
Wergea - Wartensterdyk 2-6

Bestemmingsplan

19 juni 2024



Wergea - Wartensterdyk 2-6

Bestemmingsplan

COLOFON

Opdrachtgever : Meinders Wergea B.V.

Auteur : E. Venema

Rapportnummer : 23-824-1

Versie : Vastgesteld

Datum : 19 juni 2024

INHOUDSOPGAVE

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Ligging plangebied	1
1.3	Planologische regeling	2
1.4	Leeswijzer	4
2	Planbeschrijving	5
2.1	Uitgangssituatie	5
2.2	Beoogde ontwikkelingen	6
2.3	Ruimtelijke inpassing	10
2.4	Duurzame verstedelijking	11
3	Beleidskader	14
3.1	Rijksbeleid	14
3.2	Provinciaal beleid	15
3.3	Gemeentelijk beleid	18
4	Milieu- en omgevingsaspecten	20
4.1	Mer-beoordeling	20
4.2	Bedrijven en milieuzonering	22
4.3	Geluid (wet geluidhinder)	23
4.4	Externe veiligheid	23
4.5	Verkeer en parkeren	24
4.6	Ecologie	24
4.7	Bodemkwaliteit	26
4.8	Watertoets	27
4.9	Archeologie	29
4.10	Cultuurhistorie	31
4.11	Luchtkwaliteit	32
4.12	Planologische zones	32
5	Juridische regeling	33
5.1	Algemeen	33
5.2	Toelichting op de regels	33
6	Uitvoerbaarheid	36
6.1	Algemeen	36
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	36
6.3	Economische uitvoerbaarheid	37

Bijlagen

- Bijlage 1 Advies Nije Pleats
- Bijlage 2 Ontheffing Verordening Romte 2014
- Bijlage 3 Ecologische beoordeling
- Bijlage 4 Stikstofonderzoek
- Bijlage 5 Nader ecologisch onderzoek
- Bijlage 6 Bodemonderzoek
- Bijlage 7 Watertoets
- Bijlage 8 Archeologisch onderzoek
- Bijlage 9 Reactienota vooroverleg incl. vooroverlegreacties
- Bijlage 10 Reactie- en antwoordnota zienswijzen

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Aan de Wartensterdyk 2-4 te Wergea is het mechanisatiebedrijf Meinderts Wergea B.V. gevestigd. Al geruime tijd is er behoefte aan een uitbreiding van de bedrijfsgebouwen en het terrein. Omdat de huidige locatie hiervoor beperking kent, is een deel van het Frico-gebouw in het dorp in gebruik genomen. Door de doorgroei van het bedrijf en een inefficiëntie in de bedrijfsvoering door veel bedrijfsverkeer tussen de verschillende locaties, blijft de wens tot uitbreiding van het bedrijfsperceel aan de Wartensterdyk. Voor een toekomstbestendige bedrijfsvoering is namelijk uitbreiding van de werkplaats en het magazijn vereist. Tevens is meer ruimte nodig voor de ontwikkeling van een volwaardige showroom. Tot slot is meer opslagcapaciteit vereist. In het kader van een optimale bedrijfsvoering is de wens om enkele bedrijfsactiviteiten (werkplaats, kantoor, magazijn en winkel) te bundelen op de locatie aan de Wartensterdyk. In het Frico-gebouw kan dan de opslagcapaciteit worden vergroot en een volwaardige showroom worden ontwikkeld. De eigenaar heeft hiervoor de achterliggende boerderij op het perceel Wartensterdyk 6 met bijbehorende grond aangekocht. Deze boerderij wordt in gebruik genomen als woonboerderij met ondergeschikte mogelijkheden voor dagbesteding voor jongeren.

In breed overleg (in de vorm van een Nije Pleats traject) is overeenstemming bereikt over de mogelijkheden en randvoorwaarden voor uitbreiding van het bedrijfsperceel aan de Wartensterdyk. Op basis hiervan wil de gemeente Leeuwarden medewerking verlenen aan de ontwikkeling. Dit bestemmingsplan vormt hiervoor het juridisch-planologisch kader.

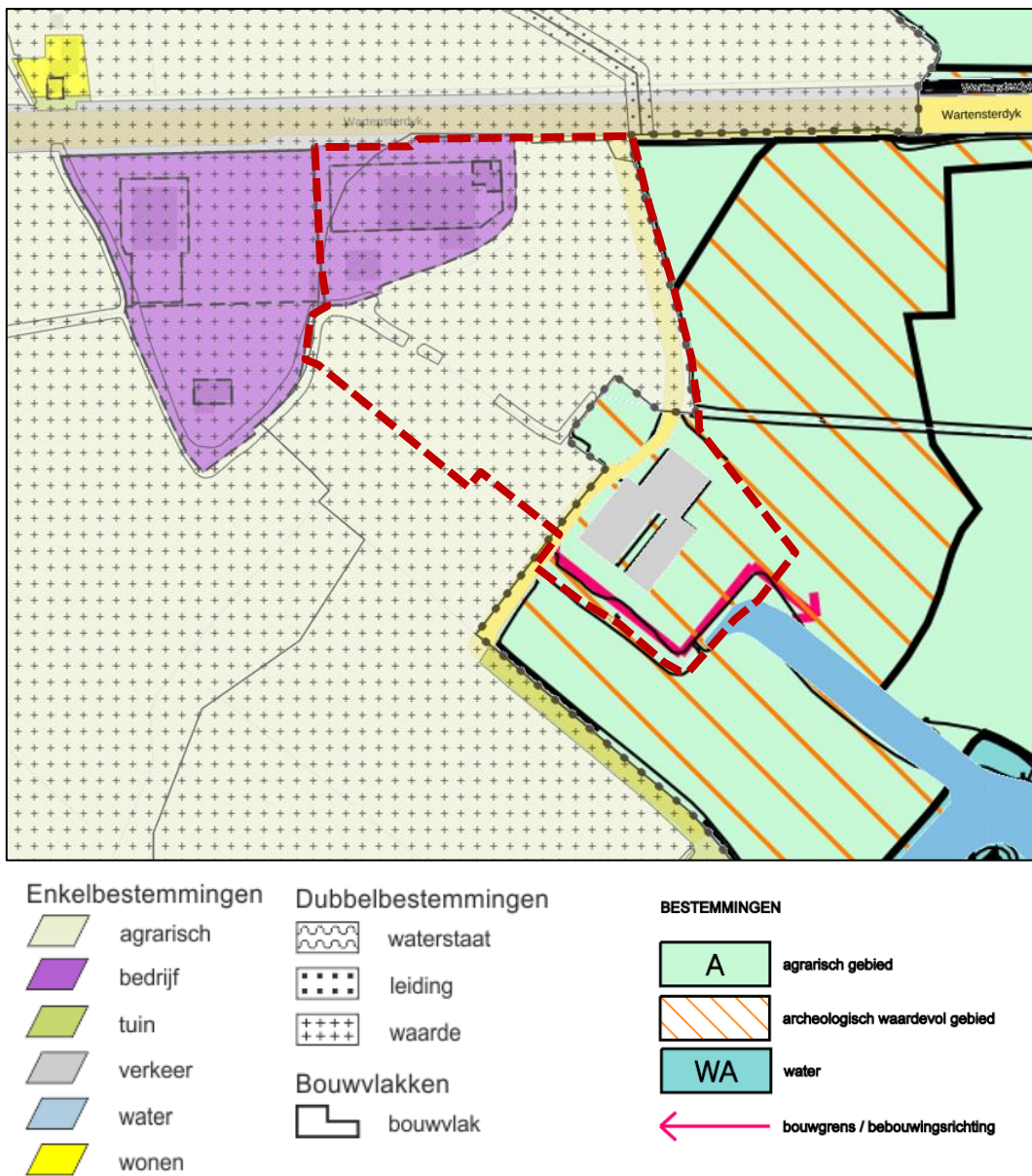
Provincie Fryslân heeft hiervoor een ontheffing op de Verordening Romte verleend (bijlage 2).

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt ten oosten van Wergea, aan de doorgaande weg naar Warten. Hier maakt het deel uit van een cluster van twee bedrijven, namelijk Vakgarage Van der Zweep en mechanisatiebedrijf Meinders Wergea B.V. De begrenzing is afgestemd op de kadastrale perceelsgrenzen en het inrichtings-/landschapsplan dat voor de locatie is opgesteld. De ligging van het plangebied is weergegeven in figuur 1.1.

rechthoek van één hectare agrarische bedrijfsgebouwen worden gebouwd. Dit perceel is aangekocht door het bedrijf, samen met de gronden waarop de uitbreiding plaatsvindt. De bewoners zijn voornemens de boerderij te gaan bewonen in combinatie met het gebruik ten behoeve van een bijzondere onderwijsfunctie. Dergelijke functies zijn op basis van de bestemming alleen mogelijk als onderdeel van het agrarisch bedrijf.

Een fragment van de geldende bestemmingsplannen is samengevoegd in figuur 1.2.



Figuur 1.2 Fragment geldende bestemmingsplannen

Daarnaast heeft de gemeente Leeuwarden een aantal overkoepelende bestemmingsplannen vastgesteld. Het gaat om:

Partiële herziening Archeologie

De gemeente heeft op 11 november 2020 het bestemmingsplan 'Partiële herziening Archeologie' vastgesteld. Gronden waar geen onderzoek noodzakelijk is, of gronden die na onderzoek zijn vrijgegeven, zijn niet opgenomen in die partiële herziening. Het plangebied van dit bestemmingsplan is wel opgenomen, onder de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3', en maakt derhalve deel uit van de *partiële herziening Archeologie*. Hoofdstuk 4 gaat hier verder op in.

Bestemmingsplan Leeuwarden - Partiële herziening Parkeren

Tot juli 2018 was het op grond van de gemeentelijke bouwverordening mogelijk om regels te stellen ten aanzien van parkeernormen. Vanaf die datum zijn alle stedenbouwkundige bepalingen van de bouwverordening vervallen en is het bestemmingsplan het enige instrument waarmee parkeernormen kunnen worden afgedwongen. Daarom heeft de gemeente een partiële herziening vastgesteld.

Deze partiële herziening stelt normen voor het aantal parkeerplaatsen dat beschikbaar moet zijn bij verschillende functies. De regeling geldt voor het hele grondgebied van de gemeente Leeuwarden. Dit bestemmingsplan is primair gericht op het borgen van de bestaande parkeernormen zoals ze zijn opgenomen in de Nota Parkeernormen Leeuwarden 2014. De regeling hiervoor is in het bestemmingsplan Leeuwarden - Partiële herziening Parkeren verwerkt. De regels worden ook in onderhavig bestemmingsplan opgenomen.

Bestemmingsplan Leeuwarden - Kamerverhuur

Daarnaast is het bestemmingsplan *Leeuwarden - Kamerverhuur* van toepassing. Dit bestemmingsplan maakt het mogelijk om de verhuur en verkoop van kamers in de gemeente Leeuwarden te reguleren. De regels van dit bestemmingsplan zijn in onderhavig bestemmingsplan verwerkt.

Bestemmingsplan Leeuwarden - Partiële herziening Plan voor de zon

Ook is het bestemmingsplan *Leeuwarden – Partiële herziening Plan voor de zon* van toepassing. Dit bestemmingsplan is van toepassing verklaard in de regels van dit bestemmingsplan.

Bestemmingsplan Leeuwarden - Partiële herziening woningsplitsing en woonzorgfuncties

Tot slot is bestemmingsplan *Leeuwarden - Partiële herziening woningsplitsing en woonzorgfuncties* van toepassing. Hierin worden regels gesteld aan woningsplitsing en woningomzetting naar zorg. De uitsluiting hiervan is opgenomen in de algemene bouwregels van dit bestemmingsplan.

1.4 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving gegeven van de huidige situatie, de gewenste ontwikkelingen en ruimtelijke inpassing daarvan en de vertaling naar uitgangspunten voor het bestemmingsplan. In hoofdstuk 3 worden de uitgangspunten getoetst aan het, voor het plan relevante, beleid op de verschillende niveaus. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 wordt het juridische systeem toegelicht. Ten slotte wordt in hoofdstuk 6 de maatschappelijk en economische uitvoerbaarheid van het plan besproken.

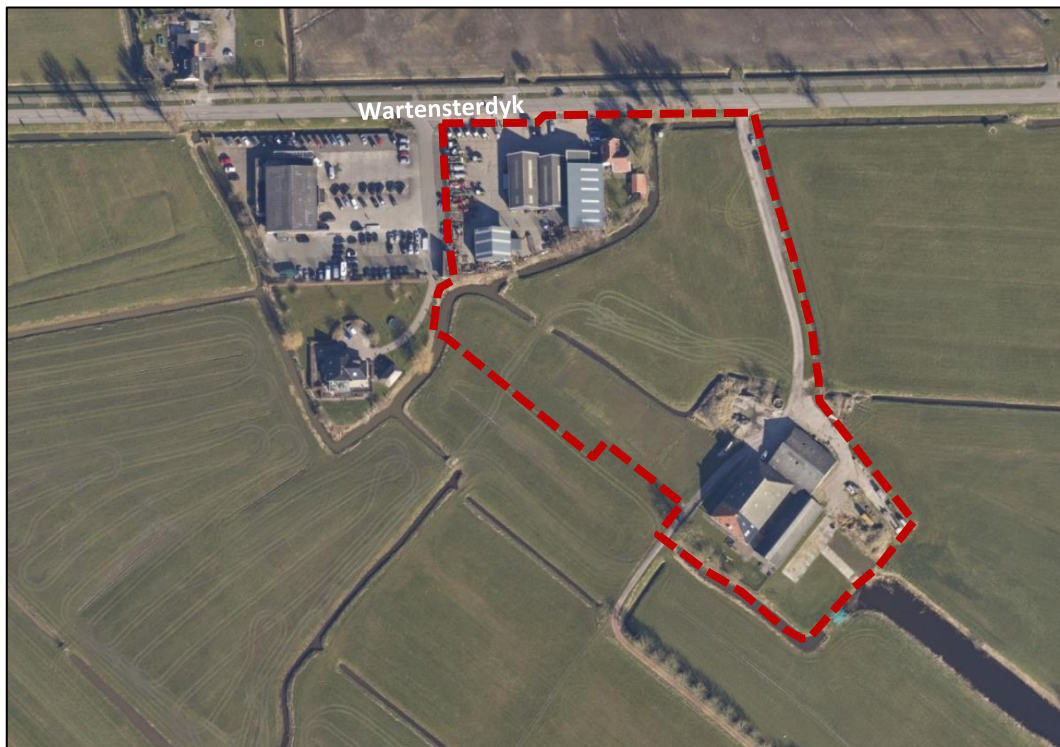
2 Planbeschrijving

2.1 Uitgangssituatie

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op de uitbreiding van het mechanisatiebedrijf Meinderts Wergea. Dit bedrijf is in 1975 vanuit verschillende locaties in het dorp naar het perceel Wartensterdyk 2 verplaatst. Deze locatie ligt net buiten Wergea en maakt hier deel uit van een cluster van twee bedrijven in een verder open agrarisch landschap. Het bedrijfsperceel van Meinderts is relatief volgebouwd en volledig verhard. Het buitenterrein wordt intensief gebruikt voor opslag en uitstalling van landbouwmachines. Op de oostkant staat een bedrijfswoning (Wartensterdyk 2).

Schuin achter het bedrijf ligt een voormalig agrarisch bedrijfsperceel van een veehouderij. De bebouwing hier bestaat uit een stelpboerderij die met het woonhuis naar het zuidwesten is georiënteerd. Hier tegenaan zijn twee stallen/schuren gebouwd.

Een luchtfoto van het plangebied en de omgeving is weergegeven in figuur 2.1.



Figuur 2.1 Luchtfoto plangebied

Meinderts heeft een sterke groei doorgemaakt. Eind jaren '90 waren er al uitbreidingsplannen. De grond ten zuiden van het bedrijvencluster, aangrenzend aan het bedrijf, was destijds in voorbereiding voor woningbouw. Daarom is gekozen om 3.000 m² van het voormalige Frico-gebouw in het dorp aan te kopen, waarin nu een magazijn en opslagruimte voor grotere onderdelen en een werkplaats is gevestigd.

2.2 Beoogde ontwikkelingen

Dit bestemmingsplan is tot stand gekomen naar aanleiding van een wens van Meinderts om het mechanisatiebedrijf uit te breiden en te centraliseren, om zo de bedrijfsvoering gericht op de toekomst te kunnen optimaliseren. Daarbij is opnieuw gekeken naar de gronden ten zuiden van het bedrijf.

Nije Pleats en inrichtings- en landschapsplan

Omdat het bedrijf een sterke binding heeft met het dorp en het type bedrijf sterk is gelieerd aan het buitengebied, is er vanuit provincie en gemeente een positieve grondhouding ingenomen. Wel vraagt de ligging in het buitengebied specifieke aandacht voor de ruimtelijke kwaliteit. Daarom is een Nije Pleats traject doorlopen, waarin in samenwerkingsverband tussen verschillende specialisten, de gemeente Leeuwarden, Provincie Fryslân en welstandscommissie Hûs & Hiem een advies is gemaakt dat de basis vormt voor de verdere uitwerking van het plan. Dit advies is opgenomen in bijlage 1. Hierin is de landschappelijke analyse en het proces dat heeft geleid tot het advies uitgebreid beschreven.

In het advies wordt uitgegaan van een relatief grootschalige uitbreiding om de te verwachten ruimteclaim op te vangen. Er wordt daarom veel ruimte gereserveerd voor manoeuvreerruimte en parkeergelegenheid. Daarmee samenhangend wordt ook meer ruimte gereserveerd voor een landschappelijk kader, bestaande uit opgaande beplanting en water. Daarbij is gekozen voor een landschappelijke versterking, door het bedrijfsterrein te vormen naar de bestaande mozaïekverkeveling.

De oprit naar de achterliggende boerderij zal een toegangsweg naar beide terreinen gaan vormen. Om aan de landschappelijke structuur ook daadwerkelijk invulling te geven is het niet mogelijk om een brede watergang aan te brengen tussen deze toegangsweg en het bedrijf. Door het dempen van watergangen en door de grote toename van verharding is een aanzienlijke nieuwe waterstructuur nodig. Daarom is voorgesteld een bredere watergang aan te brengen die ook de functionele scheiding vormt. Deze wordt iets verlegd ten opzichte van de huidige situatie. Door de toename van verharding en het dempen van watergangen is watercompensatie en ophoging van het terrein noodzakelijk.

Tot slot wordt uitgegaan van een integrale benadering van de uitbreiding van het bedrijf en de opwaardering van de kwaliteit van het boerderijerf. Het erf van de woonboerderij bestaat uit twee delen. Aan de woonzijde krijgt de tuin een sierlijke inrichting met enkele nader te bepalen boomgroepen en sierbeplanting. Aan de achterzijde kan een boomgaard of fruitgaard onderdeel uitmaken van de inrichting van het erf. De sloop van de ongeveer 500 m² aan bebouwing is voorwaardelijk.

Het advies leidt tot een inrichtingsvoorstel dat is weergegeven op pagina 20 van bijlage 1. Dit inrichtingsvoorstel ligt aan de basis voor het inrichtings- en landschapsplan, dat is gemaakt door Dorrenbos Architecten. Dit weergegeven in figuur 2.2. Het Nije Pleats voorstel is daarin rechtsboven geprojecteerd. Een afwijking is dat de volumeopbouw van de bedrijfsgebouwen is aangepast aan nieuwe inzichten. Deze is meer op de westzijde geconcentreerd.



Figuur 2.2 Het inrichtings- en landschapsplan (incl. voorstel Nije Pleats)

Bebouwing		17	Brede watergang vormgegeven als hoogwatergebied: gracht met flauwe oevers t.p.v. de brede beplantingsstroken
1	Garagebedrijf Van der Zweep	Beplanting	
2	Bedrijfswoning Fam. Van der Zweep	18	Laanbeplanting: Kleinbladige Linde (<i>Tilia Cordata</i>) icm blokhaag Veldesdoorn (<i>Acer Campestre</i>)
3	Bedrijfswoning Fam. Meinderts	19	Kleinbladige Linde (<i>Tilia Cordata</i>) icm blokhaag Veldesdoorn (<i>Acer Campestre</i>)
4	Nutsvoorziening	20	Groenstrook minimaal 8 meter breed Wilgen en Lindes icm gemengde onderbeplanting: Schietwilg (<i>Salix Alba</i>) Waterwilg (<i>Salix Caprea</i>) Katwilg (<i>Salix Viminalis</i>) Kleinbladige Linde (<i>Tilia Cordata</i>) Grootbladige Linde (<i>Tilia Platyphyllos</i>)
5	Boerderij (in eigendom van Fam. Meinderts)	21	Beplantingsvrije zone tbv onderhoud schouwsloot (5 meter breed)
6	Bijgebouw (150 m ²)	22	Hoogstam appelbomen
7	Te slopen bebouwing Boerderij (795m ²)	23	Moestuin of bleek met rondom haag Veldesdoorn (<i>Acer Campestre</i>)
8	Te slopen bebouwing Landbouwmechanisatiebedrijf	24	Geen aanplant bomen t.p.v. (beschermingszone) waterkering
Verharding			
9	Inrit voorterre in Landbouwmechanisatiebedrijf (8 meter breed)		
10	Parkeren bezoekers (10 pp)		
11	Bestaande toegangsweg (4,2 meter breed)		
12	Toegang achterzijde terrein (25 meter breed)		
13	Parkeren personeel (21 pp)		
14	Opstelplaats brandweer (5 x 10 meter)		
Water			
15	Bestaande watergang		
16	Nieuwe watergang		

Afwijking advies Nije Pleats

Het plan wijkt op enkele onderdelen af van het Nije Pleats advies. Het voorgestelde landschappelijke kader (het verloop en de afmetingen van de nieuwe watergang, de vormgeving van de oevers en de toe te passen beplanting) uit het advies is in zijn geheel overgenomen in de nieuwe plannen, evenals de richting van de nieuwbouw. Enkel de positionering van de nieuwe bebouwing (A) en de te slopen delen van de bestaande bedrijfsbebouwing (B) wijken af van het advies.

- A. Aan de oostzijde van het plangebied hebben de waterstructuur en de beplanting uit het advies tezamen met de ruimtebehoefte aan verharding (manoeuvreren en stallen) ertoe geleid dat de nieuw te bouwen werkplaats meer naar het westen gesitueerd is. Door de werkplaats hier te positioneren wordt er aansluiting gezocht bij de bestaande structuren van de aanwezige bebouwing en kan er een interne logistiek gerealiseerd worden die perfect aansluit bij de bedrijfsvoering. Tenslotte komt deze positionering de woonkwaliteit van de bedrijfswoning ten goede. Het zwaartepunt van de verharding en de bijbehorende verkeersbewegingen liggen zo duidelijk aan de oostzijde van de bebouwing. Aan de westzijde is enkel de mogelijkheid om in uitzonderlijke gevallen rondom de bebouwing te rijden. Het beperkte aantal verkeersbewegingen aan de westzijde komt ook de woonkwaliteit van de woning van de burens ten goede. Het opschuiven van de nieuwbouw in de westelijke richting heeft als consequentie dat het volume aan de zuidzijde deels terug rooit om zo het volume goed in te kunnen passen in het landschappelijke kader. De footprint van de nieuwe werkplaats is hierdoor kleiner dan in het advies van de Nije Pleats.
- B. De andere wijziging ten opzichte van het advies van de Nije Pleats betreft de bebouwing aan de Wartensterdyk. In tegenstelling tot het advies rooien wij de bebouwing terug door een deel van de bestaande bebouwing te slopen. Hierdoor ontstaat er meer ruimte op het voorterrein en kan er een duidelijke afscheiding gerealiseerd worden (in de vorm van laanbeplanting) tussen het voorterrein en de Wartensterdyk. De laanbeplanting zal hier op eigen terrein gesitueerd worden. Daarnaast biedt het deels slopen van de bestaande bebouwing de mogelijkheid om het front van de bedrijfsbebouwing naar de Wartensterdyk een zekere samenhang te geven in vormgeving en materiaalgebruik. De verscheidenheid aan kapvormen en de verspringende rooilijnen van de verschillende volumes zorgen voor een schaalverkleining en een goede landschappelijke inpassing.

Bovengenoemde aanpassingen zijn akkoord bevonden door de burens, de ambtelijke dienst van de provincie en gemeente en de welstandscommissie.

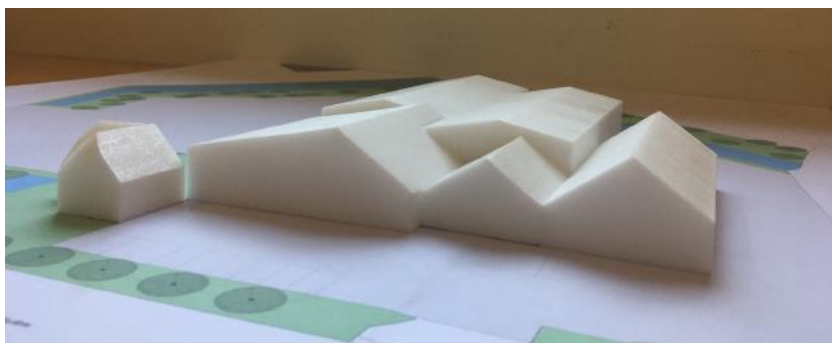
Uitbreiding mechanisatiebedrijf

De huidige situatie is niet optimaal omdat de werkplaatsen van het bedrijf zowel aan de Wartensterdyk als in het Frico-gebouw ondergebracht zijn. Dit heeft als gevolg dat er veel verkeersbewegingen tussen de beide locaties zijn. Daarnaast heeft de verdeling van de werkplaatsen over twee locaties grote praktische nadelen voor personeel en aansluiting op magazijnen.

Aan de Wartensterdyk 2 staat in de huidige situatie 1160 m² aan bedrijfsbebouwing. In de nieuwe situatie wordt er 212 m² van de bestaande bebouwing gesloopt en wordt 2029 m² nieuw gebouwd. Dit betekent dat er in de nieuwe situatie 2977 m² aan bedrijfsgebouwen aan de Wartensterdyk staat. Daarbij wordt uitgegaan van een samengesteld volume, dat enerzijds is ingegeven door een praktische doorontwikkeling op de bestaande bebouwing en anderzijds leidt tot een passende schaal. De bebouwing aan de achterzijde wordt hoger dan die aan de voorzijde. De extra hoogte in zowel goot- als bouwhoogte is nodig voor de kraanbanen in de werkplaatsen. Aan de voorzijde wordt uitgegaan van een lagere goothoogte, passend bij het landelijke karakter. Enkele gevelaanzichten van de beoogde bebouwing zijn weergegeven in figuur 2.3 en een impressie in figuur 2.4.



Figuur 2.3 Gevelaanzichten / principe gevelopbouw



Figuur 2.4 Impressie volumeopbouw

Naast een toename van het gebouwde oppervlak biedt het plan ruimte voor extra manoeuvreer- en parkeerruimte. De oppervlakte van de bedrijfsbestemming (netto bedrijfsperceel) neemt toe van 4.400 m² naar 10.830 m². Door dit in een robuust landschappelijk kader te brengen en vooral achter de bebouwing te situeren, komt dit minder in het zicht te liggen. Het voorterrein biedt in de nieuwe situatie ook meer ruimte voor groene invulling, aanvullend op de laanbeplanting langs de Wartensterdyk. Dit leidt tot een meer hoogwaardige invulling en een versterking van de ruimtelijke- en landschappelijke kwaliteit.

Door de werkplaats in het Frico-gebouw onder te gaan brengen op de locatie aan de Wartensterdyk kan de bedrijfsvoering geoptimaliseerd worden. De activiteiten in het Frico-gebouw kunnen dan beperkt worden tot opslag en hier kan een volwaardige showroom worden ontwikkeld. De transformatie van werkplaats tot showroom zal de uitstraling van het Frico-terrein en de woonomgeving binnen Wergea verbeteren.

Herbestemmen boerderij

De boerderij op het perceel Wartensterdyk is verworven als onderdeel van de grondaankoop. Deze wordt in gebruik genomen als woonboerderij en maakt deel uit van het integrale landschapsplan. De aan de stelp gebouwde schuren en stallen worden gesloopt en de op de weg gerichte tuin wordt ingevuld met een boomgaard.

Het plan is om deze boerderij en de omliggende gronden ook te gaan gebruiken als leer/werkomgeving voor speciaal onderwijs, gericht op jongeren tussen de 10 en 18 jaar die in het reguliere onderwijs zijn uitgevallen (thuiszitters). Het doel is deze doelgroep een kans te geven om te participeren in de samenleving, vanuit de mogelijkheden tot zelfredzaamheid. Hiermee wordt een uniek dagbestedingsconcept neergezet, dat in samenwerking en naar het voorbeeld van bestaande arbeidsgerichte leerroutes wordt vormgegeven. De combinatie van de boerderij en het mechanisatiebedrijf biedt een bijzondere kans om zowel met de verzorging van dieren als met techniek aan de slag te gaan. Het landbouwmechanisatiebedrijf zou in dit geval als praktijklocatie kunnen worden gebruikt. Het is dan ook de bedoeling om op de boerderij niet-bedrijfsmatig dieren te gaan houden. Daarvoor biedt het bestemmingsplan de ruimte om een bijgebouw van maximaal 150 m² te realiseren naast de boerderij. Het gaat overigens om een aan het wonen ondergeschikte functie. In de regels van dit bestemmingsplan is bepaald dat ten hoogste 30% van de gebouwen ingericht mogen worden ten behoeve van deze functie.

2.3 Ruimtelijke inpassing

Voor plannen in het landelijk gebied waar extra bouw mogelijkheden worden geboden voor stedelijke functies, zoals wonen, moet op basis van het provinciaal beleid aangegeven worden op welke wijze rekening wordt gehouden met de draagkracht van het landschap voor de opvang en inpassing van de nieuwe functies en hoe het plan invulling geeft aan de blijvende herkenbaarheid van de landschappelijke en cultuurhistorische kernkwaliteiten.

In de structuurvisie 'Grutsk op 'e Romte' heeft de provincie Fryslân het belang, dat zij hecht aan goede verankeringen van ontwikkelingen in het landschap, aangegeven. Op basis van de uitgangspunten uit deze structuurvisie is de voorgenoemde ontwikkeling getoetst. Het is van belang dat de ontwikkeling op een verantwoorde manier wordt ingepast in het landschap. Volgens de kaart bij de structuurvisie ligt Wergea in het Kleigebied Oostergo, op de overgangszone naar het veenge-

bied. Dit is een open landschap met puntverdichtingen en een kenmerkende opstreekende verkeveling. Belangrijk is het behoud van de openheid, de stedenbouwkundige structuur van de dorpen en het hanteren van de bestaande verkeveling als onderlegger en basis bij ontwikkelingen.

De bestaande landschappelijke kwaliteiten zijn een nadrukkelijk uitgangspunt geweest bij de totstandkoming van het Nije Pleats advies, dat is opgenomen in bijlage 1. Dat advies ligt grondslag aan het inrichtings- en landschapsplan dat is vertaald naar de regels van dit bestemmingsplan. De van belang zijde landschapsmaatregelen teneinde een goede landschappelijke inpassing te bereiken zijn in de regels van dit bestemmingsplan geborgd via een voorwaardelijke verplichting.

2.4 Duurzame verstedelijking

In het Bro (artikel 3.1.6) is geregeld dat een toelichting bij een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet voorzien in duurzame verstedelijking. De regeling houdt in dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling bevat. Indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, moet er tevens gemotiveerd worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

De uitbreiding van een bedrijf met de beoogde omvang wordt aangemerkt als nieuwe verstedelijking. Dit bestemmingsplan stelt bovendien een uitbreiding in landelijk gebied voor, waarbij de nieuwe stedelijke ontwikkeling dus buiten bestaand stedelijk gebied plaatsvindt. Er is daarom van belang een gedegen afweging te maken van de behoefte aan de nieuwe verstedelijking en over de mogelijkheden om de ontwikkeling binnen stedelijk gebied te realiseren.

Behoefte

Aan de uitbreidingswensen van Meinderts Wergea liggen verschillende redenen ten grondslag. Naast zaken die te maken hebben met een efficiënte toekomstige bedrijfsvoering en ruimtegebrek hebben ook de duurzame ambities van het bedrijf hierin een rol gespeeld. Naast economische groei in combinatie met een toename van arbeidsplaatsen, ontstaan opleidingsmogelijkheden voor zowel eigen personeel als voor studenten, verduurzaming van de bedrijfsgebouwen en afname verkeer tussen de twee locaties.

De behoefte aan de uitbreiding komt allereerst voort uit de groei van het bedrijf. Voor een toekomstbestendige bedrijfsvoering is uitbreiding van de werkplaats en het magazijn vereist. Tevens is meer ruimte nodig voor de ontwikkeling van een volwaardige showroom. Tot slot is meer opslagcapaciteit vereist. In het kader van een optimale bedrijfsvoering is het van belang de werkplaatsen en daaraan gekoppelde magazijnen en kantoren te bundelen. In het Frico-gebouw kan de opslagcapaciteit dan worden vergroot en een volwaardige showroom worden ontwikkeld. Dit komt ook voort uit de eisen die de leveranciers van het landbouwmechanisatiebedrijf stellen.

Ontwikkelen buiten bestaand stedelijk gebied

De behoefte aan uitbreiding is evident. Voor de levensvatbaarheid van Meinderts B.V. is het van belang dat het landbouwmechanisatie-bedrijf centraal is gelegen binnen het huidige verzorgingsgebied. Het landbouwmechanisatiebedrijf moet goed bereikbaar blijven voor de klanten. Het gaat om een cirkel van ongeveer 25 kilometer rondom het bedrijf. Er is onderzocht binnen dit gebied alternatieven zijn op bedrijventerrein. Dit zijn Frisia, Zwette en het voormalig Fricogebouw.

Het watergebonden bedrijventerrein Frisia in Grou is sinds 2000 in ontwikkeling. Dit bedrijventerrein is bestemd voor watergebonden bedrijven. Wel is een afwijkingsgrondslag opgenomen voor bedrijven die hun afzetgebied in de voormalige gemeente Boarnsterhim hebben. Dit bedrijventerrein is ingericht om kleinschalige MKB bedrijven te accommoderen die werkgelegenheid en toegevoegde waarde genereren. Gezien de omvang van de kavels en de infrastructuur is dit bedrijventerrein niet geschikt voor een landbouwmechanisatiebedrijf. De infrastructuur is bovendien niet gericht op de verkeersafwikkeling van landbouwvoertuigen. De wegprofielen zijn hiervoor te smal. Bovendien zijn de beschikbare (aaneengesloten) kavels te klein voor landbouwmechanisatiebedrijf Meinderts Wergea. Op dit terrein zijn overigens nog drie kavels beschikbaar, waarvan twee gekoppeld kunnen worden. De twee aaneengesloten kavels zijn echter te klein voor het ruimtebeslag van Meinderts. Het toestaan van deze ontwikkeling zal overigens niet leiden tot leegstand op Frisia. Er zijn 9 geïnteresseerde kopers van deze 3 kavels. Deze kavels worden naar verwachting dus binnen afzienbare tijd in ontwikkeling gebracht.

Een ander bedrijventerrein waar nog (twee) kavels beschikbaar zijn is De Zwette. Dit bedrijventerrein wordt ontsloten door De Haak en voorziet hiermee in de behoefte van (grootschalige) bedrijven waarvoor een goede ontsluiting op het hoofdwegenet is vereist. Een landbouwmechanisatiebedrijf past niet in dit profiel. Vestiging op dit bedrijventerrein is, vanwege de slechte bereikbaarheid voor landbouwvoertuigen, onwenselijk voor het landbouwmechanisatiebedrijf. Ontsluiting via de Hendrik Algrawei is echter ongewenst, omdat er dan meer landbouwverkeer in (toekomstige) woonwijken wordt geïntroduceerd. De twee beschikbare kavels op De Zwette zullen overigens naar verwachting snel ontwikkeld worden, zodra hier een stroomaansluiting beschikbaar komt. De uitbreiding van Meinderts zal daarmee niet leiden tot leegstand op De Zwette.

Uitbreiding binnen het bestaande Frico gebouw is onmogelijk en onwenselijk. Het voormalig Fricogebouw is getransformeerd naar een bedrijfsverzamelgebouw waar (ondernemers) kantoor-, vergader-, workshopruimtes en een spreekkamer kunnen huren. In het gebouw is nog wel kantoorruimte beschikbaar maar fysiek geen ruimte voor uitbreiding en bundeling van de bedrijfsactiviteiten van Meinderts Wergea.

Bundeling en uitbreiding van de werkplaats-, magazijn- en kantooractiviteiten van het bedrijf op het voormalig Fricogebouw is, gelet op de locatie in het dorp, bovendien onwenselijk. Bundeling en uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten van Meinderts Wergea B.V. brengt meer verkeersbewegingen (landbouwverkeer) en geluidshinder (werkplaats) met zich mee. Het Fricogebouw is vanwege de ligging in het woongebied bestemd voor lichtere bedrijvigheid is bestemd (categorie 3.1 en 2 en niet voor werkplaatsen uit categorie 3.2). Dit zou ten koste gaan van een goed woon- en leefklimaat in het aangrenzende woongebied.

Conclusie

Het plan voorziet in de aantoonbare behoefte om de bedrijfsvoering van het mechanisatiebedrijf uit te breiden en te optimaliseren. In de directe omgeving van de huidige bedrijfslocatie zijn geen geschikte binnenstedelijke alternatieven. Bovendien heeft het bedrijf een sterke sociale binding met het dorp Wergea en het verenigingsleven daarbinnen. Verplaatsing uit het dorp zou in die zin

afbreuk doen aan de levendigheid. Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt, voldoet aan het uitgangspunt van duurzame verstedelijking.

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

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.

En er nu mee aan de slag te gaan en beslissingen niet uit te stellen of door te schuiven. 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. Het plangebied valt niet in een van deze gebieden. Op het niveau van nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven aan de omgeving in Nederland, verwoord in vier opgaven:

1. Ruimte maken voor klimaatverandering en energietransitie.
2. De economie van Nederland verduurzamen en het groeipotentieel behouden.
3. Steden en regio's sterker en leefbaarder maken.
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De NOVI gaat vergezeld van een uitvoeringsagenda, waarin staat aangegeven hoe het Rijk invulling geeft aan zijn rol bij de uitvoering van de NOVI. In de Uitvoeringsagenda zijn onder andere een overzicht van instrumenten en (gebiedsgerichte) programma's op de verschillende beleidsterreinen te vinden. De Uitvoeringsagenda zal, indien nodig, jaarlijks worden geactualiseerd. De ontwikkeling in het plangebied raakt geen opgaven die zijn opgenomen in de NOVI.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' als procesvereiste opgenomen. In de Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen dat de toelichting van een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.

In paragraaf 2.4 is uitgebreid ingegaan op het aspect duurzame verstedelijking. Omdat de aangeoode behoefte aan uitbreiding niet kan worden opgevangen in het bestaand stedelijk gebied, is het volgens de treden van de ladder aanvaardbaar om een uitbreidingslocatie mogelijk te maken.

Daarvoor wordt gebruik gemaakt van een plek die ruimtelijk logisch aansluit op de bestaande locatie en wordt ingezet op een versterking van de ruimtelijke kwaliteit.

Conclusie

Het bestemmingsplan is in overeenstemming met het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Fryslân 2020: De romte diele

Het ruimtelijk beleid van de provincie vormt een belangrijk kader voor het gemeentelijk (bestemmingsplan)beleid. Dit is neergelegd in de Omgevingsvisie Provincie Fryslân. Deze is op 23 september 2020 vastgesteld. In de omgevingsvisie gaat de provincie voor een vitale economie door te investeren in omgevingskwaliteiten. Dit zorgt er onder andere voor leefbaarheid en dat leegstand en verpaupering van bebouwing wordt teruggedrongen. Daarnaast gaat de provincie voor een veerkrachtig beleid, waarin ingrijpende ontwikkelingen opgevangen kunnen worden, het behoud van de karakteristiek van de provincie, door het beschermen van de eigen identiteit en voor een gezonde leefomgeving. Het plan doet recht aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving.

De provincie bevordert verder het natuurinclusief ontwerpen bij nieuwe ontwikkelingen. Daarbij wordt onder andere ingezet op het versterken van de natuur in het stedelijk gebied. Natuurinclusief bouwen is een aspect dat niet in bestemmingsplan geregeld kan worden. Het gaat om uitvoeringszaken, zoals speciale stenen toe te passen met invliegmogelijkheden voor vleermuizen of een tuinrichting die biodiversiteit stimuleert. De Koninklijke Nederlandse Natuurhistorische Vereniging heeft een checklist opgesteld met 40 punten waarmee bij stedelijke ontwikkeling rekening gehouden kan worden. Voor de ontwikkeling worden geen aanvullende eisen gesteld op dit vlak. Wel is de checklist bij de initiatiefnemer kenbaar gemaakt als inspiratiekader.

Ook het rekening houden met een veranderend klimaat bij nieuwe ontwikkeling een provinciale ambitie. De Provincie streeft naar 'waterrobuust bouwen'. Dit houdt in dat gebouwen en straten op voldoende hoogte worden aangelegd en dat er voldoende ruimte is voor water in het plan. Paragraaf 4.8 gaat hier verder op in.

Verordening Romte Fryslân

In 2014 is de Verordening Romte Fryslân vastgesteld en deze is in 2018 partieel herzien. In de Verordening Romte is een aantal regels van toepassing op het plangebied.

Bundeling

In de verordening is geregeld dat in het landelijk gebied in principe geen bouwmogelijkheden voor stedelijke functies geboden mogen worden (artikel 1.1.1). Wel kan in een ruimtelijk plan een uitbreidingslocatie aansluitend op bestaand stedelijk gebied worden toegestaan. Het plangebied ligt volgens de kaarten bij de verordening buiten het bestaand stedelijk gebied.

Een mechanisatiebedrijf is in de verordening specifiek uitgesloten als zijnde een agrarisch hulpbedrijf. De provincie stelt dat deze op een bedrijventerrein thuishoren. Daarom wordt het bedrijf beschouwd als niet-agrarisch bedrijf in het landelijk gebied. Artikel 4.3 stelt hieraan regels.

In een ruimtelijk plan voor landelijk gebied kan uitbreiding worden toegestaan van een bestaand, niet-agrarisch bedrijf, tot maximaal 50% van het bestaande bebouwde oppervlak en maximaal 50% van het bestaande bestemmingsvlak. In dit geval is er sprake van een uitbreiding van ongeveer 150% van de bebouwing en het bestemmingsvlak. Daarmee is de uitbreiding in strijd met artikel 4.3. Voor deze afwijking is een ontheffing op de verordening nodig. Gemeente Leeuwarden heeft deze per brief van 27 juli 2023 aangevraagd bij Gedeputeerde Staten (GS). Op 9 oktober 2023 heeft GS hier positief op gereageerd en de ontheffing verleend. Dit besluit is opgenomen in bijlage 2.

Op basis van artikel 10.1.1 van de verordening kunnen GS namelijk op aanvraag van burgemeester en wethouders een ontheffing verlenen van het bepaalde in (o.a.) artikel 1.1.1, voor een ruimtelijke ontwikkeling in het landelijk gebied, van (o.a.) stedelijke functies. Deze ontheffing is bedoeld voor gevallen waarin de verwezenlijking van het gemeentelijk ruimtelijk beleid wegens bijzondere omstandigheden onevenredig wordt belemmerd in verhouding tot de met die regels te dienen provinciale belangen. Deze ontheffing kan worden verleend indien

- a. de ontwikkeling gelet op aard, schaal en uitstraling past binnen de landschappelijke en cultuurhistorische kernkwaliteiten, en in een evenredige verhouding nieuwe kwaliteiten van natuur, water, landschap of recreatieve dan wel agrarische mogelijkheden toevoegt, of bijdraagt aan een goede ruimtelijke kwaliteit in het landelijke gebied of bestaand stedelijk gebied,
- b. de ontwikkeling bijdraagt aan de sociale of economische vitaliteit van het platteland,
- c. de ontwikkeling niet leidt tot onevenredige milieubelasting en niet onevenredig veel verkeer aantrekt in relatie tot het onderliggende wegennet, en
- d. de ontwikkeling niet leidt tot beperkingen voor de ontwikkeling van agrarische bedrijven in de omgeving.

In het kader van het Nije Pleats traject is in overleg met de provincie en andere ter zake deskundigen een afweging gemaakt van de investeringen in de ruimtelijke kwaliteit en relatie tot de uitbreiding van de stedelijke functie in het landelijk gebied. Dit heeft geleid tot een integraal inrichtings- en landschapsplan, dat als voorwaardelijke verplichting is opgenomen bij dit bestemmingsplan. Op basis daarvan mag geconcludeerd worden dat in een evenredige verhouding nieuwe kwaliteiten worden toegevoegd en/of bijgedragen worden aan de ruimtelijke kwaliteit.

Het plan draagt bij aan de sociale én economische vitaliteit van het platteland door het behoud en de doorontwikkeling van een lokaal én aan het agrarisch gebied gebonden bedrijf. Dit bedrijf is actief in het verenigings- en ondernemingsleven van Wergea en uitbreiding hiervan versterkt de lokale werkgelegenheid en sociale cohesie.

Verder wordt in hoofdstuk 4 beschreven op welke wijze rekening wordt gehouden met de milieutechnische inpasbaarheid. De ontwikkeling is juist gericht op een beperking van het heen en weer rijden tussen vestigingen en is daarmee gunstig voor de verkeersveiligheid. Verder is op basis van richtafstanden een milieutechnische afstemming plaatsgevonden met omliggende woningen en ligt het bedrijf niet in de invloedssfeer van agrarische bedrijven.

Op basis van het voorgaande is een ontheffing verleend (bijlage 2).

Hergebruik vrijkomende agrarische bebouwing

Voor de functiewijziging van de boerderij wordt aangesloten bij de regeling voor vrijkomende (niet-) agrarische gebouwen. Nieuwe stedelijk functies, waarbij wonen, zorg en dienstverlening concreet wordt genoemd, kunnen mogelijk worden gemaakt als sprake is van hergebruik, verbouw of vervanging van vrijkomende gebouwen. De maatschappelijke dagbesteding voor jongeren wordt als ondergeschikte functie bij het wonen mogelijk gemaakt en kan in dit kader worden gezien als een vorm van zorg en dienstverlening. Daarmee voldoet deze functie aan de regels voor hergebruik van vrijkomende agrarische gebouwen.

Ruimtelijke kwaliteit

Bij een ruimtelijk project in het landelijk gebied wordt een ruimtelijke kwaliteitsparagraaf geschreven waarin, voor zover noodzakelijk, wordt aangegeven op welke wijze het plan rekening houdt met de draagkracht van het landschap voor de opvang en inpassing van nieuwe functies, op grond van een analyse van de samenhang van de ondergrond, netwerken en nederzettingenpatronen en hoe het plan invulling geeft aan de blijvende herkenbaarheid van de landschappelijke en cultuurhistorische kernkwaliteiten, die zijn omschreven in de structuurvisie Grutsk op 'e Romte. Paragraaf 2.3 vormt deze ruimtelijke kwaliteitsparagraaf.

Weidevogelkansgebieden

Grote delen van Fryslân zijn op de kaarten bij de verordening aangewezen als Weidevogelkansgebieden. Het gaat om gebieden die bestaan uit ruime en open gebieden (met zichtafstand groter dan 400 meter) met voldoende rust en waarin gevarieerde graslanden liggen. De provincie heeft het gebied ruim begrensd en stelt in de Verordening een aantal storingsbronnen die voor een nadere inkadering zorgen. Het plangebied ligt binnen het weidevogelkansgebied, maar wel binnen de verstoringsafstanden van de bestaande stedelijke gebieden en functies, waardoor het op zichzelf niet meer wordt geclassificeerd als weidevogelkansgebied.

In de Verordening zijn verstoringsafstanden opgenomen, waarmee rekening gehouden moet worden. Voor bebouwing binnen de bebouwde kom geldt een afstand van 300 meter. Voor solitaire bebouwing buiten de bebouwde kom is dit 200 meter. De ontwikkeling heeft een potentieel verstorend effect op het gebied van openheid en rust in het weidevogelkansgebied. Echter, doordat de uitbreiding tussen bestaande bebouwde percelen in het landelijk gebied komt en het gebied ten zuidwesten van het plangebied in de verstoringscontour van de bebouwde kom van Wergea ligt, is er geen extra verstoring.

Ontgrondingsverordening Friesland

Op grond van de Ontgrondingswet is een ontgrondingsvergunning nodig voor afgravingen. De provincie is bevoegd gezag voor dergelijke ontgrondingen. De Ontgrondingsverordening zijn vrijstellingen opgenomen. Onder andere is bepaald dat geen vergunning nodig is voor ontgrondingen die noodzakelijk zijn voor de verwerkelijking van een in een bestemmingsplan aan de grond gegeven bestemming, mits in de bij het bestemmingsplan behorende regels is aangegeven dat de verwerkelijking van het plan een ontgraving inhoudt of insluit, de diepte van de ontgraving niet meer bedraagt dan 2,00 m beneden het maaiveld en bij de ontgraving niet meer dan 10.000 m³ bodemmateriaal naar elders wordt afgevoerd of in depot wordt gezet.

Voor het plan is watercompensatie nodig. Dit wordt uitgevoerd door op het inrichtingsplan (figuur 2.2 in paragraaf 2.2) aangegeven waterpartij. Deze wordt minder dan 2 meter diep (ten opzichte van het huidige maaiveld) en de grond wordt toegepast binnen het plangebied. De compensatie is noodzakelijk is voor de verwerkelijking van de in het bestemmingsplan aangegeven bestemmingen (waarvoor verhardingen noodzakelijk zijn). De bestemmingen laten het graven van watercompensatie toe. Daarom wordt voldaan aan de vrijstellingsvereisten en is hiervoor is geen ontgrondingsvergunning nodig.

Conclusie

Het bestemmingsplan is in overeenstemming met het provinciaal beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie Leeuwarden

De leefomgeving gaat de komende jaren veranderen. Grote maatschappelijke opgaven zoals de energietransitie, klimaatadaptatie, biodiversiteit en woningbouw vragen om antwoorden én om ruimte. Om hier sturing aan te geven heeft de gemeenteraad op 22 december 2021 de integrale Omgevingsvisie Leeuwarden vastgesteld.

De gemeente zet drie ontwikkelprincipes in, om de om de stap te maken van opgaven naar uitwerking en gebiedsgerichte ontwikkeling. Deze ontwikkelprincipes zijn vergroenen, verbinden en verwaarden, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen de stad, de dorpen en het buitengebied.

Belangrijk voor de dorpen is de focus op de leefbaarheid en wat de betekenis daarvan is. Initiatieven uit het dorp kunnen mogelijk worden wanneer daaruit een duidelijke impuls voor de toekomstige ruimtelijke kwaliteit tot stand wordt gebracht. Hierbij wordt naast de fysieke ontwikkeling ook gekeken naar de bijdrage aan de leefbaarheid van het dorp. Bij initiatieven van onderop is het aantonen van behoefte en draagvlak in het dorp een vereiste.

In het buitengebied en bij nieuwe bebouwing zijn een toekomstbestendig en klimaatbestendig bodem en watersysteem leidend voor de keuzes in het landgebruik: het ruimtegebruik volgt de fysieke structuur van bodem en water en niet andersom. De gemeente koestert het (open) landschap en put daarbij inspiratie uit de historische ontwikkeling en de archeologische waarde van het gebied.

Expliciete uitspraken ten aanzien van de ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt worden in de omgevingsvisie niet gedaan. Er is sprake van maatwerk in de vorm van een indicatief dat met het oog op levendigheid en ruimtelijke kwaliteit tot stand is gebracht en waarover ook uitvoering is geparticipeerd met belanghebbenden. Het plan kan in die zin rekenen op voldoende draagvlak. De kwaliteiten van het buitengebied zijn nadrukkelijk aan de orde gekomen in het Nije Pleats traject, dat uiteindelijk een vertaling heeft gevonden in dit bestemmingsplan.

De ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt past binnen de ambities en keuzes uit de omgevingsvisie.

Duurzaam Leeuwarden, de sterke stad

De gemeente Leeuwarden bevordert op haar grondgebied actief het verduurzamen van de gemeente. Deze verduurzaming richt zich op een aantal aspecten, waaronder energieverbruik, verantwoordelijk watergebruik en waterkwaliteit, ecologie en het beperken van afval. De focus ligt op de thema's energie en water. Om dit beleid te verwezenlijken, heeft de gemeenteraad op 29 november 2010 de visie Duurzaam Leeuwarden, de sterke stad vastgesteld. Deze visie gold voor de periode van 2011 tot en met 2020. Bij het werken aan een duurzaam Leeuwarden staan twee ambities centraal: een klimaatbestendige stad en een klimaatneutrale energie- en warmtevoorziening.

De gemeente focust op het faciliteren en aanjagen van sleutelprojecten die bijdragen aan een aardgasloze toekomst en een klimaatadaptieve gemeente in 2035. Dit betekent dat in de bestaande woningbouw en bedrijfsgebouwen fors energie bespaard moet worden of dat er duurzaam opgewekte energie gebruikt wordt. Voor nieuwbouw betekent het dat de gemeente verdergaande doelen dan de eisen van het Bouwbesluit nastreeft en dat de gemeente de lijst Duurzaam Bouwen hanteert.

Bij de uitwerking van het bouwplan dient rekening gehouden te worden met de door de gemeente gehanteerde energienorm.

Conclusie

Het bestemmingsplan is in overeenstemming met het gemeentelijk beleid.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Mer-beoordeling

Toetsingskader

In het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het bestemmingsplan planmer-plichtig, projectmer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Ook wanneer deze niet worden overschreden moet het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten beoordelen of mogelijk sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Dit wordt een vormvrije mer-beoordeling genoemd. Daarbij moet worden getoetst op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling, maar hoort geen formele procedure. De omstandigheden betreffen de kenmerken van de projecten, de plaats van de projecten en de kenmerken van de potentiële effecten.

De aanleg van een stedelijk ontwikkelingsproject is in het besluit opgenomen als beoordelingsplichtige activiteit. De drempelwaarden die hierbij horen zijn een oppervlakte van 100 hectare, een aaneengesloten gebied met 2.000 woningen of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

De uitbreiding van het bedrijf kan gezien worden als een stedelijk ontwikkelingsproject. Het college van burgemeester en wethouders neemt daarom voor de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan een m.e.r.-beoordelingsbesluit. Dit wordt, gelet op de omvang in relatie tot de drempelwaarden, gezien als een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Dit besluit kan op basis van de navolgende passages worden genomen. Hierin worden alle aspecten uit bijlage III van de EEG-richtlijn kort getoetst.

Vormvrije mer-beoordeling

De plaats van het project

Bij de plaats van het project gaat het met name om de mate van kwetsbaarheid van het gebied waarin het project plaatsvindt. Hierbij wordt conform de EU richtlijn in overweging genomen wat het bestaande grondgebruik is en hoe het is gesteld met het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied en het opnamevermogen van het natuurlijke milieu.

Bestaand grondgebruik

Het plangebied betreft, naast het bestaande bedrijfsperceel en het voormalig agrarisch bedrijfsperceel, enkele agrarische kavels grasland die hierbij aansluiten.

Regeneratievermogen natuurlijke hulpbronnen

De locatie heeft op zichzelf geen bijzondere rijkdom aan natuurlijke hulpbronnen.

Opnamevermogen natuurlijk milieu

Dit bestemmingsplan maakt een stedelijk ontwikkelingsproject mogelijk. Het plan ligt niet nabij gevoelige gebieden, zoals bedoeld in de EEG-richtlijn. Het meest nabijgelegen gevoelige gebied is

de Alde Feanen, dat op 3 kilometer afstand ligt. Vanuit de plaats en de kenmerken van het project worden geen belangrijke milieueffecten verwacht.

De kenmerken van het project

Bij de kenmerken van een project wordt conform Bijlage III van de EU richtlijn in overweging genomen wat de omvang van het project is, in welke mate er sprake kan zijn van cumulatie met andere projecten.

Omvang

De omvang van het plan is in verhouding tot de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r. zeer beperkt. Het project voorziet in de uitbreiding van de bedrijfsgebouwen met ongeveer 1.800 m² tot 3.000 m² en een oppervlakte van ruim één hectare netto.

Cumulatie

In de invloedssfeer van het plan vindt geen stedelijke ontwikkeling plaats die leidt tot een totale omvang boven de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r.

Gebruik natuurlijk hulpstoffen

Voor de uitvoering hoeft geen gebruik te worden gemaakt van bijzondere en/of schaarse hulpstoffen.

Productie afvalstoffen

Bij de uitvoering komen mogelijk afvalstoffen vrij. Dit wordt overeenkomstig de geldende regels afgevoerd en waar mogelijk gerecycled. Er is geen sprake van bijzondere of risicovolle afvalstoffen die in potentie leiden tot belangrijke milieueffecten.

Verontreiniging en hinder

Het project leidt niet tot een risico op verontreiniging. Verder is er geen sprake van een onaantoonbare mate van hinder.

Risico op ongevallen

De uitvoering van het project en het gebruik van de gronden brengen geen verhoogd risico op ongevallen met zich mee. Er is geen sprake van het gebruik van gevaarlijke stoffen en technologieën.

Kenmerken van de milieueffecten

Het is gebruikelijk de milieueffecten van de nieuw aangevraagde situatie te vergelijken met de referentiesituatie. De referentiesituatie bestaat uit de huidige situatie inclusief de effecten van ontwikkelingen in de omgeving waarvan de realisatie zeker is (autonome ontwikkelingen).

Aard van de effecten

In het plan wordt een bestaand bedrijf uitgebreid. De milieubelasting vanuit dit bedrijf is gebaseerd op de richtafstanden. Op basis hiervan wordt geen belangrijke milieubelasting verwacht. Potentiële andere effecten zijn beperkt tot een toename van verkeer en eventuele ecologische en waterhuishoudkundige effecten. Daarnaast zijn er tijdelijke effecten in de realisatiefase mogelijk.

Bereik van het effect

De effecten zijn beperkt tot lokale milieubelasting (voor bedrijven uit categorie 3.2 tot ongeveer 100 meter). Effecten op water, natuur en andere waarden zijn in navolgende paragrafen verder in beeld gebracht.

Waarschijnlijkheid, duur, frequentie en omkeerbaarheid van het effect

Potentiële milieueffecten als gevolg van een stedelijk ontwikkelingsproject zijn over het algemeen voorspelbaar en goed op voorhand te onderzoeken. Uit deze onderzoeken blijkt dat er geen belangrijke milieueffecten als gevolg van dit plan te verwachten zijn. De effecten van de aanleg zijn tijdelijk. Effecten op lange termijn zijn niet aan de orde. Het project is in principe niet omkeerbaar.

Conclusie

Uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling blijkt dat gelet op de kenmerken van het plan, de plaats van het plan en de kenmerken van de potentiële effecten geen belangrijke negatieve milieugevolgen zullen optreden. Er is dan ook geen aanleiding voor het doorlopen van een MER-procedure. Op basis hiervan kan het college van burgemeester en wethouders, voorafgaand aan de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, besluiten dat voor dit bestemmingsplan geen planMER gemaakt hoeft te worden.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

Tussen bedrijfsactiviteiten en hindergevoelige functies (waaronder wonen) is een goede afstemming nodig. Het doel daarbij is het voorkomen van onacceptabele hinder ter plaatse van woningen, maar ook om te zorgen dat bedrijven niet worden beperkt in de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden. Bij de afstemming wordt gebruik gemaakt van de richtafstanden uit de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. Een richtafstand wordt beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder redelijkerwijs is uitgesloten. Deze afstand wordt gemeten tussen de bestemmingen van bedrijven en de gevels van geluidsgevoelige objecten. Bedrijfsactiviteiten zijn daarvoor ingedeeld in een aantal milieucategorieën.

Beoordeling woongebied

De VNG-brochure hanteert twee soorten omgevingstypen. Een rustige woonwijk en een gemengd gebied, voor beide omgevingstypen gelden andere richtafstanden en/of normen. Voor het bepalen van het gebiedstype is niet de bestemming van het te beoordelen gebied van belang, maar of er sprake is van naast elkaar voorkomende functies (definities VNG-brochure). Het plangebied ligt in een cluster van bedrijven, waarin de woningen direct of indirect zijn gekoppeld aan bedrijvigheid. Daarmee is er sprake van een gemengd gebied.

Toetsing

Een mechanisatiebedrijf valt onder milieucategorie 3.2, waarbij een richtafstand van 50 meter tot woningen in een gemengd gebied hoort. De dichtstbijzijnde woningen zijn de bedrijfswoning bij het autobedrijf ten westen van het plangebied en de boerderij binnen het plangebied. De bedrijfsbestemming is afgestemd op deze woningen en ligt daarmee op minimaal 50 meter afstand. Daarmee wordt voldaan aan de richtafstanden en is een goede milieusituatie gewaarborgd.

4.3 Geluid (wet geluidhinder)

Toetsingskader

Het aspect 'geluid' gaat over geluidhinder op geluidgevoelige objecten als gevolg van verkeer en industrie. De Wet geluidhinder (Wgh) is hiervoor het toetsingskader. Rondom wegen met een maximumsnelheid van meer dan 30 km/uur, spoorwegen en aangewezen bedrijven(terreinen) zijn geluidszones van toepassing. Als geluidsgevoelige objecten, zoals woningen, binnen deze zones worden toegevoegd, dan moet geluidsbelasting op de gevel hiervan worden bepaald en getoetst aan de normen. Hierbij geldt een voorkeursgrenswaarde van 48 dB en een maximale hogere waarde van 63 dB.

Toetsing

Het plangebied ligt in de geluidzone van de Wartensterdyk. Dit bestemmingsplan maakt geen nieuwe geluidsgevoelige functies mogelijk, aangezien in de boerderij al een bedrijfswoning mogelijk is. Daarom is toetsing aan de Wgh niet noodzakelijk. De tot woonboerderij te herbestemmingen boerderij ligt bovendien op 140 meter vanaf de weg, waarmee onaanvaardbare hinder als gevolg van wegverkeer in redelijkheid uit te sluiten is. Vanuit wegverkeerslawaaï bestaan geen belemmeringen voor het plan.

4.4 Externe veiligheid

Toetsingskader

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen. De normen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in onder andere het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). In voornoemde Besluiten is een verantwoordingsplicht bij een toename van het groepsrisico opgenomen.

Het aspect externe veiligheid wordt beoordeeld met het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de berekende kans per jaar, dat een persoon overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval bij een risicobron, aangenomen dat hij op die plaats permanent en onbeschermd verblijft. Het GR is de kans dat een groep mensen overlijdt door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het GR moet worden gezien als een maat voor maatschappelijke ontwrichting. Voor het GR is een oriënterende waarde bepaald. Dit betreft geen harde norm, maar vormt een onderdeel bij de beoordeling van de aanvaardbaarheid van het risico.

Toetsing

Uit de risicokaart blijkt dat in de directe omgeving van het plangebied een gasdrukmeet- en regeling met daarbij behorende hogedruk aardgastransportleiding aanwezig is. Het gaat om een locatie van Vermilion. De gasleiding heeft een werkdruk van 89 bar en een diameter van 7 inch. Deze risicobronnen liggen op minimaal 160 meter vanaf het plangebied. Daarmee ligt het plan niet in het invloedgebied en is een verantwoording van het risico niet noodzakelijk. Vanuit externe veiligheid bestaan er daarom geen belemmeringen voor de ontwikkeling van een nieuw woongebied.

4.5 Verkeer en parkeren

Toetsingskader

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat in het plan wordt beoordeeld dat de ontsluitende wegen voldoende capaciteit hebben om het verkeer van en naar het plangebied af te wikkelen. Daarnaast moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid, om overlast van geparkeerde auto's te voorkomen. Hierbij wordt uitgegaan van de nota Parkeernormen 2014.

Voor het bepalen van de verkeersgeneratie wordt uitgegaan van de kentallen uit de CROW-publicatie 381. Op basis van de omgevingsadressendichtheid wordt de gemeente Leeuwarden als 'sterk stedelijk' gecategoriseerd. Voor Warten wordt veiligheidshalve uitgegaan van matig stedelijk, aangezien de verstedelijkingsgraad hier beduidend lager ligt dan in de stad Leeuwarden. Er wordt uitgegaan van de gemiddelde kentallen. Deze komen overeen met de parkeernormen die de gemeente Leeuwarden hanteert in de nota Parkeernormen 2014.

Toetsing

Het uitgangspunt voor parkeren is het voorkomen van een onevenredige parkeerdruk in de omgeving. Daarvoor wordt op het terrein voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Voor een arbeidsintensief bedrijf geldt een parkeernorm van 2,4 parkeerplaatsen per 100 m² bvo, wat voor Meinderts neerkomt op 72 parkeerplaatsen voor 3.000 m². Op het terrein wordt voorzien in 88 parkeerplaatsen, waarvan 21 vaste plaatsen voor personeel, 10 voor bezoekers en 57 'informele' plaatsen achterop het terrein. Hiermee wordt voldaan aan de parkeernorm.

Voor de boerderij geldt dat de transformatie van agrarisch bedrijf met bedrijfswoning naar alleen wonen met een ondergeschikte maatschappelijke voorziening (dagbesteding voor jongeren) niet leidt tot een verkeerstoename. De dagbesteding leidt op zichzelf hoogstens tot enkele verkeersbewegingen bij het halen en brengen.

De verkeersgeneratie van het bedrijf zal door de optimalisatieslag naar verwachten verminderen. Desondanks zal de gestage groei mogelijk leiden tot extra verkeer in de omgeving. Voor de uitbreiding van het bedrijf wordt uitgegaan 9,1 tot 10,9 mvt/etmaal per 100 m². De uitbreiding met 1.800 m² leidt daarom theoretisch tot een verkeerstoename van 164 tot 196 mvt/etmaal. De Wartensterdyk kan deze verkeersgeneratie goed afwikkelen.

4.6 Ecologie

Toetsingskader

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, voorheen de Ecologische Hoofdstructuur). De bescherming van Natura 2000-gebieden en soorten is geregeld in de Wet natuurbescherming.

In het kader van dit bestemmingsplan is een ecologische beoordeling uitgevoerd. De rapportage hiervan is opgenomen in bijlage 2.

Toetsing: gebiedsbescherming

Natura 2000-gebieden

Het plangebied valt buiten Natura 2000-gebied. Negatieve effecten door externe werking door trillingen, geluid en oppervlakte verlies zijn gezien de grote afstand (ongeveer 3 kilometer) tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied (Alde Feanen) grotendeels uit te sluiten. Wel moet rekening worden gehouden met het foerageergebied van de doelsoort meervleermuis.

Stikstofdepositie

Het ecologisch onderzoek verwijst naar de stikstofgevoeligheid van de Alde Feanen. In Nederland staan veel Natura 2000-gebieden onder druk door een overbelasting van stikstofdepositie. Dit geldt ook voor het Natura 2000-gebied De Alde Feanen. Dit gebied ligt op ongeveer 1,5 kilometer afstand vanaf het plangebied. Daarom is een stikstofonderzoek uitgevoerd. De rapportage is opgenomen in bijlage 4. Hieruit blijkt dat zowel de aanlegfase als de gebruiksfase niet leidt tot een toename van stikstofdepositie. Op basis daarvan kan worden geconcludeerd dat er geen negatieve effecten zijn als gevolg van stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelige gebieden.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Een plan mag geen activiteiten en ontwikkelingen mogelijk maken, die leiden tot significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden, of tot een significante vermindering van de oppervlakte van de NNN. Het plangebied maakt geen deel uit van het NNN. Omdat geen ingrepen in de NNN worden voorgesteld en van toename van depositie van stikstof geen sprake is, is van aantasting geen sprake en zijn er vanuit de NNN geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

Toetsing: soortenbescherming

Om uit te wijzen of sprake is van beschermde soorten waar bij de uitvoering van dit project rekening mee gehouden moet worden, is als onderdeel van de ecologische beoordeling een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Voor dit onderzoek heeft een ecooloog een bezoek aan de locatie gebracht, om de ecologische potenties in beeld te brengen.

Uit het onderzoek blijkt dat het plangebied mogelijk verblijfplaatsen van vleermuizen bevat. Er bevinden zich meerdere invliegmogelijkheden in het hoofdgebouw in de vorm van open stootvoegen, ventilatiegaten en gaten in houtgevelbetimmering, welke mogelijk toegang bieden tot potentieel geschikte verblijfplaatsen in spouwmuren van de gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, laatvlieger, gewone grootoorvleermuis en meervleermuis. De aanwezigheid van diverse invliegmogelijkheden maken dat kraam, winter, zomer- en paarverblijfplaatsen van eerdergenoemde vleermuizen niet op voorhand kunnen worden uitgesloten. Nader onderzoek kan de aanwezigheid van vleermuisverblijfplaatsen uitsluiten dan wel bevestigen. Daarnaast kunnen lijnvormige landschapselementen en luwte plaatsen rondom het plangebied worden gebruikt als foerageergebied en vliegroute. Om deze reden dient men lichtverstrooiing rondom het plangebied te voorkomen om verstoring van vliegroutes en foeragerende vleermuizen te voorkomen.

Op basis van de ter plaatse aanwezige omstandigheden en verspreidingsgegevens wordt niet verwacht dat het planvoornemen tot een overtreding van een verbodsbepaling zal leiden omtrent beschermde ongewervelden, vissen, amfibieën, reptielen en flora.

Tijdens het broedseizoen kunnen broedvogels in het bedrijvencomplex en achterliggende uitbreidingsgebied broeden waarvan het nest niet jaarrond beschermd is. Voor deze soorten dient men rekening te houden met het feit dat ieder nest, mits op dat moment in gebruik, beschermd is. Dit houdt in dat er geen wezenlijke verstoring mag plaatsvinden, waardoor de vogel het nest verlaat. Daarom wordt het aangeraden om buiten het vogelbroedseizoen te werken.

Verder dient men tijdens de uitvoering van de werkzaamheden rekening te houden met de Zorgplicht (Artikel 1.11 wnb). De Zorgplicht geldt voor elke soort/individu in Nederland. Dit houdt in dat men tracht schade aan wilde planten en dieren zoveel mogelijk te voorkomen. Dit kan door een werkwijze te hanteren waarbij dieren kunnen ontsnappen en/of deze te verplaatsen naar een geschikt biotoop.

Nader ecologisch onderzoek

Op basis van de quickscan is een vervolgonderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van verblijfplaatsen en leefgebied van vleermuizen. Verblijfplaatsen van vleermuizen zijn binnen het plangebied niet aanwezig. Op basis van het nader onderzoek leiden de werkzaamheden niet tot een overtreding van de Wet natuurbescherming voor wat betreft kraam-, zomer-, paar- en (massa)winterverblijfplaatsen voor vleermuizen. Om deze reden is een ontheffing niet vereist omtrent vleermuisverblijfplaatsen.

De uitvoering is niet alleen gefocust op realisatie van duurzame verblijfplaatsen voor de gebouw bewonende soorten, maar ook op een maximale plus voor de functionele leefomgeving van deze soorten. Deze 'ecologische plus' op het plan te krijgt de vorm van een Ekotil (zie rapport nader onderzoek). Daarnaast wordt de landschappelijke aankleding meegewogen als opwaardering voor de functionele leefomgeving voor de gebouw bewonende soorten welke op hun beurt in de toekomst gebruik kunnen maken van de Ekotil. Hiermee wordt invulling gegeven aan het principe van natuurinclusief bouwen.

4.7 Bodemkwaliteit

Toetsingskader

Bij het aspect 'bodem' staat de vraag centraal of de bodemkwaliteit toereikend is voor het nieuwe gebruik. De bodem kan door eerdere (bedrijfs)activiteiten verontreinigd zijn. Voor de ruimtelijke procedure is het van het belang dat verdachte locaties worden gesignaleerd.

Toetsing

In het kader van de ontwikkeling is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De rapportage is opgenomen in bijlage 6. Op basis van het onderzoek kan geconcludeerd worden dat er geen aanleiding is voor een aanvullend onderzoek. De gemeten gehalten en concentraties zijn dusdanig dat er geen milieuhygiënische belemmeringen zijn voor de voorgenomen plannen.

4.8 Watertoets

Deze 'waterparagraaf' gaat in op de watertoets. Hierin wordt beoordeeld wat de effecten van het bestemmingsplan op de waterhuishouding zijn en of er waterschapsbelangen spelen. De belangrijkste thema's zijn waterveiligheid, de afvoer van schoon hemelwater en afvalwater en de waterkwaliteit. Het plangebied ligt in het beheersgebied van Wetterskip Fryslân. Het plan is via de digitale watertoets kenbaar gemaakt bij het waterschap. Voor dit plan wordt de uitgebreide watertoetsprocedure doorlopen.

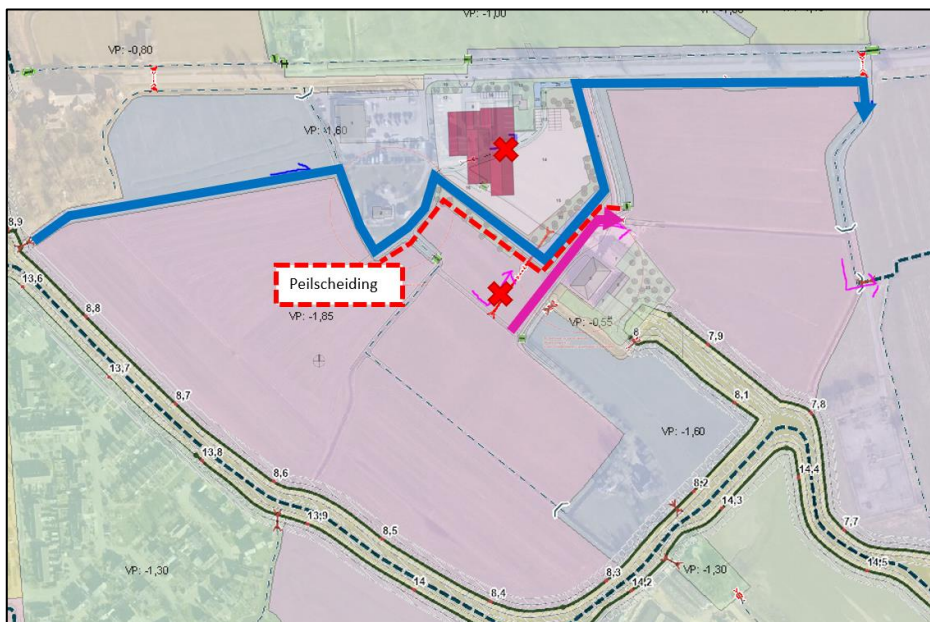
Over de aandachtspunten en invulling van het watersysteem is overleg gevoerd met Wetterskip Fryslân. De uitgangspunten die het Wetterskip heeft meegegeven zijn meegenomen bij het opstellen van deze paragraaf. In het kader van het wettelijk vooroverleg (artikel 3.1.1. Bro) is het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden aan het wetterskip. In een later stadium zullen de benodigde vergunningen worden aangevraagd. Het project wordt tevens aangemeld bij het Wetterskip via de digitale watertoets.

Veilig

Voor dit aspect is vooral het beschermen tegen overstromingsrisico's van belang. Er wordt onderscheid gemaakt tussen verschillende peilgebieden, waarbij vooral een verschil is in polderpeil en het gebied dat vrij voor het boezemwater ligt. Het plangebied ligt geheel op polderpeil. De boerderij is tot aan de zuidzijde bereikbaar via boezemwater. Hier ligt een waterkering. Op deze plek vinden geen ingrepen plaats, waarmee de waterveiligheid niet in het geding is.

Peilgebieden

Het plan vindt plaats in het gebied behorende bij het peilbesluit It Ald Skroet. Door het plangebied ligt een scheiding tussen een vast peil van -1,6 m NAP en vast peil van -1,85 m NAP. Het bedrijf breidt zich uit van het hogere peilgebied naar het lagere peilgebied. Aandachtspunt is dat de afwatering van deze beide gebieden via het plangebied gaat. Het hogere peilgebied achter het bestaande terrein van Meinderts langs en het lage peilgebied via een lange duiker en de sloten bij de boerderij. Dit aspect is besproken met WSF. Een voor het waterschap ideale variant is het aanpassen van het waterpeil van de polder tussen De Foudering en het plangebied naar -1,60 m NAP. Echter, dit wordt door de gebruiker van deze polder als nadelig beschouwd. Daarom is gekozen om de gescheiden waterafvoer in het plangebied in stand te houden. De voorgestelde afwatering is weergegeven in figuur 4.1.



Figuur 4.1 Voorgestelde afwatering peilgebieden (blauw = -1,60 m NAP, paars = -1,85 m NAP)

Door de hoogteverschillen in het landschap is een sloot langs de boerderij niet haalbaar. Daarom is gekozen voor het aanbrengen van een nieuwe duiker van voldoende formaat, conform de voorwaarden van het waterschap. Het 'blauwe' peilgebied kan afwateren via de nieuwe watergang om het perceel.

De wijziging van het waterpeil ter plaatse van de uitbreiding van het mechanisatiebedrijf kan meegenomen worden in de aanvraag watervergunning. Met het omleggen van de schouwsloot wordt het waterpeil verhoogd van -1,85 m NAP naar -1,60 m NAP.

**Voldoende
Klimaatadaptie**

In het kader van klimaatadaptie adviseert het waterschap om bij de inrichting van het plangebied te anticiperen op hevige regenbuien, periodes van droogte en hitte en mogelijk overstroming door bijvoorbeeld het percentage verhard oppervlak te verminderen en het plangebied groener in te lichten. De transformatie van het terrein neemt een grote oppervlakte verharding weg uit een polderpeil. In de nieuwe situatie wordt het terrein groen en waterrijk uitgevoerd. Water afkomstig van de verhardingen kan afstromen op het oppervlaktewater.

Wateroverlast wordt in het nieuwe plan beperkt door de gronden op te hogen, zodat het totale plangebied op voldoende hoogte ligt om voldoende drooglegging te waarborgen. Hierbij wordt aangesloten bij het bestaande terrein van Meinderts, dat op ongeveer +0,2 m NAP ligt en daarmee 1,8 meter boven het maatgevend (zomer)peil. Het terrein waarop de uitbreiding plaatsvindt ligt op ongeveer -0,5 m NAP. Een ophoging van ongeveer 70 cm is daarom noodzakelijk.

In relatie tot het waterpeil adviseert het Wetterskip om bij bebouwing zonder kruipruimte een drooglegging van 0,70 meter aan te houden en bij bebouwing met kruipruimte een drooglegging van 1,10 meter. Daarmee wordt het opdrijven van verharding voorkomen. Met het ophogen van de gronden wordt ruimschoots aan deze normen voldaan.

Compensatie waterberging

Door een toename aan verharding kan hemelwater versneld afvoeren, waardoor de druk op de waterberging toeneemt. Het waterschap hanteert als uitgangspunt dat een toename van verharding wordt gecompenseerd in de vorm van nieuwe waterberging. Hiervoor geldt een compensatienorm van 10%. Te dempen watergangen moeten geheel worden gecompenseerd. In het plan neemt de oppervlakte verharding toe met ongeveer 6.000 m², waarvoor 600 m² gecompenseerd moet worden.

In het plangebied wordt ongeveer 1.300 m² aan watergangen gedempt. Er wordt 2.250 m² nieuw water gegraven. Daarmee wordt de bestaande oppervlakte plus 950 m² gecompenseerd en wordt voldaan aan de compensatieopgave.

Schoon

Afvalwater en regenwatersysteem

Voor de afvoer van afvalwater en regenwater wordt het voorkeursbeleid van het Wetterskip gevolgd.

Waterkwaliteit

De aanlegwijze en onderhoudstechniek moeten emissievrij zijn om verontreiniging van het water te voorkomen. Er dient aangelegd te worden met milieuvriendelijk en duurzaam materiaal.

Conclusie

Op deze wijze is in het plan voldoende rekening gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding.

4.9 Archeologie

Toetsingskader

Per 1 juli 2016 is de Monumentenwet 1988 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze in werking treedt. Dit geldt ook voor de verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

In de wet zijn archeologische resten beschermd. Wanneer de bodem wordt verstoord moeten archeologische resten intact blijven. Als dit niet mogelijk is, is opgraving een optie. Om inzicht te krijgen in de kans op het aantreffen van archeologische resten in bepaalde gebieden zijn op basis van historisch onderzoek archeologische verwachtingskaarten opgesteld.

Partiële herziening Archeologie

De gemeente heeft op 11 november 2020 het paraplubestemmingplan Partiële herziening Archeologie vastgesteld. Dit ten behoeve van de bescherming van archeologische waarden in de gemeente. Dit parapluplan is van toepassing op het grondgebied van de gemeente Leeuwarden, exclusief de gronden van de voormalige gemeenten Leeuwarderadeel en Littenseradiel, voor zover er sprake is van archeologische (verwachtings-)waarden. Gronden waar geen onderzoek noodzakelijk is, of gronden die na onderzoek zijn vrijgegeven, zijn niet opgenomen in dit bestemmingsplan.

Voor het plangebied geldt deels de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5', waarbinnen bij ingrepen groter dan 2.500 m² en dieper dan 50 centimeter onder maaiveld een onderzoek uitgevoerd moet worden. Het grootste deel, waar ook de uitbreiding plaatsvindt, valt onder de bestemming 'Waarde – Archeologie 3', waarbinnen bij ingrepen groter dan 100 m² en dieper dan 30 centimeter onder maaiveld een onderzoek uitgevoerd moet worden.

Toetsing

In het kader van de ontwikkelingen is een inventariserend archeologisch onderzoek uitgevoerd. De rapportage hiervan is opgenomen in bijlage 6. Volgens het gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel geldt voor het plangebied een hoge verwachting voor resten van bewoning die dateren vanaf de late ijzertijd en een lage verwachting voor resten uit eerdere perioden. Om het gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel te toetsen zijn verspreid over het plangebied achttien gutsboringen uitgevoerd. Uit de resultaten van het booronderzoek blijkt dat de ondergrond van het plangebied uit doorwortelde, slappe klei bestaat met daarbovenop een dun pakket veen. Boven dit veen ligt een pakket venige klei dat oorspronkelijk overging in een meter dik pakket schone, zwak zandige klei. Deze klei is nog aangetroffen op het relatief hooggelegen noordelijke deel van het plangebied maar ontbreekt op de overige delen. Het ligt derhalve voor de hand dat deze klei is afgegraven om als grondstof te dienen voor bakstenen of dakpannen en dergelijke. Na het afgraven van deze klei is de humusrijke bovengrond teruggestort en mogelijk aangevuld met humusrijke grond van elders, zoals terpaarde. Hierdoor bestaat de huidige bovengrond binnen het overgrote deel van het plangebied uit een rommelige opbouw en komen er kleine fragmentjes niet nader te definiëren gebakken materiaal voor.

In het grootste deel van het plangebied is in het verleden het oorspronkelijke pakket schone klei tot anderhalve meter onder het toenmalige maaiveld verwijderd. Dit maakt de kans bijzonder klein dat in het plangebied nog behoudenswaardige archeologische resten aanwezig zijn. De resultaten van het onderzoek bevestigen dit. Er is geen aanleiding om archeologisch vervolgonderzoek te adviseren. Evenmin zijn archeologische resten aangetroffen waarmee tijdens de verdere planvorming rekening zou moeten worden gehouden. De gemeente Leeuwarden neemt deze conclusie over.

Het voormalig agrarisch bedrijf aan de Wartensterdyk 6 is niet meegenomen in het onderzoek. Dit deel van het plangebied behoudt daarom de dubbelbestemmingen die op basis van de Partiële herziening Archeologie gelden. Grote bodemingrepen zijn hier niet aan de orde en als deze zich in de toekomst toch voordoen, dan wordt op grond van de dubbelbestemming een archeologisch onderzoek gevraagd. In alle gevallen geldt dat indien bij toekomstig graafwerk archeologische vondsten worden gedaan of archeologische grondsporen worden aangetroffen, daarvan direct melding

moet worden gedaan. Op deze manier is de archeologische waarde van het gebied voldoende beschermd.

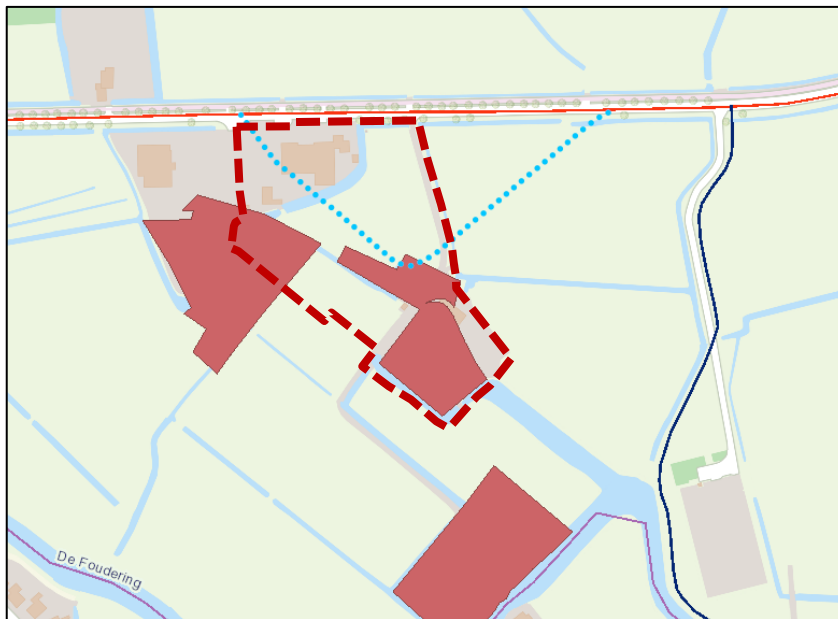
4.10 Cultuurhistorie

Toetsingskader

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat in een ruimtelijk plan beschreven moet worden hoe met de aanwezige cultuurhistorische waarden rekening is gehouden. Volgens de gemeentelijke erfgoedvisie en -nota wordt uitgegaan van de Cultuur Historische kaart van de provincie Fryslân (CHK), waar ook de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE) deel van uitmaakt. Op deze kaarten is informatie opgenomen over archeologische en cultuurhistorische waarden.

Toetsing

Volgens de Cultuur Historische kaart liggen er in en rondom het plangebied verschillende historische elementen en structuren. In het zuidelijk deel liggen verschillende historische boerderijplaatsen en langs en door het plangebied liggen verschillende historische paden en routes. Een fragment van de CHK is weergegeven in figuur 4.2.



Figuur 4.2 Fragment CHK

Veel van de historische structuren zijn binnen het plangebied niet meer zichtbaar. Van de boerderijplaatsen binnen het plangebied zijn in het archeologisch onderzoek geen sporen aangetroffen. Bij de uitwerking zijn de structuren van het landschap en de belevingswaarde hiervan als uitgangspunt gehanteerd. Op deze manier is in voldoende mate rekening gehouden met de cultuurhistorische waarden.

4.11 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

In de Wet milieubeheer zijn normen voor luchtkwaliteit opgenomen. Deze normen zijn bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging, tegen te gaan. Als maatgevend voor de luchtkwaliteit worden de gehalten fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂) gehanteerd.

Voor bepaalde initiatieven is bepaald dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een plan komt hiervoor in aanmerking als het voor minder dan 3% van de grenswaarden voor NO₂ en PM₁₀ bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Toetsing

In Fryslân zijn er geen algemene knelpunten op het gebied van luchtkwaliteit. Op basis van de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten blijkt dat in Wergea en omgeving sprake is van een zeer goede luchtkwaliteit. Met dit plan wordt een bestaand bedrijf uitgebreid. De effecten op de verkeersgeneratie zijn theoretisch beperkt en in de praktijk wordt verwacht dat de situatie zal verbeteren, door het optimaliseren van de bedrijfsvoering. Daarmee geldt voor dit plan de NIBM-regeling. Het plan is van dermate kleine omvang dat niet in betekenende mate wordt bijgedragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Nader onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

4.12 Planologische zones

Toetsingskader

In (de omgeving van) het plangebied kunnen kabels en leidingen aanwezig zijn die beperkingen opleggen voor de bouwmogelijkheden in het plangebied. Hierbij valt te denken aan hoogspanningsverbindingen, waterleidingen en straalpaden. Bij leidingen, zoals gas-, water- en rioolpersleidingen, volgen deze belemmeringen uit het zakelijk recht. Bij hoogspanningsverbindingen gaat het om veiligheid en gezondheid. De beperkingen bij straalpaden zijn van belang voor het goed functioneren van de straalpaden.

Toetsing

In en direct rondom het plangebied zijn geen kabels en leidingen aanwezig, die een planologische bescherming genieten en waar rekening mee gehouden moet worden in dit bestemmingsplan. Er zijn ook geen andere planologisch relevante zones aanwezig.

5 Juridische regeling

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012. De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op dezelfde manier worden verbeeld. De SBP 2012 is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe bestemmingsplannen conform de Wro en het Bro moeten worden gemaakt. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. De regels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden, met inachtneming van de aanpassingen die voortvloeien uit de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsbepalingen 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 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 Toelichting op de regels

Het plangebied is voorzien van de enkelbestemmingen 'Bedrijf', 'Groen', 'Tuin', 'Water' en 'Wonen'. Hierbij is aangesloten bij de gemeentelijke standaard. De ligging van de bestemmingen en de bouwvlakken is bepaald op het in hoofdstuk 2 beschreven inrichtingsplan.

Bedrijf

Het bedrijfsperceel is bestemd als 'Bedrijf', met de aanduiding 'bedrijven tot en met categorie 3.2'. Hiermee zijn overeenkomstig de huidige regeling in algemene zin bedrijven uit milieucategorie 3.2 mogelijk.

Het bouwen van bedrijfsgebouwen is mogelijk binnen het bouwvlak. Binnen dit bebouwvlak is onderscheid gemaakt in de goot- en bouwhoogte van het voorste deel en het achterste deel. Daarmee is geregeld dat de voorzijde (en westzijde) wordt voorzien van een lagere gootlijn. Voor de achterzijde is dan de hogere bebouwing mogelijk, die noodzakelijk is voor de werkplaatsen.

In de bestemming bedrijf is een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarmee is geregeld dat, binnen twee jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, het landschappelijk inpassingsplan binnen de bestemming 'Groen' gerealiseerd moet zijn.

Groen

De belangrijkste groenstructuren in het plangebied zijn onder de bestemming 'Groen' gebracht. De bestemming richt zich hoofdzakelijk op het behoud en mogelijk maken van de groenvoorziening en specifiek voor dit plan op de landschappelijke inpassing van het bedrijfserf.

Tuin

De bestemming 'Tuin' is van toepassing op de voorerven bij woningen, waar bijgebouwen en hoge erfafscheidingen in principe ongewenst zijn. Binnen deze bestemming wordt daarom alleen voorzien in tuinen en toegangswegen naar erven.

Water

De watergangen in het plangebied zijn bestemd als 'Water'. Deze bestemming is bedoeld voor structuurbepalende waterpartijen, die tevens een belangrijke waterhuishoudkundige functie hebben.

Wonen

Het woonperceel is bestemd als 'Wonen'. Gemeentelijk beleid (bestemmingsplan Buitengebied 2008) maakt een functiewijziging naar wonen van boerderijen mogelijk als de agrarische activiteiten zijn gestaakt. Wonen is namelijk een passende en levensvatbare functie dat voorziet in het behoud en herstel van karakteristieke boerderijen. Om behoud van boerderijen te waarborgen maakt het bestemmingsplan Buitengebied 2008 de wijziging van de bestemming Agrarisch naar Woonboerderij mogelijk. De bestemming Woonboerderij voorkomt dat een boerderij gesloopt mag worden en vervangen kan worden met een reguliere woning. In dit bestemmingsplan is gekozen om deze lijn te volgen, maar om aan te sluiten met een meer recentere bestemming in de gemeente Leeuwarden voor woonboerderijen, namelijk 'Wonen' met aanduiding 'karakteristiek'.

De bestemming is afgestemd op grondgebonden woningen. Qua bouwregels is aangesloten op de geldende regeling, waarbij de hoofdgebouwen zijn vastgelegd in het bouwvlak en de maatvoering (goothoogte, bouwhoogte en dakhelling) zijn vastgelegd op de verbeelding respectievelijk in de regels. Er is hierbij onderscheid gemaakt in hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken. Hoofdgebouwen (de woonhuizen) moeten in een bouwvlak worden gebouwd. Voor bijbehorende bouwwerken geldt de standaardregeling van de gemeente Leeuwarden. Afwijkend hiervan mag 150 m² aan bijgebouwen worden gebouwd. Dit is noodzakelijk vanwege de maatschappelijke functies.

Binnen de woonbestemming zijn ook aan-huis-verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten en logiesverstrekking in de vorm van bed and breakfast mogelijk.

Aanvullend op het wonen is binnen de aanduiding 'maatschappelijk' ook de leer/werkomgeving voor speciaal onderwijs geregeld. Binnen deze aanduiding worden als ondergeschikte nevenactiviteit bij het wonen ook sociaal-culturele en educatieve voorzieningen in de vorm van dagbesteding mogelijk gemaakt.

Om de realisatie en instandhouding van de landschapsmaatregelen die uit het Nije Pleats traject volgen te waarborgen is een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Deze regelt dat de twee stallen/schuren gesloopt moeten worden en de boom/fruitgaard aangelegd en in stand gehouden moet worden.

Waarde – Archeologie 3 en 5

Op grond van de 'Partiële herziening Archeologie' heeft het plangebied de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 3' en 'Waarde – Archeologie 5'. Het grootste deel van het plangebied is onderzocht en op basis daarvan vrijgegeven voor archeologie. Voor het niet onderzochte deel, namelijk het voormalig agrarisch bedrijfsperceel, zijn de dubbelbestemmingen in dit bestemmingsplan overgenomen.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Algemeen

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

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Participatie

Met de directe burens heeft afstemming plaatsgevonden in het voortraject. De burens zijn namelijk aanwezig geweest bij het Nije Pleats traject. De plannen zijn zoveel mogelijk afgestemd op de input die hieruit naar voren is gekomen. Zij hebben ook ingestemd met het ingediende schetsplan. Aan de hand van dit voortraject is vastgesteld dat er voldoende draagvlak voor de ontwikkeling is. De burens zijn ook op de hoogte van de beoogde functies in de boerderij. De directe burens worden verder op de hoogte gehouden van de voortgang.

Vooroverleg en inspraak

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit omgevingsrecht is het verplicht om bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te plegen met de besturen van betrokken waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. De plannen zijn besproken met Wetterskip Fryslân, Provincie Fryslân en Brandweer Fryslân. De ingekomen reacties zijn samengevat en beantwoord in de reactienota vooroverleg, die samen met de inkomende overlegreacties is opgenomen in bijlage 9. Op basis van de ingekomen reacties is het bestemmingsplan op enkele onderdelen aangepast.

Zienswijzen

De bekendmaking van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is op 13 december 2023 gepubliceerd in het Gemeenteblad. Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken, van 14 december 2023 tot en met 8 februari 2024 ter inzage gelegen. Gedurende de periode van terinzagelegging is er één zienswijze ontvangen van provincie Fryslân.

De zienswijze is samengevat en beantwoord in de nota van zienswijzen, die is opgenomen in bijlage 10. De provincie geeft hierin de voorkeur voor het uitvoeren van archeologisch onderzoek voor het perceel Wartensterdyk 6 aan boven het opnemen van een dubbelbestemming, zoals in het ontwerpbestemmingsplan is gedaan. De zienswijze is door de gemeente samengevat en voorzien van een antwoord in de reactie- en antwoordnota zienswijzen, die is opgenomen in bijlage 10.

Vaststelling

De gemeenteraad besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan. Tijdens de procedure is een kleine omissie in de regels geconstateerd. In 'Artikel 8 Waarde - Archeologie 3' staat abusievelijk 'Waarde - Archeologie 5' in plaats van 'Waarde - Archeologie 3' in artikel 8.1. De regels zijn hierop aangepast.

Het bestemmingsplan is, met inachtneming van de hiervoor genoemde ambtshalve wijziging, op 19 juni 2024 gewijzigd vastgesteld. Tegen het besluit tot vaststelling is beroep mogelijk bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

6.3 Economische uitvoerbaarheid

Voor de uitvoerbaarheid van het plan is het van belang te weten of het economisch uitvoerbaar is. De economische uitvoerbaarheid wordt enerzijds bepaald door de exploitatie van het plan (financiële haalbaarheid) en anderzijds door de wijze van kostenverhaal van de gemeente (grondexploitatie).

Financiële haalbaarheid

Het initiatief betreft de uitbreiding van een bedrijf. De uitvoeringskosten worden gedragen door dit bedrijf. De gemeente Leeuwarden heeft geen financiële bemoeienis met de uitvoering van het plan.

Grondexploitatie

Doel van de in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) opgenomen grondexploitatie-regeling is het bieden van ruimere mogelijkheden voor het kostenverhaal en het creëren van meer sturingsmogelijkheden. Daarbij 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, (woning)bouw-categorieën en fasering. Bij de privaatrechtelijke weg worden dergelijke afspraken in een (anterieure) overeenkomst vastgelegd.

De gemeente en initiatiefnemer hebben een anterieure overeenkomst gesloten, waarin afspraken zijn gemaakt met betrekking tot de plankosten en eventuele planschade. Hiermee is het kostenverhaal voldoende verzekerd.