

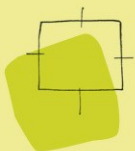
**Bestemmingsplan
Berltsum - Bedrijventerrein West**

gemeente
Menameradiel



goed foarelkoar

VASTGESTELD



BügelHajema

Plek voor ideeën

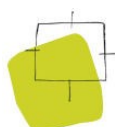
Bestemmingsplan
Berltsum - Bedrijventerrein West

V A S T G E S T E L D

Inhoud

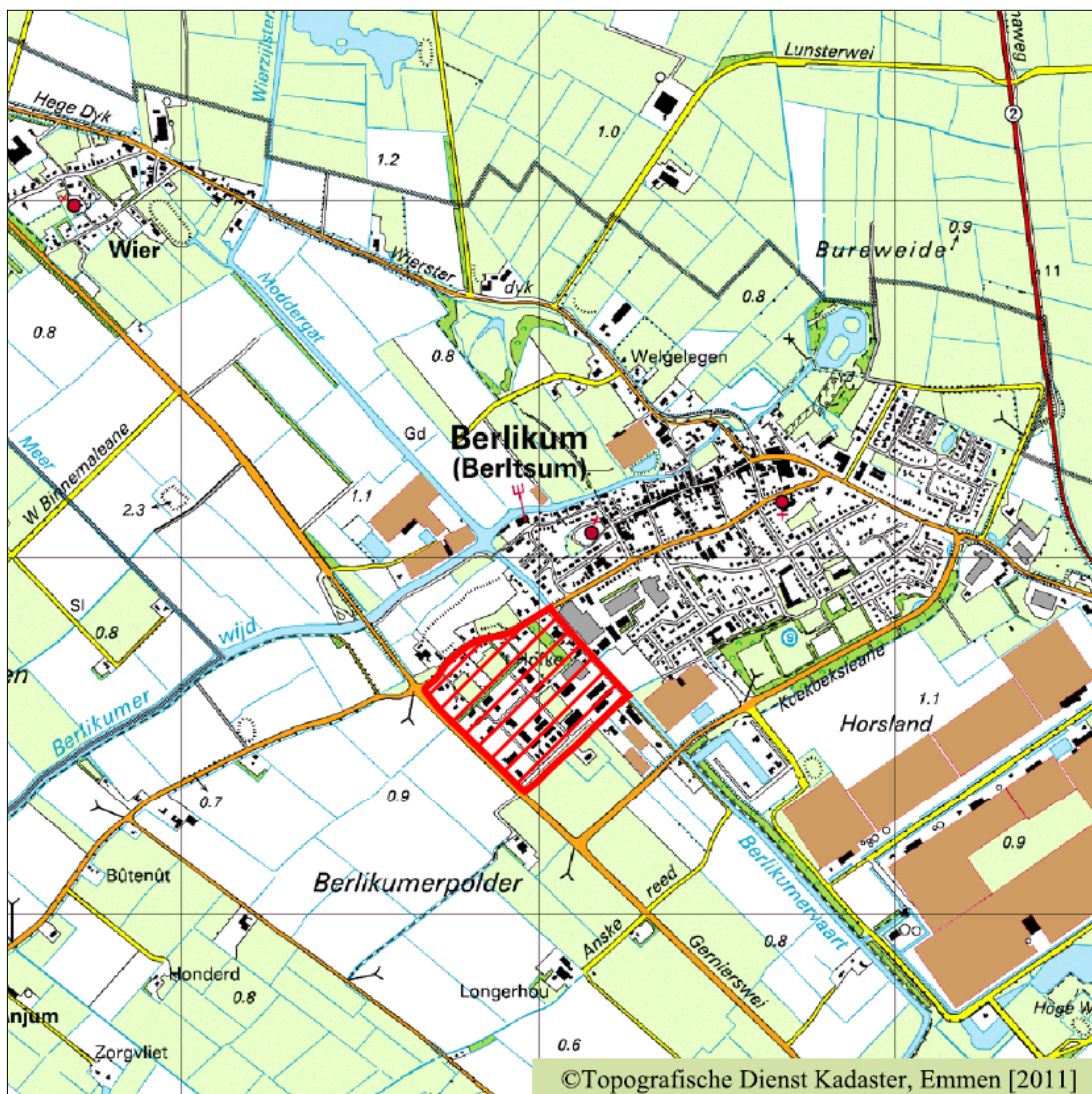
Toelichting
Regels + bijlage
Verbeelding

28 februari 2013
Projectnummer 148.00.04.07.00



Ideeën voor een plek

Overzichtskaart



Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
2	Huidige situatie	7
2.1	Ontstaan en ontwikkeling	7
2.2	Bestaande situatie	8
3	Ruimtelijk beleidskader	11
3.1	Provinciaal beleid	11
3.2	Gemeentelijk beleid	12
4	Randvoorwaarden	15
4.1	Bedrijfshinder	15
4.2	Luchtkwaliteit	16
4.3	Geluidhinder	16
4.4	Waterbeheer	17
4.5	Externe veiligheid	19
4.6	Bodem	22
4.7	Invliegfunnel	23
4.8	Cultuurhistorische waarden	24
4.9	Archeologische waarden	26
4.10	Ecologie	28
4.11	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	29
5	Planbeschrijving	31
5.1	Inleiding	31
5.2	Bestemmingsplanprocedure	32
5.3	Toelichting op de bestemmingen	33
5.4	Overige aspecten	37
6	Uitvoerbaarheid	39
6.1	Exploitatieplan	39
6.2	Resultaten van overleg en inspraak	39
6.2.1	Reacties en gemeentelijk standpunt	39
6.2.2	Aanpassingen aan het plan	41

Inleiding



Dit bestemmingsplan heeft betrekking op het bedrijventerrein West bij Berltsum dat eind vorige eeuw in ontwikkeling is gekomen. Onderhavig bestemmingsplan is actualiserend van aard om de gerealiseerde invulling van het plangebied concreet vast te leggen.

Het bedrijventerrein ligt ten westen van Berltsum. De ligging van het plangebied is op de topografische kaart voorafgaand aan deze toelichting

PLANGEBIED

Het plangebied wordt globaal begrensd door:

- de Kleasterdyk;
- de Berltsumer Feart;
- de Jetskereed;
- de Gernierswei.

Met het vaststellen van het voorliggende bestemmingsplan worden het volgende bestemmingsplan herzien:

GELDEND PLAN

- Bestemmingsplan Berlikum-West Bedrijventerrein 1999, vastgesteld door de gemeenteraad op 28 juni 2001 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 12 oktober 2001;
- alle wijzigingsplannen waarin delen van dit bestemmingsplan zijn gewijzigd.

Met onderhavig bestemmingsplan wordt voorzien in de actualisatie van de geldende bestemmingsplannen voor Berltsum. Het bestemmingsplan is overwegend conserverend van aard. Op grond van de geldende bestemmingsplannen bestaan nog wel mogelijkheden om de bestaande bedrijven binnen de uitgegeven percelen rechten uit te breiden op de onbebouwde delen. Het nieuwe plan voorziet opnieuw in mogelijkheden voor extra of vervangende bebouwing. Voor de woonfunctie is het plan vooral gericht op het bieden van min of meer gelijke planologische mogelijkheden zoals die ook elders in Berltsum en de overige dorpen in de gemeente Menameradiel gelden.

KARAKTER VAN HET NIEUWE BESTEMMINGSPLAN

Met onderhavig bestemmingsplan voorziet niet in het bieden van mogelijkheden tot verdere ontwikkeling die de structuur en identiteit van het plangebied nog ingrijpend kunnen veranderen. Het plan biedt vooral rechtszekerheid voor de gebruikers om het huidige bedrijf te kunnen voortzetten maar ook om de bedrijvigheid aan te passen aan de veranderingen in de markt.

De toelichting is opgebouwd uit een zevental hoofdstukken. Na deze inleiding is in hoofdstuk 2 de bestaande situatie in het plangebied beschreven. In hoofdstuk 3 komen de verschillende beleidskaders aan de orde waarbinnen dit be-

LEESWIJZER

stemmingsplan is opgezet. In hoofdstuk 4 is ingegaan op de verschillende milieukundige en planologische randvoorwaarden binnen het plangebied die bij het toestaan van de verschillende bedrijven een rol spelen. In hoofdstuk 5 is de toelichting op het bestemmingsplan gegeven. In hoofdstuk 6 is ingegaan op de economische uitvoerbaarheid van het plan. Ten slotte zullen in hoofdstuk 6 de resultaten van overleg en inspraak worden opgenomen.

Huidige situatie

2

2.1

Ontstaan en ontwikkeling

Berltsum is ontstaan op het punt waar de stroomrug van rivier De Rie samenkwam met de stroomrug van De Boarn (de latere Middelsee). Tot ongeveer 1.000 na Chr. komt de invloed van de vroegere menselijke bewoning in het huidige landschap vooral tot uiting in de aanwezigheid van terpen die werden opgeworpen als veilige woon- en vluchtheuvels tegen hoge waterstanden. De terpen zijn verspreid over de gemeente, maar voornamelijk op de hogere delen (de oeverwallen) gesitueerd. Op de meest oostelijke terp van de stroomrug Berltsum-Ried ontstond het buurtschap Tuitgum met als westelijke buur Berltsum; de huidige kerkterp.

De grondvorm van het huidige dorp werd gelegd in de latere middeleeuwen doordat Tuitgum en Berltsum naar elkaar toe groeiden. In deze periode kwam de scheepvaart, handel, visserij en aanverwante nijverheid tot ontwikkeling in Berltsum. Als gevolg van het dichtslippen van de Middelsee boette het dorp aan het eind van de 15^{de} eeuw aanzienlijk aan economische betekenis in en kwam een einde aan de groei van het dorp. Door het dichtslippen van de Middelsee werd gezocht naar andere economische activiteiten. De Oostindische Opvaart (nu: Berltsumer Wiid) als verlengde van De Rie bleek economisch van groot belang. Het water diende als haven en vormde de nieuwe verbinding met de Noordzee.

Vanwege de vruchtbare kleigronden in het gebied en de relatief goede afvoermogelijkheden van producten over water kwam aan de zuidkant van Berltsum in de 18^{de} eeuw een tuinbouwgebied tot ontwikkeling. Dit gebied kreeg in latere tijden door de veilingafslag in Berltsum een bredere functie door de hiervan afgeleide activiteiten zoals transport, opslag en handel in tuinbouwproducten. De aanleg van de Berltsumer Feart en het Moddergat bleken in die periode eveneens van groot belang voor de economische ontwikkeling. Berltsum werd zodoende het centrum van de Friese tuinbouw, getuige ook de lagere tuinbouwschool die in het dorp gehuisvest was.

De tuinbouwgronden bezuiden van het dorp werden ontsloten via lanen, zoals de Hôfsleane, de Mulseleane, de Kwekerijleane en It Achtepaed. Langs deze wegen lagen talrijke boomgaarden. Rond 1900 veranderde de situatie en maakten de boomgaarden en tuinderijen langzaam plaats voor woningbouw en akkerbouw. Door het verdwijnen van veiling 'De Afslag' in 1987 stagneerde de tuinbouwontwikkeling in Berltsum. Eind jaren '90 van de vorige eeuw is de tuinbouw in het gebied echter weer geheel nieuw leven ingeblazen door de

ontwikkeling van het glastuinbouwcomplex, met een oppervlaktebeslag van ruim 180 ha. Daar hebben zich glastuinbouwbedrijven gevestigd en tevens een aantal bedrijven die ondersteunend zijn aan de glastuinbouw. Omdat het aantal ondersteunende bedrijven is achtergebleven bij de oorspronkelijke verwachtingen, hebben zich hier ook bedrijven gevestigd die niet zoveel met de glastuinbouw van doen hebben. Deze bedrijven hebben zich hier vooral gevestigd omdat de locatie beschikbaar en goed ontsloten was.

Buiten de tuinbouw heeft Berltsum ook steeds een functie gehad in de huisvesting van andere bedrijven die op de lokale markt actief zijn, zoals een bouwbedrijf, installatiebedrijf, garagebedrijf en dergelijke. Met het ontwikkelen van het bestemmingsplan Bedrijventerrein West in de vorige eeuw heeft de gemeente ervoor gekozen om deze bedrijven te concentreren op één locatie bij het dorp, waar voorheen een aantal bedrijven verspreid in het dorp waren gevestigd met alle milieugevolgen van dien. Dit is een succesvolle strategie gebleken: alle beschikbare percelen zijn uitgegeven. Er hebben zich niet alleen bedrijven uit Berltsum op het terrein gevestigd, maar het terrein heeft ook nieuwe bedrijven aangetrokken.

Het toenmalige bestemmingsplan bood veel mogelijkheden om in de omvang en inrichting van bedrijfspercelen te variëren. Daar is flink gebruik van gemaakt. Dit heeft ertoe geleid dat er een diversiteit aan bedrijven is gevestigd in verschillende bedrijfsgebouwen met een zeer wisselend bebouwingsbeeld. De gemeente heeft bovendien veel ruimte gelaten voor het bepalen van de plaats van de gebouwen.

2.2

Bestaande situatie

Bedrijven

Het bedrijventerrein West is vrijwel geheel ingevuld; er zijn nog enkele percelen die momenteel agrarisch/hobbymatig worden gebruikt. Deze percelen zijn lastig te ontsluiten, waardoor de vestiging van nieuwe bedrijven niet onmiddellijk voor de hand ligt. De gronden vormen een stille reserve voor eventuele uitbreiding van bestaande bedrijven of - desnoods - voor de vestiging van nieuwe.

Uit de inventarisatie van het gebied blijkt dat de volgende typen bedrijven zich er onder meer hebben gevestigd:

- Transportbedrijven;
- Metaalbedrijven;
- Bouwbedrijven;
- Installatiebedrijven;
- Autobedrijven;

- Opslagbedrijven;
- Detailhandelsbedrijven in non-food.

Bedrijfswoningen

Op een beperkt aantal percelen is naast bedrijfsbebouwing tevens een bedrijfswoning gerealiseerd. Het gaat om de volgende adressen:

- It Koartlân 5;
- It Koartlân 7;
- Tichelersdyk 26 en 28;
- De Ofslach 1.

Woningen

Buiten deze bedrijven staan in het gebied een aantal woningen langs de Tichelersdyk en de Kleasterdyk. Het gaat hierbij uitsluitend om vrijstaande woningen, bestaande uit één bouwlaag met bewoonbare kap.

R u i m t e l i j k b e l e i d s k a d e r

3

3.1

Provinciaal beleid

Streekplan Fryslân: Om de kwaliteit fan de romte (2007)

Op 13 december 2006 hebben Gedeputeerde Staten het Streekplan Fryslân vastgesteld. Het streekplan geeft de visie van Gedeputeerde Staten op het ruimtelijk beleid van de provincie weer.

Ten aanzien van de bedrijvigheid stelt de provincie in het Streekplan dat bedrijven bij voorkeur geconcentreerd worden op een bedrijventerrein binnen of nabij kernen (in verband met het beperken van milieuhinder). De provincie hanteert daarbij vestigingsbeleid. Met het vestigingsbeleid streeft de provincie naar:

- economische structuurversterking met een provinciaal werkgelegenheidsniveau dat overeenstemt met het landelijke gemiddelde;
- een ruimtelijke verdeling van werkfuncties die bijdraagt aan sterke steden en een vitaal platteland;
- een goede afstemming tussen de bereikbaarheidseisen van functies en de ontsluiting van locaties zodat de mobiliteit beheerst wordt;
- een goede ruimtelijke kwaliteit en een goede milieukwaliteit;
- voor de markt herkenbare en bruikbare vestigingslocaties. Dit betekent dat er een goede afstemming is tussen vestigingscondities van functies en kenmerken van locaties: voor ieder bedrijf is een goede plek beschikbaar. De provincie maakt voor verschillende werkfuncties onderscheid tussen:
 - vestigingsmogelijkheden naar typen kernen, waarbij de provincie vooral verantwoordelijk is;
 - vestigingsmogelijkheden binnen kernen, waarbij vooral gemeenten aan zet zijn.

De provincie hanteert daarbij op basis van een kwalificatie van de verschillende steden en dorpen in Fryslân locatiebeleid en onderscheidt

- De stad Leeuwarden;
- Overige stedelijke centra;
- Regionale centra;
- Bedrijfsconcentratiekernen;
- Overige kernen.

Berltsum behoort tot de overige kernen. Overige kernen bieden - afgezien van uitzonderingen - slechts ruimte aan bedrijven die zich op de lokale markt bewegen met een beperkte milieubelasting. Ze hebben de volgende kenmerken:

- Lichte bedrijven (tot en met milieucategorie 2 en in een enkel geval 3);
- Zeer kleine bedrijven (tot 2500 m²);
- Zeer kleine kantoren (tot 600 m²);
- Totale omvang van het terrein passend bij de schaal van de kern;
- Alle categorieën perifere detailhandel beperkt;
- Lokale voorzieningen.

Met dit bestemmingsplan voldoet de gemeente aan deze beleidskeuze.

Provinciale Verordening Romte Fryslân (2011)

Het Streekplan Fryslân uit 2007 heeft op basis van het overgangsrecht van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de status van structuurvisie gekregen. Met de invoering van de Wro is de goedkeuringsbevoegdheid van bestemmingsplannen van de gemeente vervallen. De provincie heeft daarentegen wel de mogelijkheid gekregen om een provinciale verordening op te stellen. In 2010 heeft de Provinsje Fryslân derhalve het initiatief genomen om te komen tot de Verordening Romte Fryslân. Deze is op 15 juni 2011 vastgesteld en is per 1 augustus 2011 in werking getreden. In de verordening is aangegeven welk onderwerpen de provincie van provinciaal belang acht en op welke wijze de provinciale belangen moeten worden vertaald in gemeentelijke ruimtelijke plannen. Als daaraan niet wordt voldaan, zal de provincie een zienswijze indienen en eventueel een aanwijzing geven als onvoldoende aan die zienswijze tegemoet wordt gekomen. Het streekplanbeleid, zoals dat hiervoor is aangegeven, is in het kader van de verordening voorzien van concrete beleidsregels. Dit bestemmingsplan past binnen deze beleidsregels.

3.2

Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid ten aanzien van de vestiging van bedrijven strookt in grote lijnen met het provinciaal beleid. De gemeente streeft ernaar om de dorpen van enige omvang binnen de gemeente te voorzien van een locatie waar bedrijven zich kunnen vestigen. Dronryp is daarbij de belangrijkste kern vanwege de uitstekende ligging langs de A31. Dronryp heeft dan ook de grootste oppervlakte aan bedrijventerrein, waarbij de vestiging van bedrijven vooral op de lokale markt is gericht, maar in beperkte mate ook de regio bedient. Naast Dronryp hebben Menaam en Berltsum bedrijventerreinen. In Bitgum is sprake van een bedrijvencluster aan de noordzijde van de Alddyk.

Het vestigingsbeleid van de gemeente is erop gericht om in het kader van de Streekplanbeleid ieder bedrijf de juiste plek te bieden. Dit betekent dat bedrijven die een brede regionale of provinciale betekenis hebben, in z'n alge-

meenschap worden verwezen naar de bedrijventerreinen van Harlingen, Franeker en Leeuwarden. Bedrijven die een beperkte regionale functie hebben, worden verwezen naar een bedrijventerrein in Dronrijp. De lokaal opererende bedrijven worden bij voorkeur in het dorp of het dorpsgebied gesitueerd, dicht bij hun afzetgebied. Met het oog op het voorkomen van hinder voor “gevoelige” functies, zoals woningen en scholen, wijst de gemeente bij voorkeur een locatie aan op een bedrijventerrein.

De bedrijven die op een bedrijventerrein in de gemeente worden gevestigd hebben een beperkte milieubelasting. De gemeente biedt ruimte voor bedrijven uit de verschillende milieucategorieën, voornamelijk tot en met 2 en ook 3.1; in beperkte mate - afhankelijk van de beschikbaarheid van een geschikte locatie) zijn ook bedrijven uit de milieucategorie 3.2 welkom. Het gaat steeds om bedrijven waarvan de milieuhinder zodanig is beperkt dat zij toelaatbaar worden geacht nabij de woonbebouwing in een rustige woonomgeving. Voor bedrijven uit de categorie 3.2 geldt hiervoor een minimale afstand van 100 m bedraagt. Bedrijven met een grotere milieuhinder worden verwezen naar de terreinen in Harlingen, Franeker en Leeuwarden.

Detailhandel is beperkt tot perifere detailhandel: autobedrijven, een enkele bouwmarkt en dergelijke. Kantoren met een beperkte omvang kunnen terecht op daarvoor geschikte locaties.

Buiten de bedrijventerreinen is er ook in beperkte mate ruimte voor de vestiging van bedrijven in vrijkomende boerderijen. Wanneer de bedrijfsactiviteiten beperkt zijn tot activiteiten uit de milieucategorieën 1 en 2 (en in beperkte mate ook uit de categorie 3.1) - het gaat hier om bedrijven met een geringe milieubelasting - en wanneer de activiteiten met name binnen plaatsvinden, dan bieden vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen ruimte voor niet-agrarische bedrijfsontwikkeling.

Dit bestemmingsplan past binnen dit gemeentelijk beleid.

R a n d v o o r w a a r d e n

4

4.1

Bedrijfshinder

Op grond van de Wet milieubeheer zijn bedrijven en instellingen voor de exploitatie van het bedrijf verplicht te voldoen aan de eisen van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (het Activiteitenbesluit), tenzij anders bepaald is in bijlage I van het Besluit omgevingsrecht of in Bijlage 1 van het Activiteitenbesluit zijn aangewezen als vergunningplichtige inrichting, waarbij onder andere rekening gehouden moet worden met de omliggende woonbebouwing.

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

Het bovenstaande betekent dat bedrijven zo moeten worden gesitueerd dat zij geen onevenredige hinder opleveren voor gevoelige functies zoals woningen, scholen, ziekenhuizen en dergelijke.

Uit de inventarisatie blijkt de vestiging van bedrijven uit de milieucategorieën 1 tot en met 3.2. Uit het onderzoek blijkt dat de afstand tussen de bedrijfspercelen en nabij gelegen woningen nergens kleiner is dan de op grond van de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering aanbevolen minimale afstand.

INVENTARISATIE

Dat geldt in formele zin niet voor het bedrijf aan de Tichelersdyk. Hier is sprake van opslag ten behoeve van een bouwbedrijf. De activiteit valt in milieucategorie 1 met een minimale afstand van 10 m. De feitelijke afstand is hier kleiner. De loods wordt niet intensief gebruikt, waardoor de hinder voor de omgeving vrij gering is. Deze situatie is acceptabel.

Naar aanleiding van bovenstaande zijn er geen belemmeringen in het kader van hinder van en voor bedrijvigheid te verwachten. Onderhavig plan is uitvoerbaar voor wat betreft het aspect bedrijfshinder.

CONCLUSIE

4.2

Luchtkwaliteit

WET- EN REGELGEVING

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

De regelgeving is erop gericht om ontwikkelingen, die ertoe leiden dat de luchtkwaliteit onevenredig door de toename van verkeer wordt belast, te beperken of te verbieden. Omdat er in het kader van dit bestemmingsplan geen sprake is van een nieuwe ontwikkeling die leidt tot extra verkeer, is er ook geen sprake van een verminderde luchtkwaliteit.

CONCLUSIE

De uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan wordt niet belemmerd door onaanvaardbaar nadelige gevolgen voor de luchtkwaliteit.

4.3

Geluidhinder

WET- EN REGELGEVING

De Wet geluidhinder (Wgh) dateert van 16 februari 1979 en is sindsdien middels verschillende wetten diverse keren gewijzigd. De meest recente wijziging heeft plaatsgevonden bij besluit van 7 december 2006 (Staatsblad 2006 - 661). De inwerkingtreding heeft op 1 januari 2007 plaatsgevonden. Tevens is op 1 januari 2007 het "Reken- en Meetvoorschrift geluidhinder 2006" (Staatscourant 21 december 2006, nr. 249) in werking getreden. Het doel van de Wgh is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van geluidhinder in de toekomst. In de wet is onder andere bepaald dat de geluidsbelasting op gevels van woningen en andere geluidsgevoelige objecten niet hoger dan een in de wet bepaalde norm mag zijn. In veel gevallen is deze norm 48 dB.

Wegverkeerslawaai

In artikel 74 van de Wgh is aangegeven wanneer een weg zoneplichtig is. Elke weg heeft in principe een zone, behoudens:

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

Indien binnen een geluidzone nieuwe geluidgevoelige objecten, zoals woningen, worden gerealiseerd, moet door middel van akoestisch onderzoek worden vastgesteld of aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder wordt voldaan.

In dit bestemmingsplan is geen sprake van het realiseren van nieuwe geluidsgevoelige objecten. Er is dan ook geen noodzaak tot het uitvoeren van akoestisch onderzoek.

Industrielawaai

Op grond van de Wgh dient bij de vaststelling of herziening van een bestemmingsplan onder meer aandacht aan Industrielawaai te worden besteed. Dit is met name het geval als een bestemmingsplan de mogelijkheid van de vestiging van een geluidzoneplichtige inrichtingen als bedoeld in artikel 40 juncto artikel 1 Wgh insluit.

In dit bestemmingsplan is geen sprake van een geluidszone of geluidzoneplichtige inrichtingen. Er is dan ook geen noodzaak tot het uitvoeren van akoestisch onderzoek.

De uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan wordt niet belemmerd door onaanvaardbaar nadelige gevolgen voor de geluidhindersituatie vanwege wegverkeer of Industrielawaai.

CONCLUSIE

4.4

Waterbeheer

Inleiding

Op grond van een afspraak uit de Startovereenkomst “Waterbeleid 21^e eeuw” dienen decentrale overheden in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf op te nemen. In die paragraaf dient uiteengezet te worden wat voor gevolgen het plan in kwestie heeft voor de waterhuishouding. Het is de schriftelijke weerslag van de zogenaamde watertoets die sinds 1 november 2003 is verankerd in het Besluit op de ruimtelijke ordening en opnieuw is bekrachtigd in de Waterwet (2009). Het doel van de watertoets is het waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Door middel van de watertoets wordt in een vroegtijdig stadium aandacht besteed aan het wateraspect.

WET- EN REGELGEVING

Voor het uitvoeren van de watertoets is het beleid van het Wetterskip Fryslân van belang. Dit beleid is neergelegd in het waterbeheerplan 2010-2015 (WBP) “Wetter jout de romte kwaliteit” en het waterhuishoudingsplan (WHP) “Wiis mei wetter”. Beide waterplannen houden rekening met de nieuwe Waterwet.

BELEIDSKADER

De Watertoets voor duurzame ruimtelijke inrichting heeft betrekking op veiligheid tegen overstromingen en op de kwantiteit en kwaliteit van zowel oppervlakte- als grondwater. Het is een instrument om verdroging te bestrijden en wateroverlast te voorkomen. Door toepassing van de watertoets worden de effecten van ruimtelijke ingrepen op de waterhuishouding duidelijk. Dit kan leiden tot aanpassingen in het ruimtelijke ontwerpplan.

De aandacht gaat daarbij uit naar:

- **Inrichting voor waterkwantiteit**
De inrichting voor kwantiteit volgt de prioriteitstrits ‘vasthouden-bergen-afvoeren’. Geprobeerd wordt eerst het gebiedseigen water vast te houden in de bodem. Als dat niet toereikend is, wordt gezocht naar locaties om water te bergen. Wanneer ook deze pogingen niet tot het gewenste effect leiden, wordt afvoeren als optie overwogen. Aandachtspunten bij het toekennen van bestemmingen zijn het zoveel als mogelijk voorkomen van verzilting, verdroging, watertekorten en wateroverlast.
- **Inrichting voor waterkwaliteit**
Hierbij staat de trits: ‘schoonhouden-scheiden-zuiveren’ centraal. Eerst wordt een brongerichte aanpak toegepast, zonder te vervuilen. Als dat niet toereikend is, wordt ervoor gezorgd dat de verontreinigende stoffen zich niet kunnen verspreiden. Als dat niet volledig te voorkomen is, worden de verontreinigingen gezuiverd. De nadruk bij de voorkeursvolg-orde ligt dus op het zoveel als mogelijk vasthouden van schoon water. Aandachtspunten zijn grondwaterbeschermingsgebieden en zwemwaterlocaties.
- **Voorkomen van afwenteling**
Bij de toepassing van de watertoets wordt niet alleen naar het plangebied zelf gekeken. Ook de benedenstroomse gebieden vragen aandacht. Het is niet de bedoeling dat lokale ruimtelijke ingrepen leiden tot negatieve effecten elders. Als deze afwenteling niet te voorkomen is, moeten maatregelen leiden tot compensatie (lieftst binnen het plangebied) en mitigatie (beperking van de effecten). Desgewenst moet het plangebied vergroot worden om de benodigde ruimtelijke maatregelen mee te nemen in het bestemmingsplan.
- **Op tijd**
De watertoets kent naast deze inhoudelijke criteria ook een procesmatig criterium; namelijk het zeer vroegtijdig betrekken van de waterbeheerders bij het planproces. Eerder dan tot nu toe. Dit is vooral van belang bij locatiekeuzen, in bijvoorbeeld structuurvisies.
Een optimale locatiekeuze vanuit de waterhuishouding voorkomt een vergaande en dus dure compensatie van nadelige effecten

ONDERZOEK

In het plangebied is geen sprake van een wijziging van de waterhuishoudkundige situatie. Uit informatie van het Wetterskip Fryslân blijkt dat er geen concrete plannen bestaan om het oppervlaktewaterbeheer anders in te richten.

Uit het Waterbeheerplan 2010 - 2015 blijkt dat het oppervlaktewater enigszins brak is als gevolg van de kwel van zeewater. De zoutconcentratie is overigens beperkt en bedraagt minder dan 300 mg/liter. Voor het functioneren van het plangebied is deze situatie niet ernstig.

In het plangebied ligt de Berltsumer Feart die deel uitmaakt van de Friese Boezem. De Friese Boezem is voorzien van kaden die het achterland tegen overstroming moeten beschermen. Dat geldt ook voor de Berltsumer Feart. Uit het dat de kruin van de kade langs de Berltsumer Feart - in het plangebied feitelijk bestaande uit de Tichelersdyk - minder dan 10 cm lager ligt dan de door het Wetterskip vastgestelde norm. Het Wetterskip is bezig om te bezien op welke wijze zij aan de norm kan voldoen. Omdat in Fryslân diverse kaden niet aan de norm voldoen en er in het plangebied geen sprake is van een ernstige situatie, is er bij het zoeken naar een oplossing voor de situatie in het plangebied geen sprake van een hoge prioriteit.

Met het overleg ex artikel 3.1.1. Bro wordt onderhavig bestemmingsplan ter beoordeling in het kader van de watertoets bij Wetterskip Fryslân ingediend. De reactie van Wetterskip Fryslân zal op deze plaats worden opgenomen.

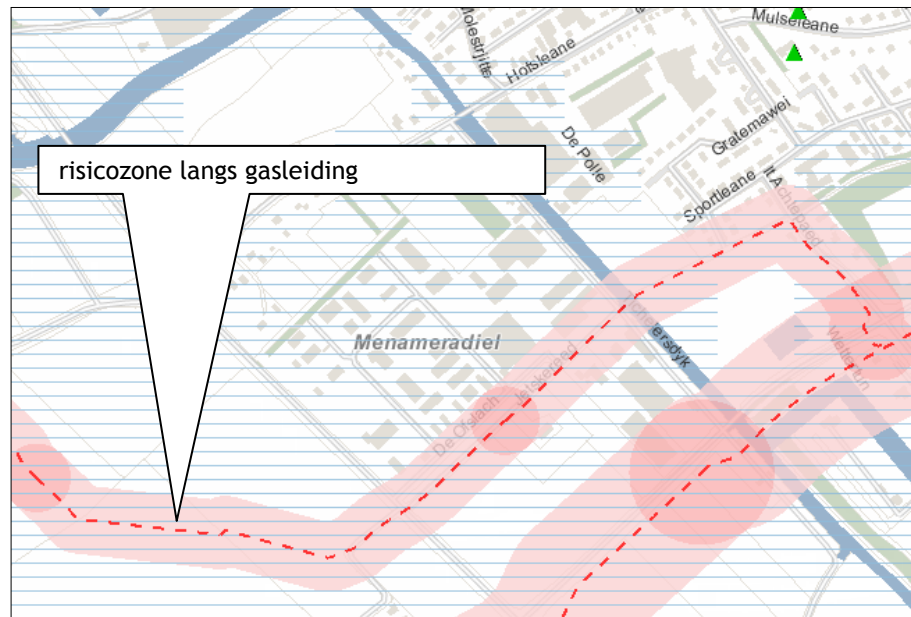
4.5

Externe veiligheid

In het vierde Nationale milieubeleidsplan (NMP4) zijn de lijnen uitgezet voor een vernieuwing van het externe veiligheidsbeleid. Deze vernieuwing gaat uit van de zogenaamde risicobenadering. Er wordt onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico en het groepsrisico:

- Plaatsgebonden risico (PR): risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is;
- Groepsrisico (GR): cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

WET- EN REGELGEVING



Figuur 1. Fragment risicokaart

Er zijn diverse risicobronnen waarmee in het bestemmingsplan rekening gehouden moet worden. Uit de nationale risicokaart, waarvan hiervoor in figuur 1 een fragment van het plangebied is afgebeeld, blijkt dat het in het plangebied gaat om het externe risico van:

- hogedrukleidingen voor het transport van aardgas;
- overstromingsgevaar.

In het kader van dit bestemmingsplan is het aspect “overstromingsgevaar” geen relevant thema dat door middel van gebruiks- of bouwregels dient te worden ondersteund. Het gaat hier om het gevaar dat bestaat als gevolg van het doorbreken van dijken en/of kades. In paragraaf Is aandacht besteed aan de regionale kade binnen het plangebied. Binnen het plangebied liggen geen dijken die in het kader van dit bestemmingsplan dienen te worden beschermd.

Besluit externe veiligheid buisleidingen

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden met de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb). Dit besluit omvat de nieuwe regelgeving op het gebied van buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen - zoals aardgas - worden vervoerd.

In plaats van de bebouwings- en toetsingsafstanden, waarvan in de oude circulaire werd uitgegaan, dienen nu de belemmeringenstrook, de plaatsgebonden risicocontour (10^{-6}) en het invloedsgebied van het groepsrisico (1%-letaliteitsgrens) in acht te worden gehouden bij ruimtelijke ontwikkelingen.

ONDERZOEK

In het gebied komen een gasleiding en een rioolpersleiding voor.

Hoge druk gastransportleiding

Op de hiervoor weergegeven risicokaart is aangegeven dat een gasleiding door het plangebied loopt. Het betreft hier een leiding met een werkdruk van 40 bar en een diameter van 4,25 inch. Voor de leiding is een zone voor het groepsrisico berekend met een breedte van 45 m. De betreffende leiding heeft een zone voor persoonsgebonden risico van 0 m; deze zone ligt met andere woorden op de buis. Met het oog op het beheer van de leiding heeft de leiding een belemmeringenstrook van 4 m (voor leidingen met een hogere druk is deze afstand 5 m).

Met het oog op het beoordelen van het groepsrisico dient in het kader van een bestemmingsplan te worden bepaald of de oriënteringwaarde binnen de betreffende zone niet wordt overschreden. Deze berekening is in het kader van dit bestemmingsplan niet uitgevoerd. Er is geen sprake van een nieuwe situatie of ontwikkelingen die tot een hoger groepsrisico leiden dan in het verleden. Het groepsrisico is in het verleden als aanvaardbaar aangemerkt. Omdat de feitelijke situatie niet zal veranderen, blijft het groepsrisico onveranderd.

De belemmeringenstrook is de zone die Gasunie (als eigenaar en beheerder van de leiding) nodig heeft voor het veilig in bedrijf kunnen hebben van een aardgastransportleiding. Tevens is deze strook nodig voor inspectie- en onderhoudsdoeleinden. Binnen de belemmerde strook dient het bestemmingsplan regels te stellen ter bescherming van de leiding en de nabije omgeving. Binnen deze strook dienen alle handelingen achterwege te blijven, die een veilig transport in gevaar kunnen brengen. Hierbij valt te denken aan:

- het oprichten van enig bouwwerk;
- het aanbrengen van gesloten wegdek;
- het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgroning of ophoging;
- het verrichten van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;
- het aanbrengen van diepwortelende beplanting;
- het indrijven van voorwerpen in de grond.

Rioolpersleiding

Hoewel er geen sprake is van een extern veiligheidsrisico met betrekking tot de rioolpersleiding in de zin van de geldende wet- en regelgeving, is het toch zinvol om de in het gebied aanwezige rioolpersleiding te voorzien van een belemmeringenstrook. De breuk van een dergelijke leiding kan immers tot veel milieuschade leiden. Daarom zal deze leiding op dezelfde wijze als een gastransportleiding worden voorzien van een belemmeringenstrook (met een breedte van 3 m ter weerszijden van de leiding) waarin dezelfde beperkingen gelden als in de strook voor de gasleiding.

4.6

Bodem

WET- EN REGELGEVING

Op 1 april 2007 is de gewijzigde Woningwet (Ww) in werking getreden. In de Ww is bepaald dat de gemeenteraad in de bouwverordening regels moet opnemen om het bouwen op verontreinigde bodem te voorkomen. Ook is bepaald dat het College van Burgemeester en Wethouders (B&W) een beslissing op een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen moeten aanhouden als blijkt dat de bodem is verontreinigd dan wel het vermoeden bestaat dat er sprake is van ernstige verontreiniging.

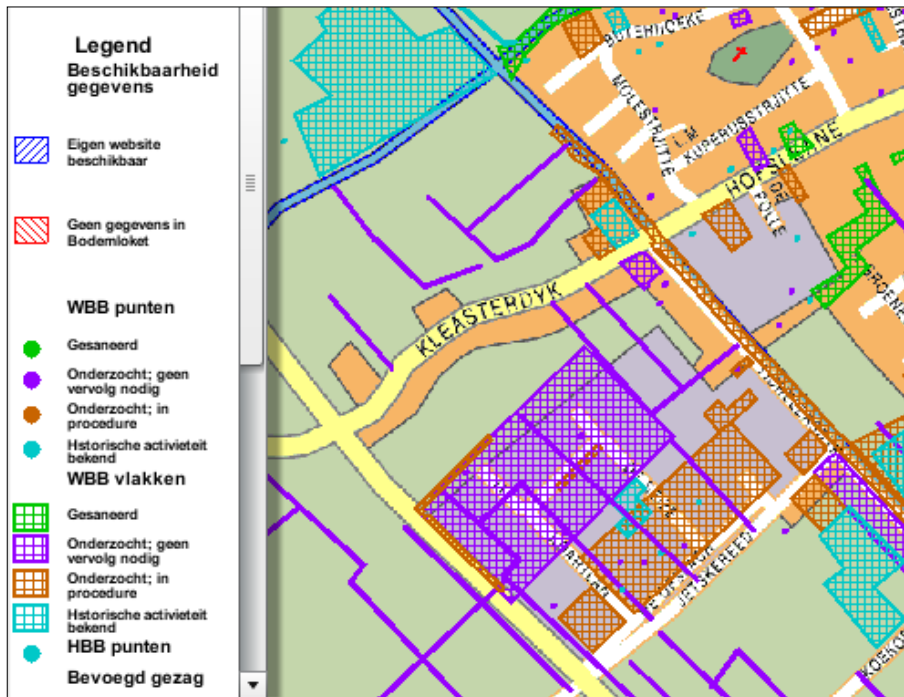
In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat in de toelichting op een bestemmingsplan inzicht verkregen moet worden in de uitvoerbaarheid van het plan. Dit betekent dat er onder meer inzicht verkregen moet worden in de noodzakelijke financiële investering van een (mogelijk noodzakelijke) bodemsanering. Een onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem is dus feitelijk een onderdeel van de onderzoeksverplichting van B&W en de gemeenteraad bij de voorbereiding van een bestemmingsplan.

Een bepaalde mate van bodemverontreiniging hoeft in veel gevallen niet direct een probleem op te leveren. In veel gevallen zal historisch onderzoek inzake de betreffende locatie kunnen uitwijzen of er voldoende aanleiding is om ook bodemonderzoek te laten uitvoeren. Met een oriënterend bodemonderzoek en/of een nader bodemonderzoek kan worden vastgesteld of inderdaad sprake is van bodemverontreiniging, en zo ja, in welke mate en van welke omvang. Op basis van een nader onderzoek kan de provincie bepalen of er een noodzaak is tot gedeeltelijke of gehele sanering van de locatie en of er beveiligingsmaatregelen moeten worden getroffen. Daarbij zal ook de huidige en/of toekomstige bestemming en het gebruik van de locatie een rol spelen uit welke saneringsvarianten kan worden gekozen.

ONDERZOEK

Uit informatie van het Bodemloket, waarvan een kaartfragment in figuur 2 is weergegeven, blijkt dat er binnen het plangebied divers bodemonderzoek is uitgevoerd. Uit de conclusies in de rapportages die dit onderzoek heeft opgeleverd - die via het Bodemloket zijn op te vragen - blijkt dat er geen sprake is van een vervuilde bodem die het gebruik als bedrijventerrein zou beperken of onmogelijk zou maken.

Onderhavig plan mag ten aanzien van het aspect bodem planologisch uitvoerbaar worden geacht.



Figuur 2. Fragment bodemadvieskaart (Bron: Bodemloket, 2010)

4.7

Invliegfunnel

Met het oog op het reguleren van het opstijgen en dalen van vliegtuigen van en naar de Vliegbasis Leeuwarden zijn de aan- en afvliegroutes voorzien van zogenaamde invliegfunnels. Deze gebieden moeten logischerwijs obstakelvrij zijn. Door middel van hoogtelijnen is aangegeven welke gebiedsdelen tot op welke hoogte obstakelvrij dienen te zijn. De hoogtelijnen zijn gerelateerd aan N.A.P. Bij bouwprojecten dienen de in verband met de invliegfunnel geldende obstakelvrije hoogten in acht te worden genomen. Een grotere bouwhoogte dan de op de obstakelkaart aangegeven hoogte is niet toegestaan. Gebouwen die de geldende obstakelvrije hoogte overschrijden dienen van obstakelverlichting te worden voorzien. De obstakelvrije hoogten gelden ook voor beplantingen. Voorts kan de toepassing van obstakelverlichting ook nodig zijn voor bouwwerken die de maximaal geldende hoogte niet overschrijden.

De geldende hoogtebeperkingen als gevolg van de invliegfunnel vormen geen wezenlijke beperking voor het plangebied: de beperking ligt op een hoogte van meer dan 130 m + NAP die niet beperkend is voor de bebouwing in het plangebied. Dit bestemmingsplan mag op dit punt dan ook uitvoerbaar worden geacht.

de loods “Pakhuis Berlikum” (zie onderstaande foto) aangemerkt als karakteristiek.



De gemeente streeft voor dit pand naar het behoud van deze loods. Daartoe is in dit bestemmingsplan de maatvoering van het gebouw (bouw- en goothoogte) beperkt tot de bestaande maten. Verder zal het beschermingsbeleid worden gevoerd via welstandsbeleid.

Aardkundig waardevol gebied

Het gaat in het plangebied om delen van het Noordwestelijk kwelderwallenlandschap dat als grootschalig reliëf nog steeds zichtbaar is. De wallen zijn ontstaan doordat het door de geul aangevoerde zand en slib sedimenteerde langs de randen van hogere platen. De wallen breiden zich in zeevaartse richting uit en werden van zuid naar noord dus jonger maar ook lager. Het beleid is erop gericht om dit grootschalig reliëf zoveel mogelijk in stand te laten.

De gemeente voer geen specifiek beleid met het oog op de instandhouding van het reliëf in het plangebied. Het gebied is vrijwel geheel ingericht ten behoeve van het bedrijventerrein en het wonen. Wezenlijke veranderingen in het reliëf zijn nu niet meer aan de orde.

4.9

Archeologische waarden

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. Met deze inwerkingtreding werd het Verdrag van Malta, dat op 16 april 1992 onder andere door Nederland is ondertekend, in de Nederlandse wet- en regelgeving verwerkt. Het Verdrag van Malta is gericht op het behouden van archeologische waarden in de bodem. Uitgangspunt hierbij is onder andere het uitvoeren van een onderzoek naar archeologische waarden in het plangebied voor het vaststellen van een bestemmingsplan. Ook het zogenoemde veroorzakerprincipe is een uitgangspunt van het Verdrag van Malta. Dit betekent dat diegene die mogelijke archeologische waarden in de bodem verstoort, financieel verantwoordelijk is voor voldoende onderzoek naar en het behoud van die archeologische waarden. Met de inwerkingtreding van de Wamz werd ook de Monumentwet 1988 (Monw) gewijzigd.

Op grond van de Monw moet in een bestemmingsplan (mogelijke) archeologische waarden in de bodem van het plangebied overwogen worden.

In Nederland dient op basis van het verdrag van Malta in alle ruimtelijke plannen een archeologische paragraaf te worden opgenomen. Als handreiking hier toe heeft de Provincie Fryslân een cultuurhistorische waardenkaart (CHW-kaart) opgezet.

ONDERZOEK

Op de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE), onderdeel van de CHW-kaart, is informatie opgenomen over archeologische waarden. Op deze kaart is voor vrijwel de gehele provincie per locatie aangegeven wat de archeologische verwachtingswaarden zijn. Daarbij worden twee verschillende perioden onderscheiden.

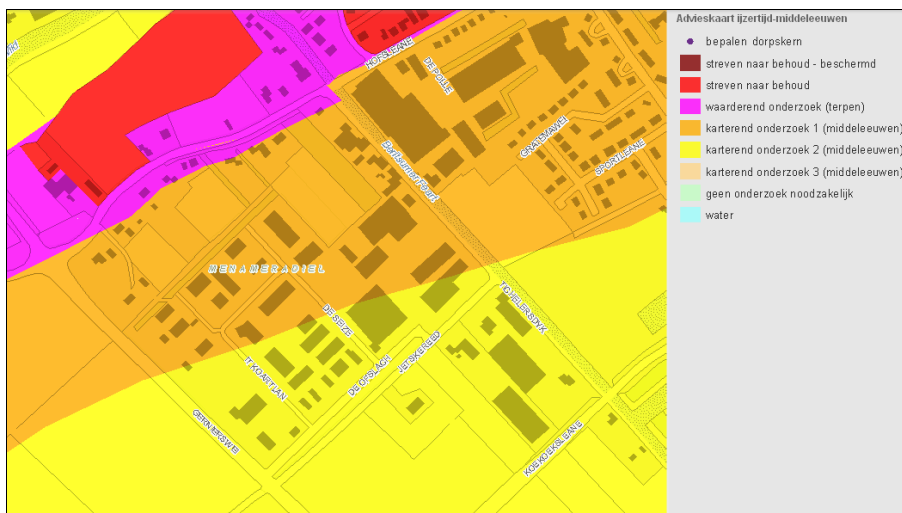
Steentijd - bronstijd

Voor het gehele plangebied is voor wat betreft de periode steentijd - bronstijd aangegeven dat 'geen onderzoek noodzakelijk' is naar archeologische waarden. Dit houdt in dat er bij ruimtelijke ontwikkelingen, ongeacht de grootte van de ingreep, voor de periode steentijd - bronstijd geen historisch en karterend onderzoek hoeft te worden verricht.

IJzertijd - middeleeuwen

Door de provincie wordt bij ruimtelijke ingrepen voor de periode ijzertijd-middeleeuwen in het plangebied verschillende onderzoeksregimes geadviseerd. Dit is in figuur X inzichtelijk gemaakt.

De kaart geeft aan dat de archeologische verwachtingswaarde in het plangebied verschillend is. In het noordwestelijk deel is de verwachtingswaarde hoger dan in het midden en vooral ook zuidoostelijk deel. Op grond van deze verwachtingswaarde beveelt de provincie onderzoek aan en wel op de volgende wijze:



Figuur 4. Fragment FAMKE-Kaart periode ijzertijd-middeleeuwen (Bron: Provinsje Fryslân, 2010)

‘Waarderend onderzoek’

Deze gebieden betreffen archeologische vindplaatsen, te weten terpen of terpzolen, die archeologische vondsten en sporen bevatten. Ook afgegraven terpen, waarvan de terpzool slechts nog rest, kunnen nog waardevolle diepere sporen bevatten, zoals waterputten en sloten. De precieze waarde en omvang van deze terpen of terpzolen is echter nog niet bekend.

Hoewel uit figuur 4 valt af te lezen dat de meest noordwestelijke strook binnen het plangebied langs de Kleasterdyk nog net binnen het gebied dat met ‘Waarderend onderzoek’ zou vallen, blijkt dat de grens van deze zone samenvalt met de weg en dus geheel buiten het plangebied ligt.

‘Karterend onderzoek - 1 (middeleeuwen)’.

In dit gebied kunnen zich archeologische resten bevinden uit de periode midden-bronstijd - vroege middeleeuwen. De provincie beveelt aan om bij ingrepen van meer dan 500 m² een karterend archeologisch onderzoek uit te laten voeren.

‘Karterend onderzoek - 2 (middeleeuwen)’

Hier wordt karterend archeologisch onderzoek bij ruimtelijke ingrepen groter dan 2.500 m² aanbevolen. De archeologische onderzoeken dienen voor beide onderzoeksregimes uit minimaal zes boringen per ha te bestaan, met een minimum van zes boringen per plan, waarbij duidelijk wordt of er vindplaatsen in het plangebied aanwezig zijn.

Op grond van het bovenstaande kan de conclusie worden getrokken dat, mits in het bestemmingsplan rekening wordt gehouden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden door het verplicht stellen van noodzakelijk onderzoek, het plan uitvoerbaar mag worden geacht.

4.10

Ecologie

WET- EN REGELGEVING

De Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn zijn met de inwerkingtreding van de Flora- en faunawet (Ffw) op 1 april 2002 en de Natuurbeschermingswet 1998 (Nbw) op 1 oktober 2005 in de Nederlandse wet- en regelgeving verwerkt.

De Ffw is gericht op het beschermen en het behouden van de goede staat van instandhouding van in het wild levende plant- en diersoorten en hun directe leefomgeving. In de Ffw is onder andere bepaald dat eenieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat zijn handelen of nalaten te handelen nadelige gevolgen kan hebben voor flora en fauna, gedwongen is dergelijk handelen of nalaten achterwege te laten. Dit voor zover dit in redelijkheid van hem kan worden gevraagd. Diegene moet alle maatregelen nemen die in redelijkheid van hem kunnen worden gevraagd om die nadelige gevolgen te voorkomen, te beperken of ongedaan te maken.

De Nbw is gericht op het beschermen van (natuur)gebieden. Deze natuurgebieden betreffen onder andere de zogenoemde Speciale Beschermingzones op grond van de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Samen worden deze gebieden aangeduid als het Natura 2000-netwerk. Voor de bescherming van deze natuurgebieden is in de Nbw een uitgebreide wet- en regelgeving opgenomen.

ONDERZOEK

Om de uitvoerbaarheid van onderhavig plan te toetsen, is ecologisch bureauonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek moet inzicht geven in het voorkomen van verschillende in het kader van de Ffw beschermde soorten. Er is geen veldonderzoek uitgevoerd, omdat er geen sprake is van geheel nieuwe ontwikkelingen die dat onderzoek noodzakelijk maken. Er is geen onderzoek verricht naar effecten op beschermde gebieden, omdat er geen sprake is van ontwikkelingen die kunnen leiden tot deze effecten.

Het projectgebied bestaat voornamelijk uit bedrijfspanden, verhard terrein en onverhard terrein. Het noordelijk en noordoostelijk deel bestaat uit woonpercelen. Uit de informatie van DNA Fryslân (november 2011) blijkt dat in de directe omgeving van het plangebied naast enkele in het kader van de Flora- en faunawet licht beschermde diersoorten, ook enkele middelzwaar en streng beschermde diersoorten voorkomen. Het betreft onder andere enkele vleermuissoorten. Het plangebied kent een beperkte natuurwaarde. Gezien de inrichting en het gebruik van het plangebied worden, behalve vleermuizen, alleen enkele algemene, licht beschermde soorten (zoals spitsmuizen) en zwaarder beschermde vogels in en direct rond het plangebied verwacht. Alle inheemse vogelsoorten zijn in het kader van de Flora- en faunawet zwaar beschermd.

Het is niet uit te sluiten dat vleermuizen een verblijfplaats hebben in bebouwing of bomen in het plangebied. Aangezien er geen bomen worden gekapt of

bebouwing wordt gesloopt, zullen verblijfplaatsen niet worden aangetast. Mogelijk foerageren vleermuizen boven langs het water van de Berltsumer Feart en de tuinen langs de Kleasterdyk. Zolang de situatie in het plangebied niet wezenlijk wordt gewijzigd door sloop van panden of de kap van bomen, is er geen aanleiding om te veronderstellen dat de natuurwaarde van het gebied wordt aangetast. Mocht er sprake zijn van sloop of kap van bomen, dan is het raadzaam om een nauwkeuriger inventarisatie van de aanwezige natuurwaarden uit te voeren.

Conclusie

Uit de globale ecologische verkenning blijkt dat in het algemeen kan worden geconcludeerd dat het gebied beperkte natuurwaarden kent. Zolang geen sprake is van sloop van bebouwing of kap van bomen wordt de natuurwaarde niet aangetast. Indien daarvan wel sprake is dient in het kader van de zorgplicht die uit de Flora- en faunawet voortvloeit worden bezien welke maatregelen moeten worden genomen om de aanwezige natuurwaarden te beschermen.

4.11

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Op 1 april 2011 is het Besluit milieueffectrapportage gewijzigd. Het aantal situaties waarvoor een milieueffectrapportage (m.e.r.) verplicht moet worden uitgevoerd is verminderd. Er zijn nu meer situaties waar eerst beoordeeld moet worden of een m.e.r. moet worden uitgevoerd. Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst van het Besluit die beneden de drempelwaarden vallen een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen zijn. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de m.e.r.-regelgeving, wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

WET- EN REGELGEVING

Dit bestemmingsplan kent een beperkt aantal ontwikkelingsmogelijkheden. De milieueffecten van deze ontwikkelingen zijn in de voorgaande paragrafen beschreven. Hieruit blijkt dat de activiteiten geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu hebben (grote afstand tot gevoelige gebieden, de locatie en de omgeving hebben geen bijzondere kenmerken waardoor er een verwaarloosbare kans is op belangrijke nadelige effecten, de activiteit leidt niet tot grote emissies, de ruimtelijke consequenties van het plan zijn beperkt e.d.).

ONDERZOEK

Het bestemmingsplan geeft geen aanleiding voor een vervolgonderzoek in het kader van een m.e.r. of een m.e.r.-beoordeling

CONCLUSIE

Planbeschrijving

5

5.1

Inleiding

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

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

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

Dit bestemmingsplan is opgesteld binnen de kaders van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008), de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke instrumenten 2008 (STRIZ2008) en de Praktijkrichtlijn bestemmingsplannen 2008 (PRBP2008). De koppeling van de kaart, toelichting en regels (het bestemmingsplan) wordt in de nieuwe systematiek de verbeelding genoemd. De verbeelding is vervat in een GML-bestand.

De SVBP2008 bevat een aantal voorschriften die moeten worden opgevolgd. Voor de regels betekent dit ondermeer dat niet meer wordt gesproken van voorschriften maar van regels. Tevens zijn er een aantal dwingend voorgeschreven begrippen, die worden neergelegd in het artikel aangaande begrippen. Ook schrijft de SVBP2008 voor op welke wijze er invulling moet worden gegeven aan de wijze van meten.

In de Wro zijn de strafbepaling en de algemene gebruiksbepaling neergelegd, zodat deze niet meer opgenomen hoeft te worden in de regels. Na 1 oktober 2010 zijn deze regels neergelegd in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Tevens is de uitsluiting van de aanvullende werking Bouwverordening onder de nieuwe Wro vervallen. Deze bepaling wordt niet meer opgenomen in de regels.

In het nieuwe Bro is een formulering opgenomen ten aanzien van de anti-dubbeltelregel en het overgangsrecht. Deze teksten zijn neergelegd in de regels. De nieuwe regelingen hebben als gevolg dat het bestemmingsplan wat

betreft de vorm en de inhoud enigszins kan afwijken van de tot nu toe gebruikelijke wijze van opstellen.

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

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

Door de komst van de Wabo en het Bor zijn een aantal begrippen uit de Wro (onder andere ontheffing en aanlegvergunning) vervallen; deze begrippen worden ook in de RO-standaard SVBP2008 gebruikt. In september 2010 zijn er werkafspraken met betrekking tot de SVBP2008 gepubliceerd. Het voorliggende plan is aangepast aan de werkafpraak september 2010 SVBP2008. Zo wordt er niet meer gesproken over ontheffingen, maar over afwijkingen. De in het overgangsrecht genoemde bouwvergunning is vervangen door een omgevingsvergunning voor het bouwen.

5.2

Bestemmingsplanprocedure

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

Vorbereidingsprocedure

Voor het opstellen van een voorontwerpbestemmingsplan verricht de gemeente onderzoek naar de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen, naar de bestaande toestand en naar mogelijke en wenselijke ontwikkelingen binnen een gemeente. Het voorontwerpbestemmingsplan wordt voor overleg gezonden aan de in artikel 3.1.1 van het Bro genoemde instanties. Bovendien wordt het voorontwerp ter inzage gelegd voor inspraak op de wijze zoals die in de gemeentelijke inspraakverordening is vastgelegd. De gemeente reageert vervolgens op het overleg ex artikel 3.1.1 Bro en de inspraak door in de toelichting van het plan

op de gemaakte op- en aanmerkingen in te gaan en aan te geven welk standpunt de gemeente daarover inneemt.

Vaststellingsprocedure

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

Beroepsprocedure

Na de vaststelling van het bestemmingsplan maakt de gemeenteraad het vaststellingsbesluit bekend en legt het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage. Indien Gedeputeerde Staten of de VROM inspectie een zienswijze hebben ingediend die door de gemeenteraad niet volledig is overgenomen of indien de gemeenteraad het bestemmingsplan gewijzigd heeft vastgesteld, geschiedt bekendmaking en terinzagelegging uiterlijk 6 weken na vaststelling. Uiterlijk 6 weken na bekendmaking van het vaststellingsbesluit kan er beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Indien het bestemmingsplan ongewijzigd is vastgesteld en er gehoor is gegeven aan zienswijzen van Gedeputeerde Staten en/of de VROM inspectie wordt het vaststellingsbesluit door de gemeenteraad uiterlijk 2 weken na vaststelling bekend gemaakt. Tevens wordt uiterlijk 2 weken na vaststelling het bestemmingsplan ter inzage gelegd.

5.3

Toelichting op de bestemmingen

In deze paragraaf is in het kort aangegeven welke doeleinden per bestemming worden nagestreefd. Bovendien is aangegeven op welke gronden de onderscheiden bestemmingen van toepassing zijn. In het bestemmingsplan zijn de volgende bestemmingen gehanteerd:

- Bedrijventerrein;
- Groen;
- Verkeer;
- Water;
- Wonen;
- Leiding - gas en riool(dubbelbestemmingen);
- Waarde - archeologie 1, 2 en 3 (dubbelbestemmingen);
- Luchtvaartverkeerszone (gebiedsaanduidingen).

Bedrijventerrein

Alle bedrijven zijn in deze bestemming opgenomen. De bestemming maakt de bestaande bedrijfsactiviteiten mogelijk, maar biedt ook mogelijkheden om een geheel nieuw bedrijf te starten. Binnen de bestemming worden bedrijven tot en met milieucategorie 3.2 toegestaan. Voorwaarde voor vestiging in een bepaald deel van de bestemming is dat het betreffende bedrijf binnen de op de plankaart aangegeven milieucategorie valt. Om dat te kunnen beoordelen is in het plan een Staat van bedrijven opgenomen (bijlage bij de regels) waarin de verschillende bedrijfstypen zijn genoemd die binnen een bepaalde milieucategorie vallen. In het plan is ook bepaald dat wanneer een bedrijfstype niet in de Staat van bedrijven is genoemd, deze toch kan worden toegestaan, mits aannemelijk wordt gemaakt dat de milieuhinder niet meer is dan van vergelijkbare bedrijven die wel in de Staat van bedrijven zijn genoemd.

Bij het bepalen van de milieucategorie per gebiedsdeel van deze bestemming is rekening gehouden met de aanwezigheid van woningen en bedrijfswoningen. Bedrijven dienen op grond van de VNG-uitgave Bedrijven en milieuzonering conform de in de uitgave genoemde afstanden tot woningen worden geplaatst. Indien de woningen bedrijfswoningen betreffen, dan is de aanwezigheid van bedrijven uit de milieucategorie 3.1 en lager aansluitend aan bedrijfswoningen zonder meer acceptabel. Ook bedrijven uit de milieucategorie 3.2 zijn acceptabel nabij bedrijfswoningen, mits de afstand tot de woning tenminste 10 m bedraagt.

UITZONDERING OPSLAG- LOODS

De tussen woningen ingeklemde opslagloods aan de Tichelersdyk kan niet voldoen aan de minimale afstandseis tot omliggende woningen. Deze bedraagt minder dan 10 m. De bestaande situatie geeft in het huidige gebruik geen milieuproblemen. Om te voorkomen dat deze problemen in de toekomst wel ontstaan, is het betreffende deel van de bestemming aangeduid met "opslagbedrijf". Op deze plaats kan (door middel van een afwijking) ook een ander bedrijf worden gevestigd, mits aannemelijk wordt gemaakt dat ook dit bedrijf past binnen de situatie.

DETAILHANDEL

Detailhandel is op het bedrijventerrein uitgesloten. Dat geldt niet voor:

- detailhandel in volumineuze goederen zoals auto's, caravans en boten;
- andere vormen van detailhandel, waaronder detailhandel in non-food, uitsluitend op het adres Tichelersdyk 28b. Detailhandel in voedingsmiddelen is expliciet verboden.

BOUWREGELS

Bedrijfsbebouwing kan binnen deze bestemming worden gerealiseerd, mits deze binnen een bouwvlak wordt gebouwd. Voor de gebouwen gelden de volgende bouwmaten:

- Bouwhoogte: 9,00 m
- Goothoogte: 6,00 m
- Maximale oppervlakte: geen beperking

Binnen de bestemming zijn bedrijfswoningen niet mogelijk, met uitzondering van de bestaande bedrijfswoningen. De betreffende gebieden zijn daarvoor specifiek aangeduid. Met het oog op het beperken van bedrijfshinder is op deze specifiek aangeduide gebieden bedrijfsbebouwing uitgesloten. Bedrijfswoningen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd. Met het oog op het voorkomen van al te grote beperkingen van omliggende bedrijven in hun bedrijfsactiviteiten, zijn de bouwvlakken rond de betreffende bedrijfswoningen beperkt qua oppervlakte.

Voor bedrijven is het verplicht om het parkeren en op- en overslag van goederen op het eigen terrein te laten plaatsvinden. Als regel mogen de openbare weg en den bermen hiervoor niet worden gebruikt.

Groen

Deze bestemming ziet op structureel opgaand groen in het plan. Dit groen is bedoeld voor afscherming van bedrijfsgebouwen.

Verkeer

Deze bestemming ziet op de openbare wegen in het plangebied.

Water

De bestemming water is uitsluitend van toepassing op de Berltsumer Feart.

Wonen

De woonbestemming geldt voor de bestaande woningen binnen het plangebied. Uitbreiding van het aantal woningen is niet toegestaan.

Woningen en aan de woning ondergeschikte gebouwen (aan-, uit- en vrijstaande bijgebouwen) mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd. Aan de straatzijde is het bouwvlak langs de bestaande gevels getrokken. Daarmee wordt voorkomen dat woningen naar de voorzijde kunnen uitbreiden of dat bijgebouwen voor de woning kunnen worden gebouwd; het bestaande ruimtelijk beeld is als uitgangspunt voor het toekomstig beleid genomen. Bouwvlakken zijn tamelijk ruim getekend, zodat bijgebouwen tot ver in de tuin kunnen worden gerealiseerd.

Met betrekking tot het bouwen gelden de volgende regels:

	Hoofdgebouw	Ondergeschikte gebouwen
Bouwhoogte	9,00 m	5,50 m
Goothoogte	3,50 m	3 m
Diepte ¹	15 m	Geen beperking
Oppervlakte	Geen beperking	75 m ²

¹ Hiermee wordt de afstand tussen de voorgevel en achtergevel bedoeld.

Leiding - gas en rioolpersleiding (dubbelbestemmingen)

Deze bestemmingen zien op de gastransportleiding en de rioolpersleiding en zorgen ervoor dat de belemmeringsstrook niet kan worden verstoord en/of bebouwd.

Waarde - archeologie 1 en 2 (dubbelbestemming)

Deze 2 bestemmingen zorgen ervoor dat er ten behoeve van de bescherming van de mogelijke archeologische waarden in de betreffende gebieden, eerst archeologisch onderzoek wordt verricht om te verkennen of archeologische waarden aanwezig zijn. Daarbij is de aanbeveling van de provincie in deze als richtsnoer voor de regels genomen.

Luchtvaartverkeerzone (gebiedsaanduiding)

De bestemming Luchtvaartzone betreft het gebied waar een hoogtebeperking geldt in verband met de invliegfunnel van de vliegbasis Leeuwarden.

ADDITIONELE VOORZIENINGEN

In het plan zijn de al dan niet in directe relatie met een bestemming staande voorzieningen, zoals ondergrondse leidingen (niet zijnde de gastransportleiding), wegen, paden, parkeervoorzieningen, bermen, centrale installaties ten behoeve van de energievoorziening, voorzieningen ten behoeve van de waterbeheersing in de vorm van watergangen, duikers, waterkeringen en dergelijke in de bestemming begrepen, zonder dat dit uitdrukkelijk is vermeld.

FLEXIBILITEIT

In de regels van het plan zijn normen gesteld voor het gebruik en het bouwen binnen het plangebied. Om zo nodig en incidenteel van de norm af te kunnen wijken zijn afwijkingsmogelijkheden en wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Met het oog op de sturing van de plaats van gebouwen is de mogelijkheid opgenomen om met behulp van het stellen van nadere eisen hierin regelend op te kunnen treden.

Met het oog op de toetsing bevatten de regels criteria die als beoordelingskader dienen bij de in het plan opgenomen nadere eisen, wijzigingsbevoegdheden en afwijkingen bij omgevingsvergunning. Het gaat dan met name om kwalitatieve criteria als de woonsituatie (onder andere privacy), de milieusituatie (onder andere hinder voor omwonenden en verkeersaantrekkende werking), de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid (onder andere voorkomen van onoverzichtelijke, onherkenbare en niet sociaal controleerbare ruimtelijke situaties), de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en het straat- en bebouwingsbeeld. Bij dit laatste criterium moet worden gedacht aan:

- een goede verhouding tussen bouwmassa en openbare ruimte;
- een goede hoogte/ breedteverhouding tussen bebouwing onderling;
- een samenhang in bouwvorm/ architectonisch beeld tussen bebouwing die ruimtelijk op elkaar georiënteerd is.

Afhankelijk van de betreffende bepaling met betrekking tot een afwijking bij omgevingsvergunning, wijzigingsbevoegdheid of nadere eis zijn één of meer van deze criteria opgenomen.

5.4

Overige aspecten

De randvoorwaarden uit het oogpunt van waterbeheer zijn aangegeven in de keur van het Wetterskip Fryslân. In de keur wordt onderscheid gemaakt tussen twee soorten wateren; wateren die in beheer en onderhoud bij het waterschap zijn en wateren die alleen in beheer bij het waterschap zijn. De eerste groep wateren kent twee zones; een beschermingszone van 5 meter tot de wateren en een kernzone, die de wateren zelf omvat (inclusief waterbodems, taluds en dergelijke). De tweede groep wateren kent alleen een kernzone. In de keur is een groot aantal gebods- en verbodsbepalingen met betrekkingen tot de wateren opgenomen. Van de gebods- en verbodsbepalingen die betrekking hebben op de waterkeringen en waterkwantiteit kan ontheffing worden verleend.

Uitvoerbaarheid

6

6.1

Exploitatieplan

In het kader van de Grondexploitatiewet dient een exploitatieplan te worden opgesteld indien er sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. Dit is anders indien de kosten bij de vaststelling van het bestemmingsplan anderszins zijn verzekerd. Dan vervalt deze verplichting. De gemeenteraad moet wel expliciet besluiten dat een exploitatieplan niet wordt vastgesteld omdat de uitvoerbaarheid anderszins verzekerd is.

Het onderhavige bestemmingsplan is een conserverend plan. De toegelaten ontwikkelingen betreffen in alle gevallen particulier initiatief waaraan in beginsel geen kosten voor de gemeente zijn verbonden, afgezien van kosten van het ambtelijk apparaat voor de begeleiding en toetsing van aanvragen. Deze kosten worden door middel van leges gedekt. Een exploitatieplan voor dit bestemmingsplan is dan ook niet nodig.

6.2

Resultaten van overleg en inspraak

6.2.1

Reacties en gemeentelijk standpunt

Inspraakreactie A. (mail van 16 april 2012)

Opmerking

1. Tichelersdyk 26 en 28 hadden een agrarische bestemming en krijgen nu een bedrijfsbestemming. De vereiste afstandsnormen kunnen niet worden gehaald, om niet te spreken van de verkeersveiligheid en het bouwingsbeeld;
2. Het bos achter een deel van de woningen aan de Tichelersdyk is gekapt en is als parkeerplaats ingericht. Kan dat zo maar?
3. Door bedrijfsbestemmingen toe te kennen aan bestaande panden wordt de verkeersintensiteit op de Tichelersdyk onacceptabel vergroot;
4. Op een bedrijventerrein mag geen detailhandel plaatsvinden, waarom mag dat bij de Markthal wel? Is het de gemeente bekend dat daar ook, in tegenspraak met wat vergund en nu mogelijk gemaakt wordt, ook voedingsmiddelen worden verkocht?
5. Heeft twijfels bij de correctheid van de tekeningen, vindt dat deze door de rekenkamer of de VNG onderzocht moeten worden; dit ook naar aan-

leiding van eerdere negatieve ervaringen met de gemeente Menameradiel.

Standpunt

Ad 1

In het huidige bestemmingsplan (Berlikum-West Bedrijventerrein 1999) hebben de woningen Tichelersdyk 26 en 28 een woonbestemming die vrijwel alleen betrekking had op de woning, zonder het achtererf of achtergelegen percelen. Achter nr. 28 was reeds een bedrijfsbestemming geprojecteerd. Achter nr. 26 lag nog een agrarische bestemming, met de mogelijkheid deze te wijzigen naar een bedrijfsbestemming. In de afgelopen 10 jaar heeft het bedrijventerrein zich verder ontwikkeld, waarbij achter beide woningen bedrijfsgebouwen vergund zijn, in het geval van nr. 26 na de vereiste procedure doorlopen te hebben. Op dit moment hebben de woningen en de achtergelegen bedrijfsbebouwing dezelfde eigenaar en het ligt dan ook voor de hand het nieuwe bestemmingsplan in overeenstemming te brengen met het feitelijke gebruik, te weten dat van bedrijfswoningen. De genoemde afstandsnormen (indicatief en geldend voor nieuwe situaties) zijn niet van toepassing bij bedrijfswoningen. Voor de Tichelersdyk 2 tot en met 24 is de situatie anders: daar lag en ligt een woonbestemming op, met een flinke buffer (bosstrook) ten opzichte van het achtergelegen bedrijfsterrein.

Ad 2

De bosstrook is in eigendom van de gemeente. Ons is niet bekend dat deze (deels) wordt gebruikt voor parkeren; dit blijkt ook niet uit recente luchtfoto's. In welke mate geparkeerd wordt achter de woningen, op eigen erf is ons niet bekend en ook niet relevant.

Ad 3

Het gaat hier om bestendiging van de bestaande situatie; het nieuwe bestemmingsplan is conserverend en kent geen nieuwe mogelijkheden toe. Van een verdere verhoging van de verkeersintensiteit is dan ook geen sprake. Overigens is een procedure in gang gezet om de Tichelersdyk af te sluiten voor doorgaand vrachtverkeer. Bestemmingsverkeer zal via de Tichelersdyk moeten blijven rijden, ander vrachtverkeer heeft daar niets te zoeken. Genoemde procedure staat overigens los van deze bestemmingsplanprocedure.

Ad 4

Het bestemmingsplan is conserverend van aard en bestendigt bestaande, vergunde situaties, waaronder de aanwezigheid van de Markthal.

Ad 5

Het is niet duidelijk op welke tekeningen schrijver doelt. Het kaartmateriaal is gemaakt op basis van recent topografisch materiaal, waaronder informatie uit de Grootchalige Basiskaart Nederland (GBKN) en luchtfoto's.

Inspraakreactie B. (mail van 15 mei 2012)

Opmerking

6. Verzoekt de woonbestemming te verwijderen van de loods Tichelersdyk 24a. De loods is afzonderlijk verkocht en is als woning te koop gezet, terwijl deze daar niet geschikt voor is.

Standpunt

Ad 6

De loods Tichelersdyk 24a is bestemd als een loods/schuur bij de woning Tichelersdyk 24, waarschijnlijk de historische situatie. De loods heeft in de gemeentelijke administratie (Basisadministratie Gebouwen, BAG) geen status als woning en zal die ook niet krijgen.

Inspraakreactie C. (verzoek van mei 2012)

Opmerking

7. Verzoekt een bedrijfsloods met bedrijfswoning te mogen bouwen aan It Koartlân 3.

Standpunt

Ad 7

Binnen zowel het bestaande als het onderhavige bestemmingsplan is een aantal bedrijfswoningen als zodanig bestemd. Het perceel Koartlân 3 is nog onbebouwd en gelet op de situering en het feit dat ook bij de naastgelegen bedrijfspanden een bedrijfswoning is gebouwd, kan worden ingestemd met het realiseren van een nieuwe bedrijfswoning. De gevraagde bedrijfsloods is overigens inpasbaar binnen zowel het bestaande als het nieuwe bestemmingsplan.

6.2.2

Aanpassingen aan het plan

Het standpunt ten aanzien van de inspraakreactie C leidt ertoe dat het plan enigszins is aangepast:

1. Op het perceel Koartlân 3 is de gebiedsaanduiding Bedrijfswoning toegevoegd. Daarbinnen is een nieuw bouwvlak getekend waarbinnen de gewenste bedrijfswoning kan worden gerealiseerd.
2. Het vlak waarbinnen bedrijven tot en met milieucategorie 3.2 zijn toegestaan, zoals dat in het voorontwerpbestemmingsplan was opgenomen voor dit deel van het plan, is zodanig gewijzigd dat binnen het betreffend vlak bedrijven tot ten hoogste de milieucategorie 3.1 zijn toegestaan. Dit heeft voor het perceel Koartlân 3 en de naastgelegen bedrijven geen directe betekenis omdat zij binnen deze milieucategorieën vallen. Het betekent wel dat binnen het aangepaste vlak bedrijven uit de zwaardere milieucategorie 3.2 niet langer zijn toegestaan. Deze aanpassing houdt verband met de komst van de nieuwe bedrijfswoning.
3. Deze aanpassing heeft niet geleid tot wijzigingen in de regels.

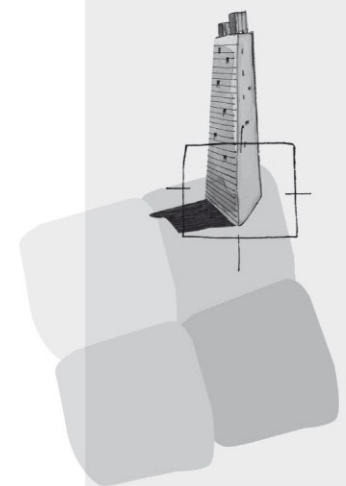
Colofon

Opdrachtgever
Gemeente Menameradiel

Contactpersoon
de heer G. Rouwenhorst

Projectleiding
de heer ir. D. Terpstra

Projectnummer
148.00.04.07.00



BügelHajema Adviseurs bv
Bureau voor Ruimtelijke
Ordening en Milieu BNSP
Balthasar Bekkerwei 76
8914 BE Leeuwarden
T 058 215 25 15
F 058 215 91 98
E leeuwarden@bugelhajema.nl
W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en Amersfoort