

Toelichting

Inhoudsopgave

Toelichting	1
Inleiding	2
Hoofdstuk 1 Aanleiding	3
Hoofdstuk 2 Plangebied	4
Hoofdstuk 3 Leeswijzer	5
Planbeschrijving	5
Hoofdstuk 4 Huidige situatie	6
Hoofdstuk 5 Toekomstige situatie	7
Beleid	7
Hoofdstuk 6 Nationale omgevingsvisie	8
Hoofdstuk 7 Provinciaal beleid	9
7.1 Omgevingsvisie Fryslân (de romte diele)	9
7.2 Provinciale verordening	9
Hoofdstuk 8 Gemeentelijk beleid	11
Omgevingsaspecten	11
Hoofdstuk 9 Milieuzonering	12
Hoofdstuk 10 Geluid	13
Hoofdstuk 11 Luchtkwaliteit	14
Hoofdstuk 12 Externe veiligheid	15
Hoofdstuk 13 Bodem	16
Hoofdstuk 14 Ecologie	17
Hoofdstuk 15 Archeologie	18
Hoofdstuk 16 Water	19
9 Mer-beoordeling	20
Hoofdstuk 17 Conclusie	22
Juridische vormgeving	22
Hoofdstuk 18 Toelichting op het juridische systeem	23
Hoofdstuk 19 Toelichting op de bestemming	24
Uitvoerbaarheid	24
Hoofdstuk 20 Economisch	25
Hoofdstuk 21 Maatschappelijk	26

Inleiding

Hoofdstuk 1 Aanleiding

Op de Sanjesreed 8 te Oentsjerk staan de voormalige logeergebouwen van de PTC. Het pand heeft jaren leeg gestaan en op diverse plekken is er lekkage. Het pand is te verpauperd om nog te kunnen verbouwen tot een geschikte functie voor hergebruik. De eigenaar wil het bestaande pand slopen en hiervoor in de plaats opslagunits realiseren. Het perceel ligt in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013' en heeft hierin de bestemming 'Bedrijf-2' met de dubbelbestemming 'Waarde - Landschap (Open landschap)'. Het plan is in strijd met de bouwregels van het bestemmingsplan aangezien de nieuw te plaatsen opslagunits deels buiten het bouwvlak zijn gesitueerd. Daarnaast wordt de maximale toegestane goothoogte van 4 meter

overschreden. Binnen de bedrijfsbestemming is het gebruik ten behoeve van opslagunits wel toegestaan.

De realisatie van de nieuw te bouwen opslagunits is mogelijk na een wijziging van het bouwvlak en de maximale toegestane goothoogte. De gemeente Tytsjerksteradiel heeft zich in beginsel bereid verklaard planologische medewerking te verlenen aan een wijziging van het bestemmingsplan en brengt daarom het voorliggende plan in procedure.

Hoofdstuk 2 Plangebied

Het plangebied omvat het perceel zoals weergegeven in figuur 1.



Figuur 1: bron ruimtelijkeplannen.nl

Hoofdstuk 3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van dit bestemmingsplan wordt het plan nader beschreven. Daarbij komt de huidige situatie aan bod en wordt vervolgens ingegaan op de toekomstige, gewenste situatie. In hoofdstuk 3 wordt het beleidskader geschetst dat relevant is voor het plan. Daarbij wordt ingegaan op het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Onderwerp van hoofdstuk 4 zijn de omgevingsaspecten waaraan de nieuwe ontwikkeling wordt getoetst. Hoofdstuk 5 beschrijft de juridische aspecten van het plan en tenslotte wordt de uitvoerbaarheid van het plan in hoofdstuk 6 toegelicht.

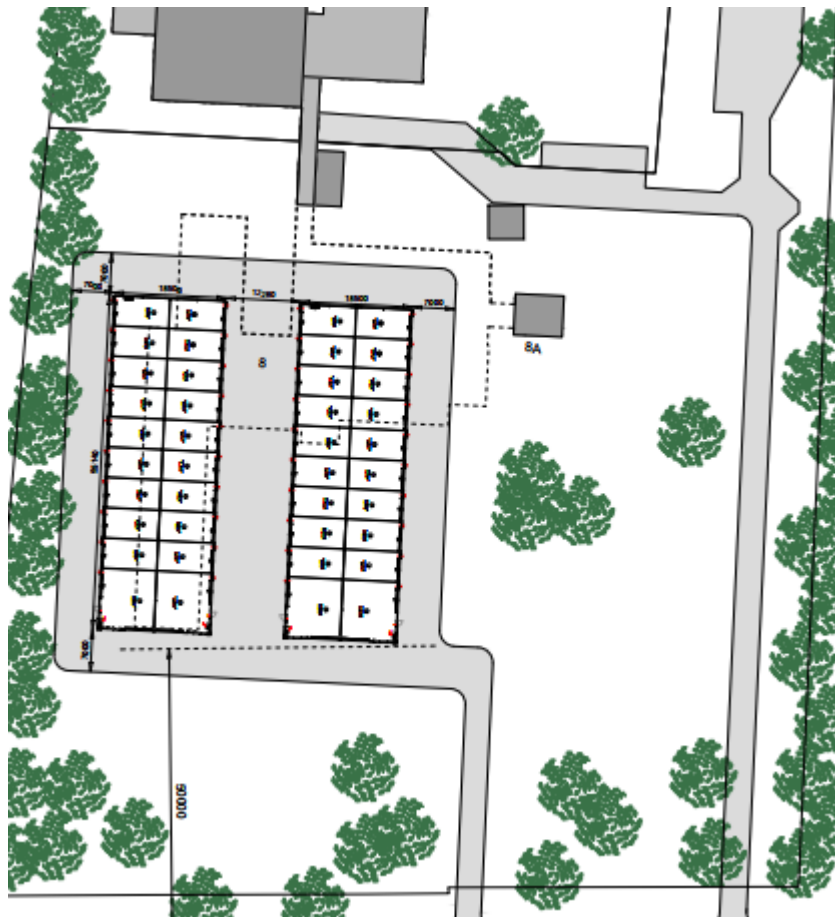
Planbeschrijving

Hoofdstuk 4 Huidige situatie

Op het perceel Sanjesreed 8 staan de voormalige logiesgebouwen van de PTC. Deze gebouwen worden niet meer gebruikt en staan al jaren leeg. Het perceel heeft de bestemming Bedrijf-2, hierin zijn bedrijven tot en met categorie 2 toegestaan. Ten noorden van het te veranderen perceel ligt een maatschappelijke bestemming. Hier is een woon- en zorgaccommodatie van Moai Seldsum gevestigd.

Met de nieuwe bestemming wordt rekening gehouden met de afstand tot de woon- en zorgaccommodatie. Ook is bij de bepaling van de bedrijfscategorie rekening gehouden met de woon- en zorgaccommodatie.

Volgens de 'Bedrijven en Milieuzoneringsgids' van de VNG dient bij bedrijven categorie 2 een richtafstand van 30 meter te worden gehanteerd als buffer tussen het bedrijfsp perceel en het verblijfsperceel.



Figuur 2: toekomstige situatie

Hoofdstuk 5 Toekomstige situatie

Het plan betreft de realisatie van (opslag-)units. Er zijn twee rijen ingetekend waarbij de voorgevelrooilijn op circa 50 meter vanuit de openbare weg wordt

gehouden. De units passen niet in het huidige bouwvlak. Ook de goothoogte van circa 7,5 meter is niet passend binnen de bouwvoorschriften.

Binnen de bestemming 'Bedrijf-2' van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de ligging van het bouwvlak te wijzigen en de goothoogte naar maximaal 10 meter te verhogen. De totale oppervlakte van het bestaande bouwvlak wordt niet vergroot, enkel de situering wordt gewijzigd.

De units worden op circa 15 meter van de erfgrans van de woon- en zorglocatie gebouwd. Volgens de 'Bedrijven en Milieuzoneringsgids' van de VNG dient bij bedrijven categorie 2 een richtafstand van 30 meter te worden gehanteerd als buffer tussen het bedrijfsperceel ten opzichte van geluidgevoelige bebouwing. De units die binnen de 30 meter van de geluidgevoelige bebouwing liggen, krijgen de functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 1'. Hiervoor geldt een richtafstand van 10 meter ten opzichte van geluidgevoelige bebouwing.

Om te voldoen aan een goede landschappelijke inpassing wordt aan de noordzijde van het perceel een nieuwe houtsingel aangeplant zodat de landschappelijke kamer aan deze kant weer "gesloten" wordt. Het uitvoeren en in stand houden van de landschappelijke inpassing wordt als voorwaardelijke bepaling in het wijzigingsplan opgenomen.

Beleid

Hoofdstuk 6 Nationale omgevingsvisie

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (hierna: NOVI) vastgesteld. De NOVI is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI geeft richting en helpt om keuzes te maken, te kiezen voor slimme combinaties van functies en uit te gaan van de specifieke kenmerken en kwaliteiten van gebieden. Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal. Dat wil zeggen dat alle plannen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid gemaakt moeten worden. Bij de NOVI hoort een uitvoeringsagenda. Hierin staat hoe uitvoering wordt gegeven aan de NOVI. Binnen de NOVI zijn 8 voorlopige aandachtsgebieden geformuleerd als zogeheten NOVI-gebied. Regio Groningen, waar Friesland deel van uit maakt, is aangewezen als voorlopig NOVI-gebied. In een NOVI-gebied krijgt een aantal concrete vraagstukken extra prioriteit. Dit helpt om grote veranderingen en ruimtelijke opgaven in een regio beter te realiseren.

Opgaven

Er is in Nederland sprake van een aantal dringende maatschappelijke opgaven. Deze opgaven kunnen niet apart van elkaar worden opgelost. Ze moeten in samenhang bekeken worden. Ze grijpen in elkaar en vragen meer ruimte dan beschikbaar is in Nederland. Niet alles kan, niet alles kan overal. Op het niveau van nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven aan de omgeving in Nederland, verwoord in vier opgaven:

- A. ruimte maken voor klimaatverandering en energietransitie;
- B. de economie van Nederland verduurzamen en het groeipotentieel behouden;
- C. steden en regio's sterker en leefbaarder maken;

D. een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Realiseren opgaven

In de NOVI is een tweetal instrumenten opgenomen om de opgaven te realiseren:

De Omgevingsagenda.

Voor Noord-Nederland is een omgevingsagenda opgesteld, waar Friesland onderdeel van uitmaakt. In de Omgevingsagenda agenderen het Rijk en regio de gezamenlijke vraagstukken en de gewenste aanpak daarvan. De Omgevingsagenda biedt een basis voor uitvoeringsafspraken en inzet van programma's en projectbesluiten van Rijk en regio.

De NOVI-gebieden.

Een NOVI-gebied is een instrument waarbij Rijk en regio meerdere jaren verbonden zijn aan de gezamenlijke uitwerking van de verschillende opgaven in het ruimtelijke domein. Vaak wordt voortgebouwd op bestaande samenwerkingstrajecten. Denk aan een Regio Deal en een verstedelijkingsstrategie.

Conclusie

Gelet op de te realiseren opgaven uit de NOVI kan de conclusie worden getrokken dat de voorgenomen ontwikkeling geen rijksbelangen raakt als opgenomen in de NOVI.

Hoofdstuk 7 Provinciaal beleid

7.1 Omgevingsvisie Fryslân (de romte diele)

De provincie Fryslân heeft in 2020 de omgevingsvisie Fryslân (de romte diele) vastgesteld. Met deze omgevingsvisie laat de provincie zien welke accenten zij in de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van Fryslân wil leggen. Zij wil brede welvaart in een vitaal, veerkrachtig, karakteristiek en gezond Fryslân. Met de leefomgeving bedoelt de provincie: de gedeelde ruimte waarin de mensen in de provincie samenleven. Fryslân is van alle mensen die er wonen, werken of te gast zijn.

De provincie biedt ontwikkelmogelijkheden voor wonen en werken, die tegelijkertijd bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van Fryslân. Gemeenten en anderen krijgen de ruimte om de gewenste kwaliteiten te leveren: er wordt 'romte foar kwaliteit' geboden door de provincie.

De Omgevingsvisie is geen blauwdruk voor hoe Fryslân erbij ligt over tien, twintig of dertig jaar. Toch moeten er keuzes worden gemaakt en daarop worden gestuurd. De provincie stuurt op doelen en zo min mogelijk op regels. De provincie onderscheidt doelen voor de bestaande kwaliteit van de leefomgeving én doelen voor de aanpak van vier nieuwe, urgente opgaven. Er staan negen principes in voor de manier van werken, principes die richting geven bij het maken van keuzes. Deze principes worden altijd in samenhang toegepast. Ze kunnen in verschillende situaties tot verschillende oplossingen leiden. Zo kan de provincie maatwerk bieden.

Met het wijzigingsplan wordt enkel de situering van het bouwvlak gewijzigd; de toegestane oppervlakte voor bedrijfsbebouwing neemt niet toe. Het

hergebruik van de betreffende locatie voor nieuwe bedrijfsbebouwing past binnen het inhoudelijke principe van zuinig ruimtegebruik.

7.2 Provinciale verordening

De Verordening Romte Fryslân (2014) stelt regels die ervoor moeten zorgen dat de provinciale ruimtelijke belangen doorwerken in nieuwe bestemmingsplannen. Geldend provinciaal beleid is omgezet in algemeen geldende regels. Deze verordening is een integrale herziening van de vorige Verordening Romte uit 2011 op grond van nieuw provinciaal beleid inzake (intensieve) veehouderij, landschap en cultuur (Grutsk op 'e Romte) en weidevogels. Daarnaast heeft een tussentijdse evaluatie van het streekplan plaatsgevonden die van invloed is op de verordening. Ook op grond van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) was een aanpassing van de verordening vereist.

Een ruimtelijk plan kan een uitbreiding van een bestaand bedrijfsterrein bevatten, indien dit wat betreft oppervlakte en invulling van bedrijfstypen in overeenstemming is met een bedrijventerreinplan, dat schriftelijke instemming van Gedeputeerde Staten heeft. In afwijking hiervan kan een ruimtelijk plan een uitbreiding van een bestaand bedrijfsterrein bevatten voor een of enkele bedrijven, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- er is sprake van een directe, concrete behoefte van bedrijven die naar aard en schaal passen bij aard en schaal van de overige kern, de bedrijfsconcentratiekern, het regionaal centrum of het stedelijk centrum.
- aangetoond is dat de behoefte waarin wordt voorzien niet inpasbaar is op een bestaand bedrijfsterrein of een in ontwikkeling zijnde bedrijfsterrein in de regio.
- het totale ruimtebeslag van deze bedrijven in redelijke verhouding staat tot de schaal van de kern;
- gewaarborgd is dat de bedrijven goed worden ingepast wat betreft milieu, ontsluiting en landschap.

Met dit plan wordt enkel de situering van het bestaande bouwvlak gewijzigd waarbij de oppervlakte niet toeneemt.

Er kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling niet in strijd is met de op 1 augustus 2014 in werking getreden provinciale “Verordening Romte Fryslân 2014” is opgesteld.

Weidevogelkansgebied

De locatie Sanjesreed 8 ligt binnen het weidevogelkansgebied. Omdat de ontwikkeling zich afspeelt binnen het bestaande bedrijfsperceel zal geen sprake zijn van extra verstoring en is er geen sprake van strijd met artikel 7.2.2 van de verordening Romte.

Hoofdstuk 8 Gemeentelijk beleid

De gemeente wil de werkgelegenheid in de gemeente bevorderen door het voeren van een actief economisch beleid. Het beleid is erop gericht om bestaande bedrijven te behouden en voldoende ruimte te bieden aan de bedrijfsvoering. Ook startende bedrijven zijn een belangrijke doelgroep. De

gemeente stimuleert economische ontwikkeling door bestaande (ruimtelijke) potenties beter te benutten. Dragende elementen zijn: de regionale functie van Burgum, een hoogwaardige infrastructuur en de kwaliteit en diversiteit van de groene omgeving.

Zorgvuldig ruimtegebruik

Op rijksniveau zijn afspraken gemaakt over het toepassen van de zogenaamde SER-ladder/ladder voor duurzame verstedelijking bij de aanleg voor nieuwe vestigingslocaties. De gemeente onderschrijft dit afwegingskader. Waar mogelijk (en gewenst) zal herstructurering van bestaande terreinen plaatsvinden. Inzet blijft zorgvuldig ruimtegebruik door intensivering en een kwaliteitsimpuls. Ook vrijkomende bedrijfspanden moeten, voor zover geen transformatie plaatsvindt naar andere functies, zoveel mogelijk opnieuw in gebruik worden genomen. Met deze ontwikkeling wordt het bouwvlak van de leegstaande bedrijfsbebouwing op een andere wijze gesitueerd zodat er een nieuwe invulling aan het bedrijfsperceel kan worden gegeven.

Omgevingsaspecten

De voorgenen bouw van de opslagunits kan mogelijk effecten op de omgeving van het plangebied hebben. Er kunnen zich functies in de omgeving van het plangebied voordoen die mogelijk hindereffecten ondervinden van de bedrijven en waarvoor de bedrijven belemmerend of beperkend kunnen werken. De bouw van nieuwe opslagunits kan op zijn beurt weer effecten hebben voor beschermde plant- en diersoorten, mogelijke archeologische waarden die binnen het plangebied voorkomen, e.d. Voor vele van dergelijke aspecten zijn wettelijke regels en/of normen vastgelegd. In dit hoofdstuk zal nader worden ingegaan op die omgevingsaspecten die relevant kunnen zijn voor het onderhavige plan.

Hoofdstuk 9 Milieuzonering

Ter bescherming van de leefkwaliteit is het aanbrengen van een ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies noodzakelijk. Om die reden moet worden onderzocht of de opslagunits van invloed zijn op de (woon)functies in de directe omgeving. Op basis van de bestemming "Bedrijf – 2" en de functieaanduidingen 'bedrijf tot en met categorie 1' en 'bedrijf tot en met categorie 2' zijn bedrijven van categorie 1 en 2 toegestaan. Een categorie 1 bedrijf heeft een richtafstand van 10 meter en een categorie 2 bedrijf heeft een richtafstand van 30 meter.

Aan de noordzijde van het plangebied, op het perceel Sanjesreed 8e, is een woon- en zorgaccommodatie van Moai Seldsum gevestigd. Om deze gevoelige functie te beschermen is tot op de eerste 30 meter vanaf de bestemmingsgrens de functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 1' aangebracht. Vanaf 30 meter geldt de functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2'. Aan de Sanjesreed 10 is een woning gesitueerd. Deze woning ligt op een afstand van 42 meter van de bestemminggrens en voldoet hiermee ook aan de afstandseisen.

Hoofdstuk 10 Geluid

In het kader van geluid is de Wet geluidhinder van toepassing. Doel van deze wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidhinder in de toekomst. Het voorliggende plan heeft geen betrekking op het realiseren van gevoelige functies. Er hoeft dan ook geen nader geluidsonderzoek plaats te vinden.

Hoofdstuk 11 Luchtkwaliteit

In de Wet luchtkwaliteit (2007) zijn normen opgenomen voor de kwaliteit van de buitenlucht. Deze normen hebben betrekking op de concentraties in de buitenlucht van een aantal luchtverontreinigende stoffen. Het betreft de stoffen zwaveldioxide, stikstofdioxide, stikstofdioxide, fijn stof (PM10 en PM2,5), lood, koolmonoxide en benzeen. Deze wetgeving vloeit voort uit normen voor luchtkwaliteit die door de Europese Unie zijn gesteld.

Om aan deze Europese normen te voldoen, zijn in Nederland extra maatregelen nodig, met name voor fijnstof (PM10) en stikstofdioxide (NO2). De Nederlandse overheid heeft hiervoor het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) opgesteld. Projecten die van dit NSL deel uit maken hoeven niet afzonderlijk aan de wettelijke normen te worden getoetst. De bouw van een nieuwe woning vormt geen NSL-project, zodat een afzonderlijke toetsing aan de Wet luchtkwaliteit in beginsel vereist is.

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit moet worden aangetoond dat bij de uitvoering van dat plan:

- de wettelijke grenswaarden voor de genoemde stoffen niet worden overschreden, dan wel
- bij een beperkte toename van de concentratie van één of meer van de genoemde stoffen door een met het project samenhangende maatregel/effect de luchtkwaliteit per saldo verbetert, dan wel
- het project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een stof waarvoor een grenswaarde is opgenomen.

Het betreft hier de realisatie van opslagunits op een bedrijfskavel. De verkeersbewegingen die deze functie met zich meebrengt zijn zodanig beperkt dat deze de luchtkwaliteit ter plaatse nagenoeg niet beïnvloeden.

Hoofdstuk 12 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, lpg en munitie over weg, water en spoor en door buisleidingen. Sinds een aantal jaren is er wetgeving voor "externe veiligheid" om de burger niet onnodig aan te hoge risico's bloot te stellen. De normen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in onder andere het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de Circulaire risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het beperken van de risico's voor de burger door bovengenoemde activiteiten. Hiertoe zijn risico's gekwantificeerd, namelijk door middel van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Uit de Kaartatlas Leefomgeving blijkt dat er zich in de directe nabijheid van het plangebied geen risicobronnen bevinden, waarvan de risicocontouren of invloedsgebieden zich over het plangebied bevinden.

Hoofdstuk 13 Bodem

In het kader van de Wet bodembescherming is onderzocht of in het plangebied sprake is van bodemverontreiniging. Op basis van het verkennende bodemonderzoek (bijlage 1) kan geconcludeerd worden dat de gemeten gehalten en concentraties licht verhoogd zijn en geen aanleiding vormen voor een aanvullend onderzoek. Op basis van de onderzoeksresultaten zijn er geen milieuhygiënische belemmeringen voor de verdere ontwikkeling op deze locatie.

Hoofdstuk 14 Ecologie

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de natuurwaarden van de omgeving en met beschermde plant- en diersoorten. Bij de bescherming van gebieden gaat het om op Europees niveau aangewezen Natura 2000-gebieden. Verder worden in de provinciale verordening gebieden beschermd die van belang zijn voor het Natuurnetwerk Nederland (NNN). De bescherming van gebieden en de bescherming van soorten en hun verblijfplaatsen is geregeld in de Wet natuurbescherming (Wnb).

Gebiedsbescherming

De dichtstbijzijnde beschermde natuurgebieden zijn de Grote Wielen en de Alde Feanen. Deze gebieden liggen op circa 2 kilometer (Grote Wielen) en circa 12 kilometer (Alde Feanen) afstand. Directe effecten als gevolg van de ontwikkeling zijn op deze afstand uit te sluiten. Habitats die gevoelig zijn voor stikstofdepositie liggen op minimaal 12 kilometer afstand, in de Alde Feanen. Het project heeft in de aanlegfase en in de gebruiksfase mogelijk enige stikstofemissie tot gevolg. Het gaat vooral om verkeersbewegingen en tijdelijke mobiele werktuigen.

Voor het plan is een AERIUS-berekening aangeleverd. De AERIUS-berekening voor de bouwfase en gebruikersfase toont aan dat er geen toename is in stikstofdepositie ($>0,00$ mol/ha/jaar) op stikstofgevoelige habitattypen en leefgebieden binnen Natura 2000-gebieden. De berekeningen zijn als bijlage toegevoegd bij deze toelichting. Met inachtneming van de uitgangspunten zoals hierboven beschreven is er geen toename van stikstofdepositie ($>0,00$ mol/ha/jaar) op daarvoor gevoelige habitattypen of leefgebieden in Natura 2000-gebieden. Zodoende is geen sprake van negatieve effecten door stikstofdepositie op de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden. Stikstofdepositie als het gevolg van het project vormt daarom geen strijdigheid met de Wet natuurbescherming. Ten aanzien van stikstof is het plan daarom uitvoerbaar.

Soortenbescherming

De wijziging van het bouwvlak levert geen nieuwe of ingrijpende gebruiksmogelijkheden voor het perceel op waardoor de ecologische waarden in de nieuwe situatie niet in het geding zijn. Een ecologische quickscan is daarom niet nodig. De initiatiefnemer heeft, op basis van de Wet natuurbescherming, de wettelijke verplichting van zorgplicht. Deze zorgplicht

houdt in dat de flora en fauna niet wordt verstoord en dat er geen unieke natuurwaarden worden aangetast.

Door Mulder Ecologie is ecologisch onderzoek uitgevoerd. Op 17 november 2022 hebben wij de rapportage ontvangen (bijlage 2). Uit de rapportage blijkt dat het optreden van negatieve effecten op beschermde soorten is uitgesloten. Ten aanzien van de gelijktijdig, met de sloop van de aanwezige opstallen, gekapte bomen kan gesteld worden dat deze bomen op het erf van de Sanjesreed 8 gelegen waren. De kap van bomen op erven valt buiten de bepalingen van het onderdeel houtopstanden van de Wnb. (artikel 4.1).

Hoofdstuk 15 Archeologie

Met het verdrag van Malta en als gevolg daarvan het sinds 2017 in de wet vastgelegde archeologisch bestel, is het rijksbeleid erop gericht om het archeologisch erfgoed te behouden in de bodem. In de bestemmingsplannen, wijzigingsplannen en ruimtelijke onderbouwingen moet een archeologieparagraaf worden opgenomen. De archeologische (verwachtings-) waarde en vindplaatsen moeten in beeld worden gebracht. Voor gebieden met een archeologische verwachtingswaarde geldt een archeologisch verwachtingswaard geldt een archeologische onderzoeksplicht.

Op de FAMKE-kaart van de provincie geldt voor het plangebied op de kaart 'steentijd – bronstijd' het advies karterend onderzoek 2 (bij ingrepen >2500 m²). In deze gebieden kunnen zich op enige diepte archeologische lagen uit de steentijd bevinden, die zijn afgedekt door een veen- of kleidek. Mochten zich hier archeologisch resten bevinden, dan zijn deze waarschijnlijk goed van kwaliteit. De provincie beveelt daarom aan om bij ingrepen van meer dan 2500m² een karterend (boor-) onderzoek uit te laten voeren.

Op de kaart 'ijzertijd – middeleeuwen' geldt het advies karterend onderzoek 3 (middeleeuwen). In deze gebieden kunnen zich archeologische resten bevinden uit de periode ijzertijd – middeleeuwen. Het gaat hier dan met name om vroeg en vol-middeleeuwse veenontginningen. Daarbij bestaat de kans dat er zich huisterpjes uit deze tijd in het plangebied bevinden. Ook de wat oudere boerderijen kunnen archeologische sporen of resten afdekken, hoewel de veengronden eromheen al afgegraven zijn. De provincie beveelt aan om bij ingrepen van meer dan 5000m² een historisch en karterend onderzoek te verrichten, waarbij speciale aandacht moet worden besteed aan eventuele Romeinse sporen en/of vroeg-middeleeuwse ontginningen.

De opslagunits hebben een gezamenlijke oppervlakte van 2035 m². Voor deze ontwikkeling is derhalve geen archeologisch onderzoek vereist.

Hoofdstuk 16 Water

Vanwege het belang van het water in de ruimtelijke ordening, moet bij nieuwe ruimtelijke plannen worden aangegeven op welke wijze in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding. De verplichting hiertoe

vloeit voort uit het bepaalde hieromtrent in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Waterschappen moeten daarom in een vroeg stadium betrokken worden bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

In het kader van het wijzigingsplan is Wetterskip Fryslân om advies gevraagd via de zogenaamde Watertoets. Onderstaand wordt daar op ingegaan.

Watertoets en wateradvies

Het Wetterskip Fryslân heeft ons geïnformeerd dat het plan mogelijk invloed heeft op het water of de wateraspecten (zoals dijken, gemalen, stuwen of persleidingen) in de omgeving. Dit betekent dat de beperkte invloed van het plan kan worden opgevangen met standaard maatregelen die vermeld staan in de leidraad watertoets. Er zijn geen aanvullende aandachtspunten.

Toename verharding

Door ruimtelijke ontwikkelingen neemt de hoeveelheid verhard oppervlak toe met als gevolg een versnelde afvoer van hemelwater. Het is nodig om deze versnelde afvoer te compenseren om de waterberging in een gebied in stand te houden. Dit geldt ook voor toevoegen van oppervlakteverharding die wel past binnen het bestemmingsplan, maar waarvan de grond al meer dan vijf jaar braak ligt en waar in het verleden niet voor gecompenseerd is.

Het is verboden zonder watervergunning neerslag versneld tot afvoer te laten komen indien daarbij meer dan 200 m² onverharde grond in stedelijk gebied en 1500 m² in landelijk gebied wordt bebouwd of verhard. Er geldt een vrijstelling van de vergunningsplicht wanneer wordt voldaan aan de compensatieregels genoemd in dit wateradvies. De meest voorkomende manier van compenseren is het graven van extra oppervlaktewater. Bij het graven van extra oppervlaktewater is onderstaande tabel van toepassing. Uiteraard is het toepassen van alternatieve maatregelen in het plan ook mogelijk. Afhankelijk van de maatregel kunnen andere normen gelden dan vermeld in het onderstaande tabel. Zie de Leidraad watertoets voor meer informatie over compenserende maatregelen of neem contact op met Cluster Plannen van Wetterskip Fryslân. Indien er niet wordt gecompenseerd door extra oppervlaktewater te graven waarbij onderstaande percentages worden gehanteerd of indien er geen overeenstemming plaatsvindt in de watertoetsprocedure over alternatieve maatregelen dan dient een watervergunning bij het waterschap te worden gevraagd.

Gebied	Stedelijk (>200 m ²)	Landelijk (>1.500 m ²)
Boezem	5%	5%
Polder	10%	10%
Vrij afstromend	Maatwerk mogelijk	Maatwerk mogelijk

Toelichting tabel

- 5% heeft alleen betrekking op de Friese boezem;
- de algemene regels keur zijn in de onderstaande tabel verwerkt;
- maatwerk kan bestaan uit bijvoorbeeld infiltratie of berging van het overtollig hemelwater.

Ruimtelijke adaptatie

Om ook in de toekomst prettig te kunnen wonen, werken en recreëren moeten steden en dorpen ingericht worden met het oog op de toekomst. Het is belangrijk kansen te benutten om het gebied klimaat robuust in te richten. Zo is het mogelijk om het bebouwd gebied beter bestand te maken tegen hevige regenbuien, periodes van droogte en hitte en de gevolgen van een mogelijke overstroming. Voor veel maatregelen geldt bovendien dat ze kosteneffectief zijn, als ze maar in een vroeg stadium in het planvormingsproces worden meegenomen. Meer informatie hierover is te vinden op De Friese klimaatatlas : www.frieseklimaatatlas.nl

Hoofdstuk 17 Mer-beoordeling

Het Besluit ruimtelijke ordening stelt in artikel 3.1.1, onder f dat inzicht dient te worden gegeven in de uitvoerbaarheid van het plan. Bovendien dient het bestuursorgaan bij de voorbereiding van het besluit (tot vaststelling van het bestemmingsplan) de nodige kennis te vergaren omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen (artikel 3.2 Algemene Wet Bestuursrecht). Voorheen kon worden volstaan met de conclusie dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r.-(beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven. De consequentie van de nieuwe regeling is dat in elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst aandacht moet worden besteed aan m.e.r. Het komt erop neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die beneden de drempelwaarden vallen uit de D-lijst, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de m.e.r.-regelgeving, wordt de term vormvrije m.e.r.- beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-(beoordeling) noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

In artikel 11.3 onderdeel D van het Besluit-m.e.r staat de activiteit 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een industrieterrein' genoemd. Conform het Besluit m.e.r. is de activiteit m.e.r.-beoordelingsplichtig indien de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 75 hectare of meer.

De Sanjesreed 8 in Oentsjerk is een solitaire bedrijfskavel in het buitengebied met een oppervlakte van circa 1,5 ha waarbij de toegestane oppervlakte aan bedrijfsbebouwing in de vorm van opslagunits circa 2035 m² bedraagt. Het solitaire bedrijfsperceel voor opslagunits is niet aan te merken als een industrieterrein. Een industrieterrein is een terrein dat is bedoeld voor grote bedrijven en heeft een grote omvang. De wijziging voorziet in de situering van het bouwvlak van een planologisch bestaand solitair bedrijf waarbinnen categorie 1 en 2 bedrijven zijn toegestaan. Doordat het plan niet valt onder activiteit D.11.3 uit het Besluit milieueffectrapportage is geen vormvrije m.e.r.-beoordeling of m.e.r.-beoordelingsbesluit nodig.

Hoofdstuk 18 Conclusie

Op grond van hetgeen in de voorgaande paragrafen over de diverse omgevingsaspecten aan de orde is gekomen, kan worden geconcludeerd dat er geen belemmeringen bestaan voor het wijzigingsplan ten behoeve van de realisatie van opslagunits aan de Sanjesreed 8 te Oentsjerk.

Juridische vormgeving

Hoofdstuk 18 Toelichting op het juridische systeem

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

Hoofdstuk 19 Toelichting op de bestemming

– Bedrijventerrein 2 –

Om te bepalen welke bedrijven zijn toegestaan wordt verwezen naar de bedrijvenlijst (bijlage 1 van de regels). Deze lijst is gebaseerd op de lijst van bedrijfsactiviteiten zoals die is opgenomen in de 'Bedrijven en Milieuzoneringsgids' van de VNG. Bij deze bestemming zijn binnen de functieaanduiding 'bedrijf tot en categorie 1' bedrijven van categorie 1 uit deze bedrijvenlijst toegestaan. Ter plaatse van de functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2' zijn bedrijven van categorie 1 en 2 uit de bedrijvenlijst toegestaan.

– Waarde Landschap (Open landschap) –

De dubbelbestemming 'Waarde – Landschap (open landschap)' is gelegd op de relatief open veenweidegebieden en de kleigebieden in het westelijk deel van de gemeente. Verder is deze bestemming gelegd op het merengebied (Burgumermar en aansluitende gebieden), alsmede enkele open 'enclaves' in het woudenlandschap.

Deze dubbelbestemming is gericht op de bescherming van het open karakter van deze gebieden en van de kenmerkende verkavelingstructuur. Die bescherming vindt plaats door middel van een vergunningstelsel voor werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden, zoals het veranderen van de verkavelingstructuur en het aanbrengen van grotere oppervlakten met opgaande beplanting.

Uitvoerbaarheid

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een nieuw wijzigingsplan. Daarbij kan onderscheid worden gemaakt in de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 20 Economisch

Exploitatieplan

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is een grondexploitatieregeling opgenomen. Hiermee beschikken gemeenten

over mogelijkheden voor het verhalen van kosten voor bijvoorbeeld bouw- en woonrijp maken en hebben zij sturingsmogelijkheden omdat in het geval van grondexploitatie door derden diverse eisen en regels gesteld kunnen worden.

Indien er sprake is van bepaalde bouwplannen, dient de gemeente hiervoor een exploitatieplan op te stellen, tenzij voornoemde kosten 'anderszins verzekerd' zijn, bijvoorbeeld door overeenkomsten, en het stellen van eisen met betrekking tot kwaliteit en fasering niet noodzakelijk wordt geacht. Een combinatie van exploitatieplan en overeenkomsten is ook mogelijk.

Doel van de grondexploitatieregeling is het inzichtelijk maken van de financiële haalbaarheid en het bieden van meerdere mogelijkheden voor het kostenverhaal waardoor er meer sturingsmogelijkheden zijn. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de publiekrechtelijke weg via een exploitatieplan en de privaatrechtelijke weg in de vorm van overeenkomsten. In het geval van een exploitatieplan kan de gemeente eisen en regels stellen voor de desbetreffende gronden. In dit geval is een exploitatieplan of -overeenkomst niet nodig omdat met dit wijzigingsplan het bestaande bouwvlak wordt gewijzigd waarbij de maximale bebouwingsoppervlakte niet toeneemt. Er zijn op dat gebied geen exploitatiekosten voor de gemeente.

Hoofdstuk 21 Maatschappelijk

Het ontwerpwijzigingsplan wordt, overeenkomstig afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd. Er is wel/geen zienswijze ingediend.