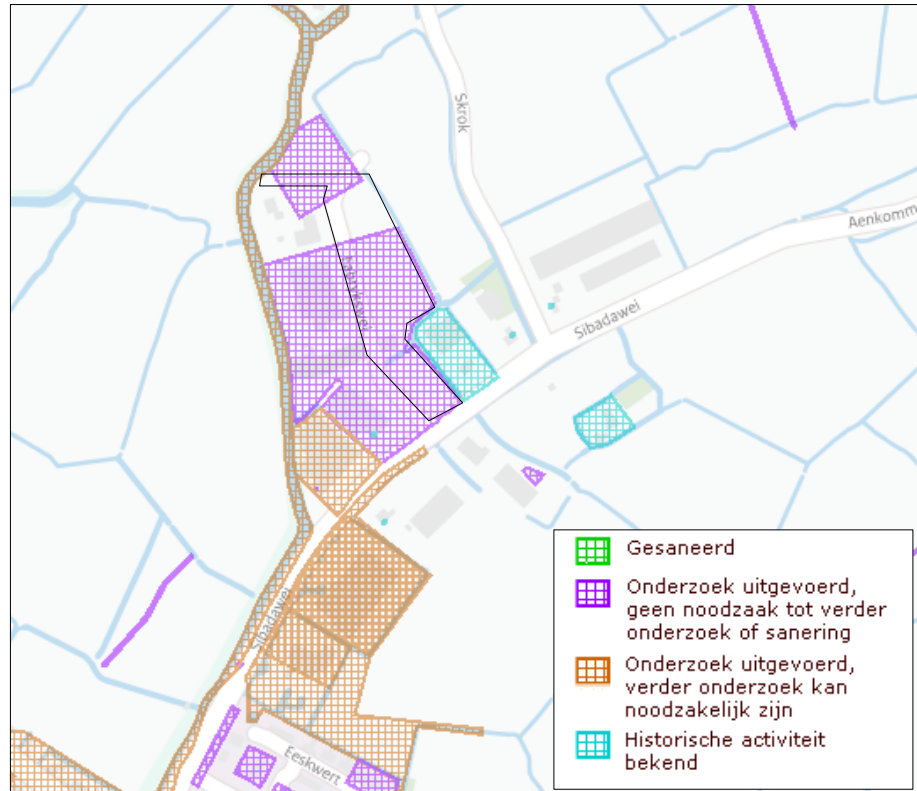
#### **Bodem**

Op 1 april 2007 is de gewijzigde Woningwet (Ww) in werking getreden. In de Ww is bepaald dat door de gemeenteraad in de bouwverordening regels moeten worden opgenomen om het bouwen op verontreinigde bodem te voorkomen. Deze regels hebben onder andere betrekking op het uitvoeren van een (bodem)onderzoek naar de aard en schaal van de verontreiniging van de bodem. Ook is bepaald dat het college van burgemeester en wethouders (B en W) een beslissing op een aanvraag om omgevingsvergunning moeten aanhouden als blijkt dat de bodem is verontreinigd of wanneer het vermoeden bestaat dat er sprake is van ernstige verontreiniging. Ook op basis van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moet worden aangetoond dat het plan wat betreft bodemkwaliteit uitvoerbaar is.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet het bestemmen van gronden met een bodem van onvoldoende milieuhygiënische kwaliteit met een hiervoor gevoelige bestemming in beginsel worden voorkomen.

Het Bodemloket biedt inzicht in de plaatsen waar eerder onderzoek is uitgevoerd (figuur 8). Daaruit blijkt dat in een groot deel van het plangebied eerder onderzoek is uitgevoerd. Daaruit is gebleken dat zich geen noodzaak voordoet voor nader onderzoek. In het kader van de verlening van de omgevingsvergunningen voor het bouwen zal nader onderzoek plaats moeten vinden. Er is geen reden om aan te nemen dat de bodemkwaliteit de realisatie van het plan in de weg staat.





Figuur 8. Uitsnede bodemloket.nl (plangebied globaal omlijnd)

# Onderbouwing van het plan



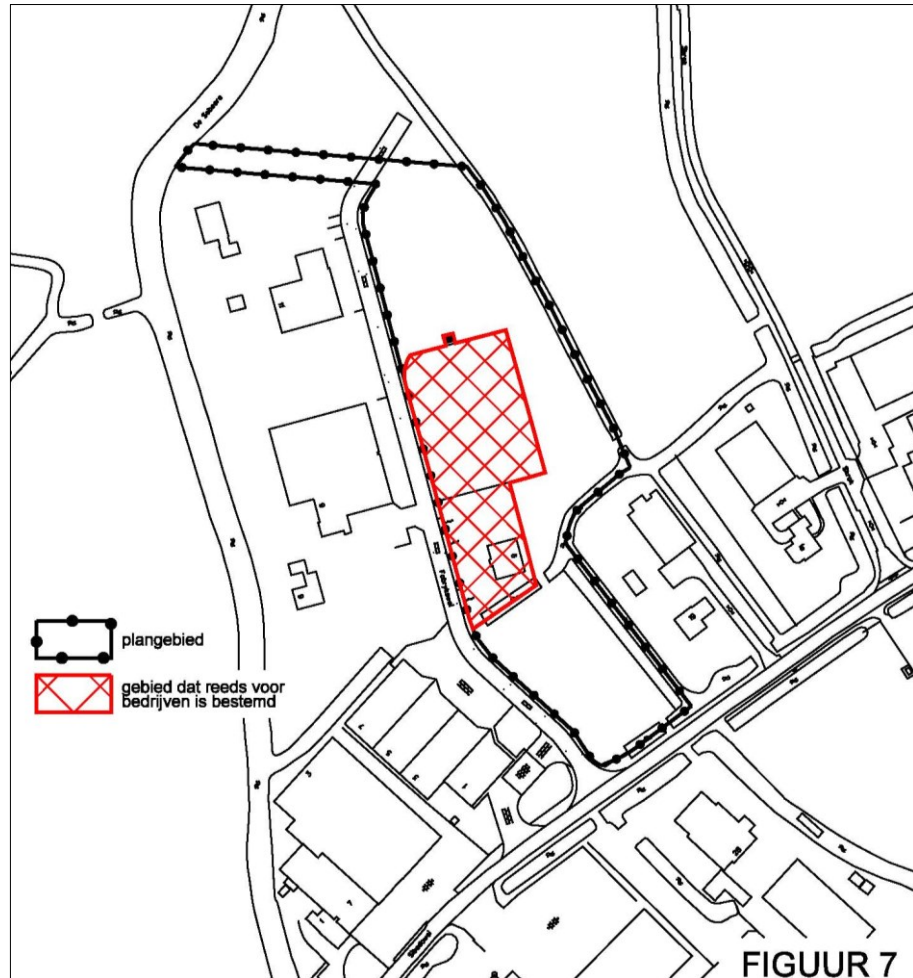
## 4.1

### **Functionele onderbouwing van het plan**

De betrokken locatie ligt buiten het bestaand stedelijk gebied zoals dat in de Provinciale Verordening Fryslân wordt aangegeven. Voor dergelijke locaties geldt op grond van de verordening dat een uitbreiding van een bedrijventerrein bij een overige kern zoals Easterein, alleen mogelijk is voor zover in de plantoelichting is gemotiveerd dat het plan voorziet in een concrete lokale behoefte en dat voor deze behoefte geen ruimte is/geschikt te maken is binnen het bestaand stedelijk gebied. Op grond van artikel 5.1.1 van de provinciale verordening kan voor een uitbreiding tot 1 ha in aansluiting op het bestaand stedelijk gebied zonder een bedrijventerreinplan dat de instemming heeft van Gedeputeerde Staten, ruimte worden bestemd voor een of enkele bedrijven, mits een goede inpassing van milieu, ontsluiting en landschap gewaarborgd is.

In het voorliggende bestemmingsplan is sprake van een plangebied dat voor een deel, op basis van het vigerende bestemmingsplan, al een bedrijfsbestemming had (Fabrykswei 6, zie figuur 9). De gronden die worden toegevoegd hebben een omvang van bruto circa 10.000 m<sup>2</sup>. Feitelijk voor bedrijfsdoeleinden te gebruiken (dus exclusief de zone voor landschappelijke inpassing, watergangen en een stukje openbaar gebied) bedraagt de oppervlakte circa 7.650 m<sup>2</sup>. De gemeente heeft inmiddels afspraken met de regio gemaakt in het kader van een regionaal bedrijventerreinplan over de afronding van het voorliggende bedrijventerrein met dit beperkte oppervlak. Er zijn bij de gemeente concrete belangstellenden bekend voor de toe te voegen bedrijfsgrond. Een overzicht hiervan is opgenomen in bijlage 2 bij deze toelichting. Er hoeft geen nieuwe infrastructuur voor het terrein te worden aangelegd; een goede ontsluiting is reeds door de bestaande Sibadawei en Fabrykswei gegarandeerd.





Figuur 9. Fabrykswei 6

Ten aanzien van de mogelijkheden binnen bestaand stedelijk gebied het volgende. Het bestaand bebouwd gebied is binnen het provinciaal beleid nauw om de bestaande bebouwing heen gelegd. Easterein heeft een compacte opzet waarbinnen geen open ruimten aanwezig zijn die zich lenen voor de ontwikkeling van bedrijven met een minimum omvang van 300 m<sup>2</sup>. Binnen het bestaand bebouwd gebied staan geen bedrijfsgebouwen te koop van deze omvang. De gemeente is dan ook van mening dat met de beoogde afronding van het terrein wordt voorzien in een behoefte, daarbij opmerkend dat de afronding ook de gelegenheid biedt om zowel het bestaande als het toekomstige terrein op een goede manier in te passen.

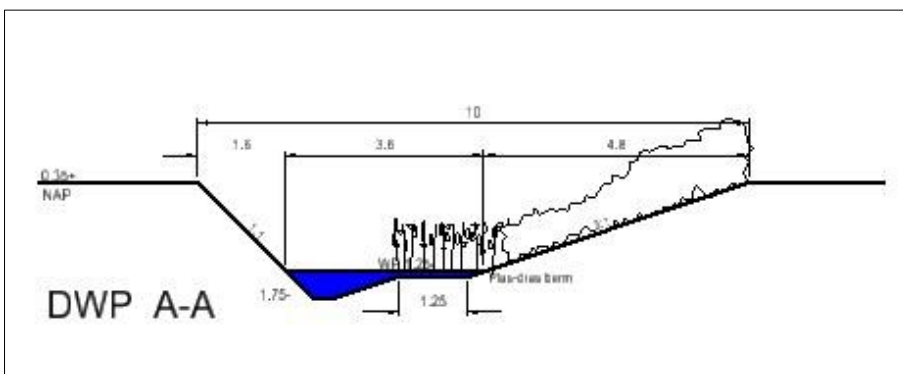
#### 4.2

### **Ruimtelijke onderbouwing van het plan**

In de volgende afbeelding is aangegeven hoe tot een afronding van het bedrijventerrein wordt gekomen.



Figuur 10. Schets bedrijventerrein Easterein



Figuur 11. Principe dwarsprofiel noordelijke watergang

Landschappelijk gezien hoort de omgeving van Easterein bij het kleigebied van Westergo en omgeving. Binnen dit gebied is sprake van een stelsel van kwelderwallen met daarop terpen en terpdorpen, waartussen kweldervlaktes. Dorpen manifesteren zich in dit landschap als puntvormige verdichtingen met centraal de kerktoren en van oorsprong rafelige dorpsranden. Het verloop van wegen en waterlopen is grillig. De verkaveling heeft een onregelmatig en blok-vormig karakter.

In het geval van dit bedrijventerrein is op dit moment sprake van een kleinschalige clustervorming van bedrijven op een hoek in de doorgaande Sibadawei. De bedrijven en bedrijfswoningen aan de Sibadawei zijn logischerwijs op deze weg georiënteerd. Deze Sibadawei maakt deel uit van een oude lijn in het landschap; een doorgaande kronkelige weg die voorkanten “verdient”. De uitbreiding van het bedrijventerrein is zichtbaar vanaf de Sibadawei, vanaf de interne ontsluitingsweg van het terrein zelf (de Fabrykswei) en vanaf de landbouwontsluitingsweg en fietsroute Skrok aan de oostzijde van de locatie. Het bestaande bedrijventerrein is eveneens zichtbaar vanaf de vaart aan de westzijde; de Sebeare.

Gezien de ligging en ervaring van het gebied vanaf de openbare ruimte is het terrein als volgt ingebed in de omgeving:

- Richting de Sibadawei een representatieve voorkant (representatief en op de weg gericht bedrijfsgebouw of bedrijfswoning).
- Richting het landschap aan de oostzijde inpassing door beplanting dan wel door positionering van bedrijfswoningen en voortuinen richting het landschap.
- Richting het landschap aan de noordzijde inpassing door een plasdrasover overgaand van riet in struikbeplanting, met zo hier en daar een boom. Hier is de afronding tevens gericht op inpassing van het bestaande bedrijventerrein. Zie figuur 11.
- Richting de Fabrykswei een beeld van bedrijfsgebouwen in vaste rooilijn met een minimummaat van 300 m<sup>2</sup>.

Op het bedrijventerrein is bij de reeds bestaande bedrijven aan de Fabrykswei gekozen voor een voorkant naar buiten toe. De bedrijfswoningen, voor zover aanwezig, liggen hier aan de westzijde en zijn gericht op de vaart.

Dit principe wordt aan de oostkant, bij het nieuwe gedeelte, herhaald. Hier kijken de bedrijfswoningen uit over het landschap. Niet ieder bedrijf zal echter de behoefte hebben aan een woning. Daar waar woningen en voortuinen naar het landschap zijn gericht, heeft geen afschermdende beplanting te komen. Dit geldt voor de breedte van de voorgevel van de bedrijfswoning plus een zone van 3 meter aan weerszijden daarvan. Daar waar geen bedrijfswoning met voortuin wordt gerealiseerd, wordt deze afschermdende beplanting wel geëist. Zo ontstaat als vanzelf een afwisselende rand. Dit wordt nog versterkt door het feit dat zowel struikvormende soorten mogelijk zijn, als combinaties van struik- en boomvormende soorten. Voorwaarde is wel dat het inheemse beplanting betreft en op de grondsoort passend beplantingsmateriaal.

De sloten in het plangebied blijven mede uit het oogpunt van de noodzakelijke waterberging gehandhaafd.

Voor wat betreft de maximaal toegestane maten van bebouwing wordt aangesloten bij de regelgeving in het bestemmingsplan voor het omliggende gebied:

Voor bedrijfsgebouwen, niet zijnde een bedrijfswoning, geldt:

1. de oppervlakte van een bedrijfsgebouw, niet zijnde een bedrijfswoning, bedraagt ten minste 300 m<sup>2</sup>;
2. de goothoogte bedraagt ten hoogste 6 m, dan wel de bestaande goothoogte indien deze meer is dan 6 m;
3. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 10 m, dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze meer is dan 10 m;
4. de dakhelling van een gebouw bedraagt ten minste 30°;
5. de afstand van gebouw tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt ten minste 3 m.

Voor bedrijfswoningen geldt:

1. de inhoud van een bedrijfswoning bedraagt ten hoogste 650 m<sup>3</sup>;
2. de bedrijfswoningen hebben een goothoogte van ten hoogste 3,5 m en een bouwhoogte van ten hoogste 9 m;
3. de dakhelling van een bedrijfswoning bedraagt ten minste 40°;
4. de afstand van een bedrijfswoning tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt ten minste 3 m.

Voor ruimtelijk ondergeschikte gebouwen geldt:

1. de gezamenlijke oppervlakte aan ruimtelijk ondergeschikte gebouwen bedraagt ten hoogste 75 m<sup>2</sup>;
2. de goothoogte van een ruimtelijk ondergeschikt gebouw bedraagt ten hoogste 3,5 m;
3. de bouwhoogte van een ruimtelijk ondergeschikt gebouw bedraagt ten hoogste 5 m.

Naast de hiervoor gegeven regels bij recht zijn enkele verruimingsmogelijkheden via een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid. Toepassing hiervan is alleen mogelijk als aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan.

### **4.3**

#### **Welstandsbeleid**

De geldende welstandsnota in de gemeente Littenseradiel dateert uit 2007. In deze nota valt de betrokken locatie inclusief de daarbij beoogde uitbreiding in deelgebied 06 "Bedrijventerrein". Omdat in de betrokken situatie gekozen is voor bedrijfswoningen aan de landschapszijde van het bedrijventerrein, zijn de richtlijnen van de welstandsnota hier minder goed toepasbaar. In het voorliggende bestemmingsplan is daarom deze subparagraaf opgenomen met specifiek

welstandsbeleid voor deze locatie. Qua systematiek heeft afstemming plaatsgevonden met de geldende welstandsnota. De welstandsrichtlijnen zullen door de gemeenteraad worden vastgesteld.

Criteria	hh	re	lv
<b>Plaatsing</b>			
Bedrijfswoningen die zijn gelegen aan de buitenrand van het bedrijfsterrein staan met hun representatieve zijde gericht naar het landschap.	x		
Bedrijfswoningen die zijn gelegen aan de Sibadawei staan met hun representatieve zijde gericht naar de Sibadawei.	x		
Bijgebouwen bij bedrijfswoningen liggen met een verspringing ten opzichte van de representatieve zijde van de bedrijfswoning, naast of achter de woning.		x	
Goederen en materieel worden bij voorkeur opgeslagen aan de achterzijde van bedrijfsgebouwen en ten minste achter het verlengde van de naar de weg gekeerde rooilijn van bedrijfsgebouwen.		x	
Bedrijfsgebouwen staan in een vaste rooilijn ten opzichte van de Fabrykswei.		x	
<b>Hoofdvorm</b>			
Bedrijfswoningen hebben een bouwlaag met een duidelijke kap.	x		
De massaopbouw van een bedrijfswoning kent een individuele uitstraling.			x
De bedrijfswoningen zijn kantig opgezet.	x		
De bedrijfswoning aan de Sibadawei wordt wat betreft de bouwvorm uitgevoerd in een ambachtelijke, traditionele architectuur.		x	
Bedrijfsgebouwen zijn kantig opgezet en hebben een eenvoudige hoofdvorm, bij grote bouwvolumes wordt het volume geleed.		X	
<b>Aanzichten</b>			
Gevels van bedrijfswoningen gericht naar het landschap of de Sibadawei en Fabrykswei hebben een representatieve uitstraling. De bedrijfswoning op de hoek van Fabrykswei en Sibadawei krijgt een representatieve uitstraling naar beide wegen.		X	
Gevels van bedrijfsgebouwen gericht naar de openbare ruimte hebben een eenvoudig maar zorgvuldig vormgegeven voorkomen.	x		
<b>Opmaak</b>			
Bedrijfswoningen gericht naar het landschap, de Sibadawei en de Fabrykswei hebben een gedekte kleurstelling.	x		
Bij bedrijfsgebouwen zijn moderne materialen mogelijk mits overwegend in gedekte kleurstelling.		x	
Glimmende of reflecterende materialen voor de dakbedekking van bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen zijn uitgesloten.	x		
<b>Diversen</b>			
Tuinen voor de representatieve zijde van bedrijfswoningen hebben een groen karakter.	x		
Het gebruik van water, rietoevers en gras in tuinen voor de naar de weg gekeerde rooilijn bij bedrijfsgebouwen die op het landschap zijn georiënteerd, wordt aanbevolen.			x
Het parkeren wordt bij voorkeur naast of achter de naar de weg gekeerde rooilijn van de bedrijfsgebouwen opgelost.			x

hh: handhaven/herstellen

re: respecteren/interpreteren

lv: incidenteel veranderbaar

# Juridische toelichting

# 5

## 5.1

### **Bestemmingsplanprocedure**

De bestemmingsplanprocedure is geregeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In de procedure zijn de volgende fasen te onderscheiden:

#### **Vorbereidingsprocedure**

Voor het opstellen van een voorontwerpbestemmingsplan verricht de gemeente onderzoek naar de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen, naar de bestaande toestand en naar mogelijke en wenselijke ontwikkelingen binnen een gemeente. Het voorontwerpbestemmingsplan wordt voor overleg gezonden aan de in artikel 3.1.1 van het Bro genoemde instanties. De gemeente reageert vervolgens op het overleg ex artikel 3.1.1 door in de toelichting van het plan op de gemaakte op- en aanmerkingen in te gaan en aan te geven welk standpunt de gemeente daarover inneemt.

#### **Vaststellingsprocedure**

Na aankondiging in de Staatscourant, in één of meer plaatselijke dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen en op de gemeentelijke website, wordt het ontwerpbestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kan een ieder zienswijzen omtrent het ontwerp naar voren brengen. Na afloop van de termijn van de terinzagelegging stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan al dan niet gewijzigd uiterlijk 12 weken na de termijn van terinzagelegging vast.

#### **Beroepsprocedure**

Na de vaststelling van het bestemmingsplan maakt de gemeenteraad het vaststellingsbesluit bekend en legt het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage. Indien Gedeputeerde Staten of de Inspectie Leefomgeving en Transport een zienswijze hebben ingediend die door de gemeenteraad niet volledig is overgenomen of indien de gemeenteraad het bestemmingsplan gewijzigd heeft vastgesteld, geschiedt bekendmaking en terinzagelegging uiterlijk 6 weken na vaststelling. Uiterlijk 6 weken na bekendmaking van het vaststellingsbesluit kan er beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien het bestemmingsplan ongewijzigd is vastgesteld en er gehoor is gegeven aan zienswijzen van Gedeputeerde Staten en/of de Inspectie Leefomgeving en Transport, wordt het vaststellingsbesluit door de gemeenteraad uiterlijk 2 weken na vaststelling bekend gemaakt. Tevens wordt uiterlijk 2 weken na vaststelling het bestemmingsplan ter inzage gelegd.

### **Juridische vormgeving**

Op grond van artikel 3.1.3 Bro en artikel 3.1.6 Bro moet een bestemmingsplan worden vervat in:

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

Daarnaast dient een dergelijk plan vergezeld te gaan van een toelichting ex artikel 3.1.6 Bro, waarin de aan het plan ten grondslag liggende gedachten, de uitkomsten van het onderzoek en de uitkomsten van het overleg zijn vermeld.

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

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

Door de komst van de Wabo en het Bor zijn een aantal begrippen uit de Wro (onder andere ontheffing en aanlegvergunning) vervallen; deze begrippen worden ook in de RO-standaard SVBP2012 gebruikt. Zo wordt er niet meer gesproken over ontheffingen, maar over afwijkingen. De in het overgangsrecht genoemde bouwvergunning is vervangen door een omgevingsvergunning voor het bouwen.

## **5.2**

### **Bestemmingen**

Het bedrijventerrein is als zodanig bestemd. Op het bedrijventerrein zijn bedrijven in de categorieën 1 en 2 zonder meer toegestaan. De bouwregels in de bestemming geven de maatvoeringen voor de toegestane bebouwing aan.

Bedrijfswoningen zijn bij recht toegestaan binnen de daarvoor opgenomen aanduiding. Voorwaarde voor het bouwen van een bedrijfswoning is wel dat deze alleen kan worden gerealiseerd nadat bedrijfsbebouwing is gerealiseerd met een minimum omvang van 300 m<sup>2</sup>. Bedrijfswoningen kunnen ter plaatse van de aanduiding ‘bedrijfswoning’ worden gebouwd aan de Sibadawei en de Fabrykswei en aan de noordoostelijke buitenrand van het bedrijventerrein. Tevens is een bestaand gebouw dat het voorkomen heeft van een bedrijfswoning, en ook geschikt is voor het gebruik als bedrijfswoning, als zodanig op de verbeelding aangeduid.

Er mag geen detailhandel op het bedrijventerrein worden gevestigd. In de afwijking van de gebruiksregels zijn mogelijkheden opgenomen voor het toestaan van andere bedrijven dan de bedrijven die zijn genoemd in de Staat van Bedrijven. Ook is er een afwijking opgenomen voor bedrijven die in categorie 3.1 vallen.



Figuur 11. Bestaand bedrijfsgebouw geschikt als bedrijfswoning

Middels de aanduiding “groen” en een voorwaardelijke bepaling in de regels van dit plan is aangegeven dat gronden pas voor bedrijfsdoeleinden mogen worden gebruikt als voorzien is in landschappelijke beplanting. De beplanting dient te bestaan uit een afwisseling van struiken en bomen met een minimale maat van 10 meter breed. Op die plaatsen waar een bedrijfswoning met een tuin wordt gerealiseerd aan de zijde van het landschap, vervalt de verplichting tot het oprichten van een landschappelijke inpassing voor het gebied voor de

LANDSCHAPPELIJKE  
INPASSING



representatieve zijde van de bedrijfswoning, vermeerderd met een zone van 3 meter aan weerszijden van deze representatieve zijde.

LEIDING - RIOOL

De bestemming 'Leiding - Riool' voorziet in een beschermingsregime voor de bestaande rioolperleiding door het plangebied. Aan weerszijden van de leiding is een zone van 3 meter opgenomen, waar geen bebouwing is toegestaan en geen grondwerkzaamheden mogen plaatsvinden, tenzij een omgevingsvergunning is verstrekt. Daarvoor dient overeenstemming te bestaan met de leidingbeheerder (het Wetterskip).

# Uitvoerbaarheid

# 6

## 6.1

### **Overlegreacties en overige aanpassingen**

#### 6.1.1

##### **Overlegreacties**

Overlegreacties zijn ontvangen van:

1. de provincie Fryslân (25 januari 2013);
2. de Brandweer Súdwest-Fryslân + Littenseradiel (26 februari 2013).

Van de mogelijkheid tot het indienen van inspraakreacties is geen gebruik gemaakt.

#### **Ad 1. Provincie Fryslân**

De provincie Fryslân plaatst de volgende opmerkingen:

##### 1. Uitbreiding bedrijventerrein (categorie 1)

Reactie:

In de Verordening Romte is bepaald dat bedrijventerreinen bij een 'overige kern' als Easterein alleen zijn toegestaan bij een concrete lokale behoefte. In de toelichting is aangegeven welke bedrijven belangstelling hebben maar niet is aangegeven om welke bedrijven dit gaat.

Commentaar:

In bijlage 2 bij de toelichting is aangegeven welke ondernemers concrete belangstelling hebben voor een kavel. Het betreft vier van de vijf kavels.

##### 2. Milieucategorieën(categorie 1)

Reactie:

Op basis van de Verordening Romte zijn bedrijven uit categorie 3.1 en hoger niet toegestaan. De mogelijkheden in het plan moeten worden beperkt tot categorie 1 en 2.

Commentaar:

Het plan is in deze zin gewijzigd. Wel is bij afwijking de mogelijkheid opgenomen om bedrijven uit categorie 3.1 toe te staan als deze een vergelijkbare invloed op het milieu hebben als bedrijven uit categorie 1 en 2.

### 3. Detailhandel in volumineuze goederen (categorie 2)

Reactie:

Nieuwe ontwikkelingen op het gebied van volumineuze detailhandel in een 'overige kern' als Easterein acht de provincie qua aard en schaal niet passend. Dit onderdeel is strijdig met de Verordening Romte. Geadviseerd wordt af te zien van artikel 3.5, lid e.

Commentaar:

Artikel 3.5, lid e is verwijderd.

### 4. Landschappelijke inpassing (categorie 1)

Reactie:

De in de toelichting genoemde voorwaardelijke bepaling, die in de regels zou zijn opgenomen wat betreft de landschappelijke inpassing, ontbreekt. Verzocht wordt dit aan te passen.

Commentaar:

Deze voorwaardelijke bepaling is alsnog opgenomen in artikel 3, lid 1, onder b.

### 5. Overige opmerkingen

Reactie:

- a. Verzocht wordt informatie op te nemen over het aspect 'bodem'.
- b. Naast inrichtingen van de Wet geluidhinder en risicovolle bedrijven moeten in de bestemmingsomschrijving ook vuurwerkbedrijven worden uitgesloten.
- c. Wat betreft de productiegebonden detailhandel (artikel 3.5, sub d) zou het aantal m<sup>2</sup>'s kunnen worden beperkt.

Commentaar:

Ad a. Een bodemparagraaf is toegevoegd als paragraaf 3.8 in de toelichting.

Ad b. Vuurwerkbedrijven worden nadrukkelijk uitgesloten.

Ad c. Voor een beperking in het aantal m<sup>2</sup>'s voor productiegebonden detailhandel zien wij geen aanleiding. Het moet in dit geval om ter plaatse geproduceerde producten gaan.

## **Conclusie**

Naar aanleiding van het commentaar van de provincie wordt het plan op de volgende punten aangepast.

### **Toelichting:**

Paragraaf 3.8 is toegevoegd (bodemparagraaf).

In bijlage 2 is een lijst met gegadigden voor een bedrijfskavel opgenomen. Hiernaar wordt verwezen in paragraaf 4.1.

### **Regels:**

Artikel 3.1: alleen bedrijven uit categorie 1 en 2 worden bij recht toegestaan.

In artikel 3.5 worden bij afwijking bedrijven uit categorie 3.1 mogelijk gemaakt, mits die qua milieubelasting vergelijkbaar zijn aan bedrijven uit categorie 1 en 2.

Artikel 3.1: vuurwerkbedrijven worden uitgesloten.

Artikel 3.5, lid e: dit artikel vervalt (betreft volumineuze detailhandel).

Artikel 3.1, lid b en 3.4, lid c: via deze artikelen is de landschappelijke inpassing geregeld.

## **Ad 2. Brandweer Súdwest-Fryslân + Littenseradiel**

### **Reactie:**

De Brandweer adviseert om het aanwezige open water beschikbaar te maken voor de brandweer. Hiertoe moet een brandweervoertuig op maximaal 8 meter van het water kunnen reiken. Het water dient voldoende diep te zijn (minimaal 1 meter) en minimaal 90 m<sup>3</sup> per uur gedurende 4 uur water moeten kunnen leveren.

### **Commentaar:**

Hierover heeft nader overleg plaatsgevonden met de Brandweer. De voorgestelde plek voor de brandweer ten behoeve van de inname van bluswater is akkoord. Er is hier ook een parkeerterreintje aanwezig, waar de brandweerwagens eventueel bij calamiteiten kan worden opgesteld.

## **Conclusie**

De reactie van de brandweer geeft geen aanleiding voor aanpassing van het plan.

### 6.1.2

#### **Overige aanpassingen voorontwerpplan**

Ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan zijn in het ontwerpbestemmingsplan nog een groot aantal overige aanpassingen opgenomen. De belangrijkste hiervan zijn de volgende:

Toelichting:

1. De waterparagraaf (paragraaf 3.5) is aangepast naar aanleiding van het wateradvies van het Wetterskip.
2. Paragraaf 4.3 over het welstandsbeleid is verduidelijkt.
3. Aan paragraaf 5.2 is een passage toegevoegd over de dubbelbestemming 'Leiding - Riool'.

Verbeelding:

1. Op de verbeelding is een gevelijn opgenomen, waarop de voorgevel van de bedrijfswoningen moet zijn georiënteerd. Dit is vastgelegd in de regels.
2. De dubbelbestemming 'Leiding - Riool' is toegevoegd.
3. De diepte van het bouwvlak van perceel Fabrykswei 6 is teruggebracht van 20 meter tot 15 meter.

Regels:

1. Artikel 1: de naam van het bestemmingsplan is gewijzigd in: Easterein - Bedrijventerrein Fabrykswei Oost.
2. Idn: NL.IMRO.0140.EastereinBdtFabrwo-ON01.
3. Artikel 1: de begrippen 'bouwen' en 'bouwwerk' zijn aangepast naar de nieuwe normen op basis van SVBP2012.
4. Artikel 1: de begrippen 21 hoofdgebouw, 23 pand, 25 representatie zijde van de bedrijfswoning, 27 ruimtelijk ondergeschikt en 28 ruimtelijk ondergeschikt gebouw zijn toegevoegd.
5. Artikel 3.1.b: aan de zone landschappelijke inpassing is tevens de functie waterberging en rietoever toegevoegd.
6. Artikel 3.1.b: toegevoegd na 'beplanting': met een breedte van ten minste 10 meter.
7. Artikel 3.2.b.3: biedt een regeling voor de aanduiding "gevelijn" op de verbeelding.
8. Artikel 3.2.b.4: is gewijzigd dat ook ruimtelijk ondergeschikte gebouwen in de inhoud van een bedrijfswoning worden meegeteld.
9. Artikel 3.2.c: is inhoudelijk verplaatst naar 3.1.b.
10. Artikel 3.2.d: is gewijzigd en verplaatst naar 3.4.d.
11. Artikel 3.3: de inhoud van een bedrijfswoning *inclusief ruimtelijk ondergeschikte gebouwen* is 900 m<sup>3</sup>.
12. Artikel 3.4.c: is nieuw en bevat een gebruiksregeling voor de landschappelijke inpassing.
13. Artikel 3.4.d: hieraan is een voorwaardelijke bepaling toegevoegd wat betreft watercompensatie bij het aanbrengen van verhardingen.

14. Artikel 8: de lijst met de aanvullende werking van de bouwverordening is aangepast, aangezien een aantal zaken uit de modelbouwverordening is overgeheveld naar het Bouwbesluit 2012.

## **6.2**

### **Economische uitvoerbaarheid**

De ontsluiting voor het bedrijventerrein bestaat reeds. Er is uitsluitend een kleine aanpassing aan de openbare ruimte nodig in de zin dat de beëindiging van de Fabrykswei wordt veranderd. De weg wordt hier ingekort en de driehoekige punt die buiten het plangebied is gelegen blijft in gebruik als weiland. Deze aanpassing past binnen de reguliere budgetten voor onderhoud.

De gemeente zal gronden gelegen aan de Fabrykswei en op de hoek Fabrykswei en Sibadawei verkopen aan geïnteresseerde ondernemers. Plankosten zullen met de grondopbrengsten uit de verkoop van de bouwkavels worden afgedekt.

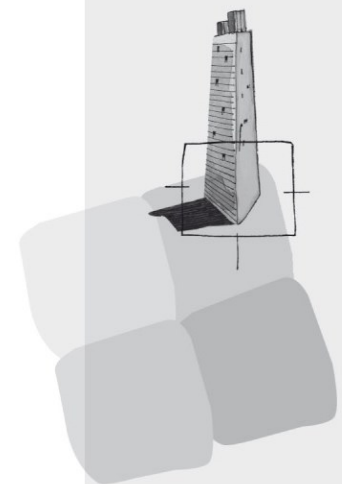
# Colofon

Opdrachtgever  
Gemeente Littenseradiel

Bestemmingsplan  
BügelHajema Adviseurs b.v.

Projectleiding  
BügelHajema Adviseurs b.v.  
de heer drs. M. Mosterman

Projectnummer  
134.00.06.04.00



BügelHajema Adviseurs bv  
Bureau voor Ruimtelijke  
Ordering en Milieu BNSP  
Balthasar Bekkerwei 76  
8914 BE Leeuwarden  
T 058 215 25 15  
F 058 215 91 98  
E [leeuwarden@bugelhajema.nl](mailto:leeuwarden@bugelhajema.nl)  
W [www.bugelhajema.nl](http://www.bugelhajema.nl)

Vestigingen te Assen,  
Leeuwarden en Amersfoort