

Bestemmingsplan Voormalige locatie Empatec

V A S T G E S T E L D



BügelHajema

Plek voor ideeën

Bestemmingsplan Voormalige locatie Empatec

V A S T G E S T E L D

Inhoud

Toelichting + bijlagen

Regels + bijlagen

Verbeelding

Separaat bijgevoegd:

- Inventariserend Archeologisch Veldonderzoek
- Inventariserend Archeologisch Veldonderzoek, Karterende Fase
- Verkennend bodemonderzoek
- Aanvullend grondwateronderzoek

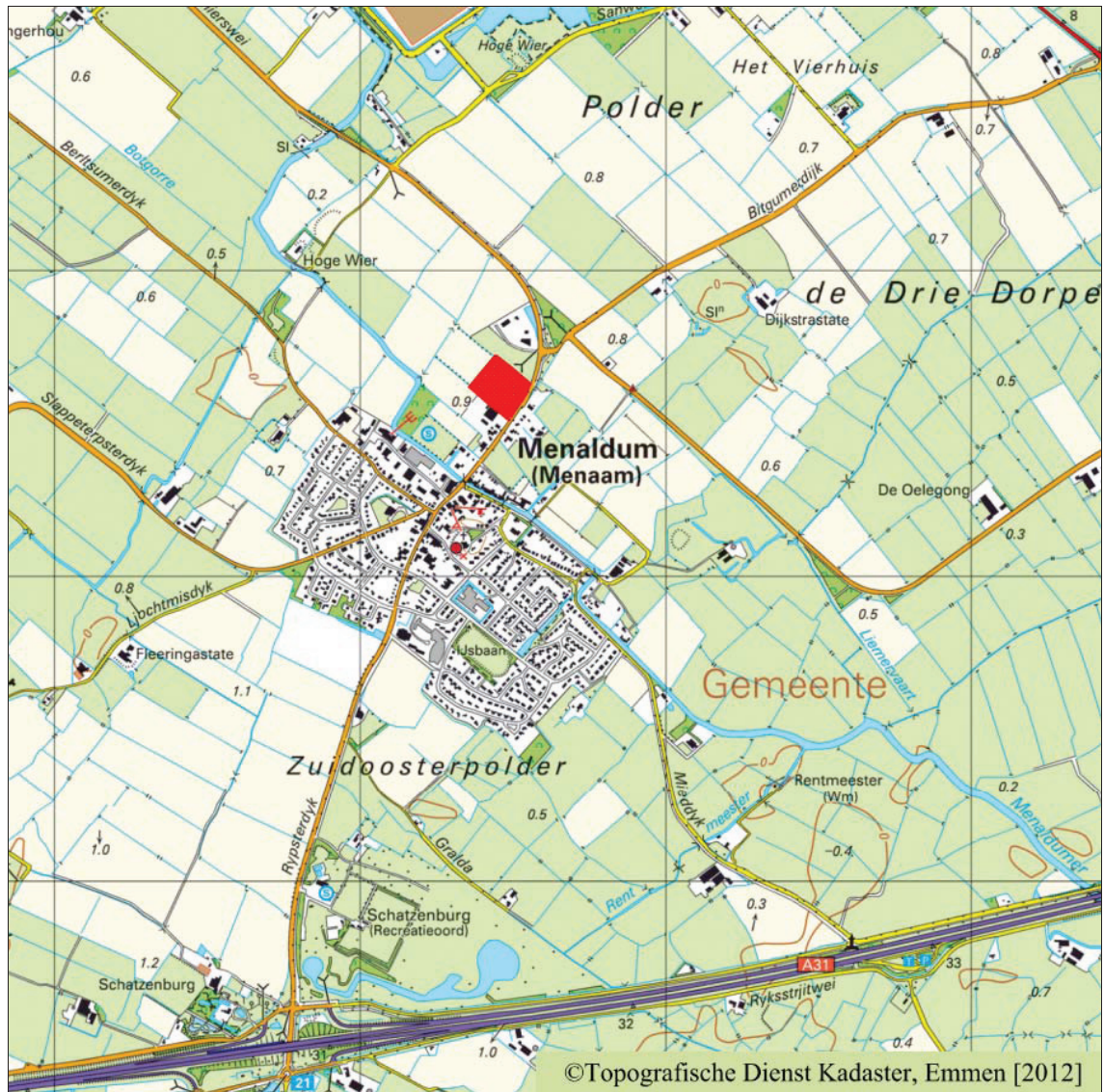
18 oktober 2012

Projectnummer 148.30.10.14.00



Ideeën voor een plek

Overzichtskaart



Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
2	Bestaande situatie	7
2.1	Functionele karakteristiek	7
2.2	Ruimtelijke karakteristiek	8
2.3	Plangebied	8
3	Beleidskader	11
3.1	Rijksbeleid	11
3.2	Provinciaal beleid	12
3.3	Regionaal beleid	17
3.4	Gemeentelijk beleid	18
4	Toekomstige situatie	21
4.1	Planvoornemen	21
4.2	SER-ladder	21
5	Randvoorwaarden	25
5.1	Hinder van en voor bedrijven en voorzieningen	25
5.2	Verkeerseffecten	26
5.3	Luchtkwaliteit	29
5.4	Geluidhinder	30
5.5	Ecologie	31
5.6	Cultuurhistorie	34
5.7	Archeologie	35
5.8	Waterparagraaf	37
5.9	Externe veiligheid	38
5.10	Bodem	40
5.11	Vliegbasis Leeuwarden	43
6	Juridische toelichting	45
6.1	Algemeen	45
6.2	Bestemmingsplanprocedure	46
6.3	Toelichting op de regels	47
6.4	Overige aspecten	49
7	Economische uitvoerbaarheid	51

8	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	53
8.1	Terinzagelegging voorontwerp	53
	8.1.1 Inspraak	53
	8.1.2 Overleg	53
8.2	Tervisielegging ontwerp	56

Bijlagen

Inleiding



Dit bestemmingsplan heeft betrekking op het perceel aan de Bitgumerdyk 15a te Menaam. De ligging van het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan is op de topografische kaart voorafgaand aan deze toelichting weergegeven. De hiernavolgende luchtfoto geeft tevens het plangebied en de directe omgeving daarvan weer.

PLANGEBIED



Figuur 1. Luchtfoto (Bron: Bing Maps, 2012)

Het plangebied betreft de voormalige locatie van het werkbedrijf Empatec in Menaam. Deze locatie ligt in het noorden van het dorp langs de noordelijke rand van de bebouwde kom, nabij het bedrijventerrein Menaam-Noord aan de doorgaande weg Bitgumerdyk/Gernierswei. Het plangebied beslaat het perceel dat kadastraal bekend staat als gemeente Beetgum, sectie C, nummer 2961 en is circa 1,8 ha groot.

Empatec is in het voorjaar van 2012 verkast naar een nieuwe moderne siergrassenkwekerij met 1,8 ha aan kassenbebauwing en 2 ha volle grond aan de Bûtenpôle in het glastuinbouwgebied bij Berltsum. Vanwege deze bedrijfsverplaatsing is de verouderde bedrijfsbebauwing in Menaam leeg komen te staan.

AANLEIDING

Voorliggend bestemmingsplan is er op gericht uitvoering te kunnen geven aan het planvoornemen betreffende de revitalisering van de oude bedrijfslocatie van Empatec. Het planvoornemen is er op gericht om in de toekomstige enkele woon-werkeenheden in het plangebied te realiseren. Ten behoeve van dit plan is de bestaande (kassen)bebauwing in het plangebied reeds geamoveerd.

PLANVOORNEMEN

Het planvoornemen is met het oog op het toekomstige gebruik van het plangebied niet passend in het geldende bestemmingsplan Menaldum. Een planologische procedure is derhalve noodzakelijk om het planvoornemen mogelijk te maken. Voorliggend bestemmingsplan is hiertoe opgesteld en deze toelichting voorziet in de ruimtelijke onderbouwing ervan.

GELDEND BESTEMMINGSPLAN

LEESWIJZER

De toelichting van dit bestemmingsplan is opgebouwd uit acht hoofdstukken. Na deze inleiding is in hoofdstuk 2 een schets van de bestaande situatie gegeven. Vervolgens is in hoofdstuk 3 het relevante beleidskader behandeld. In hoofdstuk 4 is kort ingegaan op het planvoornemen en is een argumentatie van de nut en noodzaak van het plan met betrekking tot de SER-ladder gegeven. In hoofdstuk 5 zijn de voor het plangebied van belang zijnde (milieukundige en planologische) randvoorwaarden beschreven. In hoofdstuk 6 is de juridische toelichting opgenomen. Tenslotte is in hoofdstuk 7 de economische en in hoofdstuk 8 de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan omschreven.

Bestaande situatie

2

2.1

Functionele karakteristiek

Menaam is één van de hoofddorpen van de gemeente Menameradiel. Het dorp ligt op korte afstand van Leeuwarden, tussen de Rijksweg A31 richting Franeker en de provinciale weg N383 (Westergowei) naar St.-Annaparochie. Deze gunstige ligging vanuit infrastructureel oogpunt maakt Menaam een aantrekkelijke vestigingsplaats om te wonen en te werken.

In eerste instantie functioneerde in het verleden enkel aan het Moolnersrak, tussen de Menamer Feart en de Berltsumerdyk, een lokaal georiënteerd bedrijventerrein met een oppervlakte van circa 3 ha. Toen dit bedrijventerrein geen mogelijkheid meer bood om in de behoefte te voorzien, is in de loop van vorig decennium in een tweetal fasen door de gemeente een nieuw bedrijventerrein noordelijk van Menaam in ontwikkeling gebracht. Dit betrof in totaal circa 4,1 ha uitgeefbaar bedrijventerrein aan de doorgaande weg Bitgumerdyk/Gernierswei. Het bedrijventerrein wordt middels de weg De Stapel aan de noord- en zuidzijde op de Gernierswei ontsloten.

Het nieuwe bedrijventerrein Menaam-Noord heeft zich gericht op bestaande bedrijven in het dorp die wilden verplaatsen dan wel nieuwvestiging van bedrijven die qua functionele gebondenheid, schaal en karakter pasten bij de plaatselijke verhoudingen. Dat wil zeggen dat door de gemeente bij de invulling van het terrein een actief reagerend beleid is gevoerd. Hiermee is zoveel mogelijk voorkomen dat bedrijven die eigenlijk op een terrein van een hogere orde thuishoorden zich hier zouden vestigen. Conform het provinciale en gemeentelijke beleid zijn in deze context uitsluitend bestaande bedrijven en nieuwvestigingen toegestaan van categorie 1 en 2 uit de Staat van bedrijven. Hierdoor kon sprake blijven van een aanvaardbaar woon- en leefmilieu ter plaatse. Met vrijstellingen is het onder voorwaarden mogelijk geweest om, en dan met name op het noordelijke deel van het bedrijventerrein, ook bedrijvigheid uit milieucategorie 3 te vestigen.

Thans zijn beide fasen van het bedrijventerrein plan Menaam-Noord volledig ingevuld en is er vraag ontstaan naar meer ruimte voor lokaal georiënteerde bedrijvigheid.

2.2

Ruimtelijke karakteristiek

Het landschap rond Menaam kenmerkt zich door een grote mate van openheid met een overwegend agrarisch grondgebruik. Verspreide boerderijen met erfbeplanting resulteren in puntsgewijze verdichtingen. Daarnaast is een enkel agrarisch perceel van randbeplanting voorzien, zoals het achter het plangebied gelegen perceel. Op enkele locaties zijn ook percelen in ruilverkavelingsverband van boombeplanting voorzien. Dit manifesteert zich bijvoorbeeld in het bosgebiedje aan de noordoostelijke zijde van de Bitgumerdyk en de aansluiting met de Gernierswei. Aansluitend hierop is aan de overzijde van de Gernierswei het bedrijventerrein Menaam-Noord tot ontwikkeling gekomen.

Het genoemde groenelement (bosgebiedje) markeert de Menamer dorpsentree vanaf deze zijde en bepaalt het zicht vanuit het dorp richting Bitgum en Bitgummole. De Bitgumerdyk is grotendeels aan weerszijden van boombeplanting voorzien en bebouwd. Daarbij geeft een open agrarisch perceel aan de oostelijke zijde van de Bitgumerdyk een karakteristiek zicht op de achtertuinen met beplanting bij de woningen aan de Lytsebuorren met de kerktoren daarboven uit.

De bebouwing aan de oostzijde betreft ruim gesitueerde, vrijstaande woningen, deels als voormalige boerderij. De meest noordelijke boerderij, nabij de toegang naar het tuincentrum, is tevens in gebruik als buitenmanege en paardenstalling.

De westelijke zijde van de Bitgumerdyk toont een meer gemengd karakter, een voormalige boerderij bij de toegang naar het kaatsveld, enkele woningen overgaand in het bedrijfsterrein van een autohandel en de voormalige kassenbebouwing in het plangebied.

2.3

Plangebied

Tot voor kort was het plangebied vrijwel volledig ingevuld met kassenbebouwing. Deze bedrijfsbebouwing was door het werkbedrijf Empatec in gebruik ten behoeve van het kweken van snijbloemen. Het overgrote deel van de bedrijfsbebouwing was danig verouderd, wat onder meer tot het uiteindelijke vertrek van Empatec naar een nieuw en moderner onderkomen in het glastuinbouwgebied bij Berltsum heeft geleid.

Het terrein is daarop verkocht aan een private partij. Alle kassenbebouwing is vervolgens uit het plangebied verwijderd. Verschillende bij de voormalige kassenbebouwing behorende objecten zijn evenwel op dit moment nog aanwezig.

Zo liggen direct achter de kassen nog steeds de waterbassins en aan de wegzijde is de voormalige kantine en werkplaats met magazijn nog aanwezig.

Rondom de voormalige kassenbebouwing is het erf voorzien van gras, met uitzondering van het met gebroken puin en beton verharde voorterrein. Momenteel verwilderd het braakliggende terrein, waarop voorheen de kassenbebouwing was gesitueerd, in hoog tempo.



Figuur 2. Impressie van de bestaande situatie in het plangebied in het voorjaar van 2012

De bedrijfsverplaatsing van Empatec mag vanuit verschillende invalshoeken als een gunstige ontwikkeling worden opgevat. Concentratie van glastuinbouw zorgt voor schaal- en synergievoordelen binnen de sector. Bovendien vermindert hierdoor de verspreiding en versnippering van kassen over de provincie met alle bijbehorende nadelige landschappelijke consequenties van dien. Door de bedrijfsverplaatsing doet zich nu de kans voor om ruimtelijke kwaliteit aan de vrijgekomen bedrijfslocatie in Menaam toe te voegen.

3.1**Rijksbeleid****Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)**

Op 13 maart 2012 is de “Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte” (SVIR) van kracht geworden. De SVIR heeft diverse nota’s vervangen, zoals de Nota Ruimte en Nota Mobiliteit. Ook zijn met de SVIR de ruimtelijke doelen en uitspraken vervallen die zijn benoemd in de Agenda Landschap, Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. In de SVIR is de visie van de rijksoverheid op de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 aangegeven. Dit betreft een nieuw, integraal kader dat de basis vormt voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In de SVIR is gekozen voor een meer selectieve inzet van het rijksbeleid dan voorheen. Voor de periode tot 2028 zijn de ambities van het Rijk in drie rijksdoelen uitgewerkt:

- Vergroten van de concurrentiekracht door versterking van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland.
- Verbeteren van de bereikbaarheid.
- Zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

Het Rijk zet in op topsectoren zoals logistiek, water, hightech, creatieve industrie, chemie en voedsel en tuinbouw, waar de kracht van Nederland ligt ten opzichte van internationale concurrenten. De bereikbaarheid en mobiliteit van personen en goederen is daarbij van groot belang. Ontwikkelingen in leefbaarheid en veiligheid hangen sterk samen met bevolkingsgroei en in krimp. De veranderende behoeften op het gebied van wonen en werken leggen daarbij een extra druk op een markt waar de totale vraag afneemt: kwaliteit gaat voor kwantiteit. De ambitie is dat in 2040 de woon-werklocaties in steden en dorpen aansluiten op de kwalitatieve vraag en dat locaties voor transformatie en herstructurering zoveel mogelijk worden benut.

Met bovengenoemde rijksdoelen zijn 13 nationale belangen aan de orde die in de SVIR verder gebiedsgericht zijn uitgewerkt in concrete opgaven voor de diverse onderscheiden regio’s. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden meer beleidsvrijheid op het terrein van de ruimtelijke ordening gekregen; het kabinet is van mening dat provincies en gemeenten beter op de hoogte zijn van de actuele situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties en daardoor beter kunnen afwegen welke (ruimtelijke) ingrepen in een gebied nodig zijn.

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen, neemt de gemeente een 'ladder' voor duurzame verstedelijking op (gebaseerd op de 'SER-ladder'). De ladder voor duurzame verstedelijking werkt met de volgende opeenvolgende stappen ('de treden van de ladder'):

1. Beoordeling door betrokken overheden of de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties en andere stedelijke voorzieningen. Naast de kwantitatieve beoordeling (aantal hectares of aantallen woningen) gaat het ook om kwalitatieve vraag (bijvoorbeeld een bedrijventerrein waar zware milieuhinder mogelijk is of een specifiek woonmilieu) op regionale schaal.
2. Indien de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag, beoordelen betrokken overheden of deze binnen bestaand bebouwd gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten.
3. Indien herstructurering of transformatie van bestaand bebouwd gebied onvoldoende mogelijkheden biedt om aan de regionale, intergemeentelijke vraag te voldoen, beoordelen betrokken overheden of deze vraag op locaties kan worden ontwikkeld die passend multimodaal ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

3.2

Provinciaal beleid

Streekplan Fryslân 2007

Op 13 december 2006 is door Provinciale Staten het "Streekplan Fryslân 2007: Om de kwaliteit fan de romte" vastgesteld. Het streekplan geeft de visie van Provinciale Staten op het ruimtelijk beleid van de provincie weer. Het streekplan vormt de basis van het provinciale beleid voor de periode 2006 tot 2016.

De provincie wil met het streekplan veel ontwikkelingsmogelijkheden bieden voor wonen en werken, die tegelijkertijd bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid van Fryslân. Met ruimtelijke kwaliteit wordt bedoeld dat in ruimtelijke plannen, in ontwerpen en in de uitvoering expliciet gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde worden toegevoegd aan de omgeving. Deze drie waarden waarborgen op de langere termijn een doelmatig gebruik en herkenbaarheid van de ruimte. Het betekent ook een ruimtelijke inrichting die bijdraagt aan duurzame ontwikkeling.

Menaam ligt niet in een in het streekplan aangewezen stedelijk bundelingsgebied. Menaam is voorts niet aangemerkt als bedrijfsconcentratiekern, maar als een overige kern. In het streekplan staat aangegeven dat ruimte voor lokale bedrijven in overige kernen bijdragen aan de levendigheid en economische vitaliteit op het lokale schaalniveau. Primair wordt binnen het bestaande bebouwde gebied naar ruimte gezocht door functieveranderingen, het intensive-

ren en combineren van functies of het benutten van open ruimten. Voorliggend planvoornemen voldoet hier aan.

Daarnaast kan ruimte voor nieuwe bedrijvigheid aan de rand van de kern onder de volgende voorwaarden worden geboden:

- Het totale ruimtebeslag blijft, ook op langere termijn, beperkt en staat in redelijke verhouding tot de schaal van de kern.
- Een verantwoorde milieuhygiënische inpassing is gewaarborgd.
- Rekening wordt gehouden met landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Dit stelt eisen aan de beeldkwaliteit en de wijze van landschappelijke inpassing.
- Met de aanwezige infrastructuur zijn de bereikbaarheid, de verkeersveiligheid en de verkeersleefbaarheid in voldoende mate te waarborgen.

Voor overige kernen is in het streekplan aangegeven dat geen voorraadvorming van bedrijventerrein mogelijk is. Voor werkfuncties is het bovendien van belang dat deze ook op het niveau van een kern op de goede plekken terechtkomen. Hiervoor worden gemeenten primair verantwoordelijk gesteld.

Wat betreft de ruimtelijke inpassing van nieuwe werkfuncties vraagt de provincie onder meer om specifiek aandacht te besteden aan de volgende aspecten:

- Voor efficiënt ruimtegebruik is het van belang dat bestaande bedrijvenlocaties worden benut alvorens nieuwe bedrijvenlocaties ontwikkeld worden. Als gevolg van verandering van de aard of van de benodigde ruimte van de werkfuncties kan via herstructurering mogelijk ruimte worden gevonden.
- Een goede beeldkwaliteit en een zorgvuldige landschappelijke inpassing van bedrijvenlocaties zijn extra belangrijk in historisch, landschappelijk of stedenbouwkundig waardevolle gebieden. In het bijzonder geldt dit onder meer voor zichtlocaties.
- Het benutten van kansen voor profilering van locaties voor specifieke typen werkfuncties, wat positief is voor de gebruiks-, belevings- en toekomstwaarde van die locaties.
- Kwaliteit is gediend met goede afspraken tussen gemeente en bedrijven over onder meer kleur-, vorm- en materiaalgebruik, opslag van goederen, verlichting en beheer.

Alle bovengenoemde voorwaarden en bovenstaande specifieke aandachtspunten zijn betrokken bij het opstellen van dit bestemmingsplan. Het planvoornemen mag passend worden geacht in het provinciale beleidskader.

Provinciale Verordening Romte Fryslân

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 mogelijk-

heid gekregen om een provinciale verordening op te stellen. In 2010 heeft de Provinsje Fryslân derhalve het initiatief genomen om te komen tot de Provinciale Verordening Romte (PVR). Deze is op 15 juni 2011 vastgesteld en is per 1 augustus 2011 in werking getreden.

Bestaand stedelijk gebied en landelijk gebied

In de verordening wordt onderscheid gemaakt tussen het begrip bestaand stedelijk gebied en het begrip landelijk gebied. Onder bestaand stedelijk gebied wordt verstaan: *“het gebied dat de bestaande of bij bestemmingsplan toegelaten en voorziene woon- of bedrijfsbebouwing bevat (waaronder mede begrepen de daarbij behorende openbare voorzieningen en verkeersinfrastructuur van een kern), zoals begrensd op de van de verordening deel uitmakende kaarten Begrenzing bestaand stedelijk gebied”*. De definitie van landelijk gebied sluit daar op aan: *“het gebied buiten het bestaand stedelijk gebied”*. Zoals zichtbaar is in figuur 3 ligt het planvoornemen op de voormalige locatie van het werkbedrijf Empatec binnen bestaand stedelijk gebied. De bestaande groenrand voor de landschappelijke inpassing aan de noordwestzijde van de voormalige locatie Empatec valt hier buiten.



Figuur 3. Kaartfragment ‘Begrenzing bestaand stedelijk gebied’
(Bron: Provinsje Fryslân, 2011)

PROVINCIAAL UITGANGSPUNT

Provinciaal uitgangspunt is dat het landelijk gebied primair bestemd is voor functies die een ruimtelijk-functionele relatie met het landelijk gebied hebben. Het gaat daarbij vooral om de functies landbouw, recreatie, natuur en waterberging en bestaande woon- en werkfuncties en voorzieningen. Voor andere nieuwe functies, waaronder woningen, niet-agrarische bedrijven, detailhandel en andere publiekstreckende functies, moet ruimte worden gezocht in of aansluitend aan kernen en dient een goede landschappelijke inpassing waarborgd te zijn.

De herontwikkeling van het plangebied vindt plaats binnen bestaand stedelijk gebied, waarbij tevens in het beeldkwaliteitsplan voor dit plangebied aandacht is geweest voor de landschappelijke inpassing van het planvoornemen. Alhoewel de bestaande groenrand aan de noordwestzijde van het plangebied volgens de PVR in het landelijk gebied ligt, zijn deze gronden in het geldende bestemmingsplan Menaldum voor bedrijvigheid aangewezen. De bestaande groenrand is in voorliggend bestemmingsplan evenwel voor 'Groen' bestemd en zal worden aangewend voor de landschappelijke inpassing van het planvoornemen.

Het planvoornemen mag in lijn met voornoemd provinciaal uitgangspunt worden geacht.

Bestaande bebouwing en bestaand gebruik (bestaande functies)

Alhoewel de bedrijfsbebouwing op de voormalige locatie Empatec thans is verwijderd en het perceel momenteel niet in gebruik is, is in juridisch-planologische zin evenwel sprake van bestaande bedrijfsbebouwing en bestaand bedrijfsmatig gebruik van de voormalige locatie Empatec. Bestaande bebouwing en bestaand gebruik is in de PVR onder meer gedefinieerd als de bebouwing respectievelijk het gebruik die op het tijdstip van inwerkingtreding van de verordening rechtmatig aanwezig was. Bedrijvigheid en bebouwing is op de voormalige locatie Empatec op grond van het geldende bestemmingsplan en de PVR dan ook toegelaten.

Herstructurering/transformatie/revitalisering

Herstructurering is in de PVR gedefinieerd als het proces waarbij verouderde woonwijken, bedrijventerreinen en recreatieterreinen opnieuw worden ingericht en waarbij de bestaande functie van het terrein gehandhaafd blijft. Van transformatie is sprake wanneer een bestaande functie wordt omgezet naar een andere functie.

Met het planvoornemen is sprake van herstructurering van het plangebied; bedrijfsmatige activiteiten zullen blijven plaatsvinden in het plangebied. Van nieuw gebruik, nieuwe bebouwing of een nieuwe functie is sprake wanneer dit in afwijking is van de gelijke aard, omvang en het karakter van het bestaand gebruik, bestaande bebouwing of een bestaande functie. Ondergeschikt aan het bedrijfsmatig gebruik van het plangebied zal in bedrijfswoningen de mogelijkheid worden geboden om te wonen bij de bedrijvigheid. Dit betreft het toevoegen van een nieuw gebruik, nieuwe bebouwing en een nieuwe functie aan het plangebied. In dit kader is in het plangebied sprake van transformatie.

Aangezien zowel sprake is van herstructurering als van transformatie is het beter om te stellen dat het plangebied wordt gerevitaliseerd. Een dergelijk begrip kent de PVR echter niet, maar kan worden uitgelegd als het verzamelbegrip voor activiteiten die er allen op gericht zijn om verouderd bedrijventerrein (in dit geval een verouderde bedrijfslocatie die wordt bestemd als kleinschalig terrein voor enkele woon-werkeenheden) nieuw economisch leven in te

blazen. Revitaliseren betekent de mogelijkheid om in te kunnen spelen op nieuwe trends en ontwikkelingen voor de toekomst.

Programmering bedrijventerreinen

Voor onder meer bedrijventerreinen is in artikel 5.1.1 in de PVR een programmering opgenomen:

1. Een ruimtelijk plan kan een nieuw bedrijfsterrein of uitbreiding van een bestaand bedrijfsterrein bevatten, indien dit qua oppervlakte en invulling van bedrijfstypen in overeenstemming is met een bedrijventerreinenplan dat de schriftelijke instemming van Gedeputeerde Staten heeft.
2. In afwijking van het eerste lid kan in of in aansluiting op het bestaand stedelijk gebied van een kern ruimte worden bestemd voor één of enkele bedrijven, mits:
 - het totale ruimtebeslag van deze bedrijven in een redelijke verhouding staat tot de schaal van de kern en in ieder geval niet meer bedraagt dan 1 ha per aaneengesloten terrein;
 - een goede inpassing van milieu, ontsluiting en landschap gewaarborgd is.

Een bedrijfsterrein of bedrijventerrein is in de PVR gedefinieerd als een perceel of een cluster van aaneengesloten percelen ten behoeve van één of meer bedrijven en dienstverlenende functies en de daarbij behorende voorzieningen. In het plangebied is sprake van een bestaand bedrijfsperceel. Feitelijk betreft het planvoornemen voor de aanleg van een terrein voor woon-werk-eenheden dan ook het herontwikkelen van een bestaand bedrijventerrein. De hiervoor behandelde programmering van bedrijventerreinen is derhalve niet van toepassing op het plangebied.

Werkfuncties en voorzieningen in een overige kern

Wat betreft werkfuncties en voorzieningen is in artikel 5.2.3 van de PVR voorts geregeld dat in een ruimtelijk plan voor een overige kern niet zijn toegestaan:

- een kantoor met een grotere vloeroppervlakte dan 600 m²;
- een bedrijf in de milieucategorieën 3.1 tot en met 6;
- een bedrijf met een kavelomvang groter dan 2.500 m²;
- een voorziening met een bovenlokaal, regionaal of bovenregionaal verzorgingsgebied.

Aan bovenstaande randvoorwaarden is in dit bestemmingsplan voldaan.

Van de bepalingen in artikel 5.2.3 van de PVR kan overigens nog worden afgeweken ten behoeve van een incidenteel kantoor, bedrijf of voorziening, mits in de toelichting is onderbouwd dat aard en schaal van de functie aansluiten bij aard en schaal van de kern en in overeenstemming zijn met het bepaalde in artikel 11.6.1 (in dit geval onder a: *“ruimtelijke plannen voor de overige kernen*

voorzien uitsluitend in nieuwe stedelijke functies om te voldoen aan lokale behoeften¹”). Hier is met dit bestemmingsplan geen sprake van.

3.3

Regionaal beleid

Regionaal bedrijventerreinplan Noordwest-Fryslân 2010-2020 (2011)

Het regionale bedrijventerreinplan is op initiatief van de Provinsje Fryslân met diverse samenwerkende gemeenten² in de regio opgesteld en betreft een uitwerking van het door het Rijk, de provincies en de Vereniging Nederlandse Gemeenten ondertekende Convenant Bedrijventerreinen 2010-2020. In dit convenant is aangegeven dat (her)ontwikkeling van bedrijventerrein in regionaal verband moet worden opgepakt. Alleen nieuwe bedrijventerreinen mogen worden aangelegd wanneer er op bestaande terreinen geen ruimte meer is en/of geen ruimte meer kan worden gemaakt (door middel van revitalisering) en er in de regio (buurgemeenten) geen mogelijkheden meer zijn tot vestiging van nieuwe bedrijven. Het convenant is bedoeld om verspilling van ruimte en geld te voorkomen.

Het regionaal bedrijventerreinplan heeft betrekking op alle nieuwe dan wel uit te breiden bedrijventerreinen met een bruto-oppervlakte van 1 ha of meer bij alle centra en kernen waar op grond van het Streekplan Fryslân 2007 bedrijventerrein op voorraad mogelijk is. In het regionaal bedrijventerreinplan zijn tevens enkele terreinen opgenomen bij zogenaamde ‘overige kernen’, waaronder Menaam. In dergelijke kernen is volgens het streekplan geen bedrijventerrein op voorraad mogelijk. In die kernen kan wel naar aard en schaal passende ruimte worden gecreëerd voor de lokale behoefte van één of enkele concrete bedrijven, indien die binnen het dorp geen goede plek kunnen vinden. In het regionaal bedrijventerreinplan is de claim op dit ruimtebeslag voor die terreinen binnen de regio op zichzelf verantwoord. Indien nog een planologische procedure nodig is, zal voor die terreinen tevens nader gemotiveerd moeten worden dat sprake is van een concrete lokale behoefte, waarvoor redelijkerwijs geen ruimte beschikbaar zou zijn binnen het bestaand stedelijk gebied van die kern.

Op 12 januari 2012 heeft de raad van de gemeente Menameradiel het Regionaal bedrijventerreinplan Noordwest-Fryslân vastgesteld. Met de vaststelling van dit bedrijventerreinplan is invulling gegeven aan de PVR waarin het beschikbaar hebben van een door Gedeputeerde Staten goedgekeurd bedrijven-

¹ De lokale behoefte is in de PVR gedefinieerd als de behoefte aan nieuwe woningen, bedrijven of voorzieningen die hoofdzakelijk voortkomt uit de aanwezige bevolking, bedrijvigheid en voorzieningen in één of enkele dorpsgebieden.

² Gemeenten het Bildt, Boarnsterhim, Ferwerderadiel, Franekeradeel, Harlingen, Leeuwarden, Leeuwarderadeel, Littenseradiel en Menameradiel.

terreinplan wordt gevraagd. Het regionaal bedrijventerreinplan heeft vervolgens de schriftelijke instemming van Gedeputeerde Staten gekregen.

Het bedrijventerreinplan gaat voor de gemeente Menameradiel uit van een toevoeging van bruto 10 ha grond tot 2020 en daarna eveneens nog ongeveer 10 ha. Voor een concrete invulling van de toegewezen gronden is de gemeente Menameradiel met de Provincie Fryslân in overleg om te komen tot een afronding van het bedrijventerrein Dronryp-West in Dronryp. Die voorgestane afronding heeft betrekking op een gebied van zo'n 5 ha. Daarnaast speelt een soortgelijke afronding van het bedrijventerrein Bertsum-West.

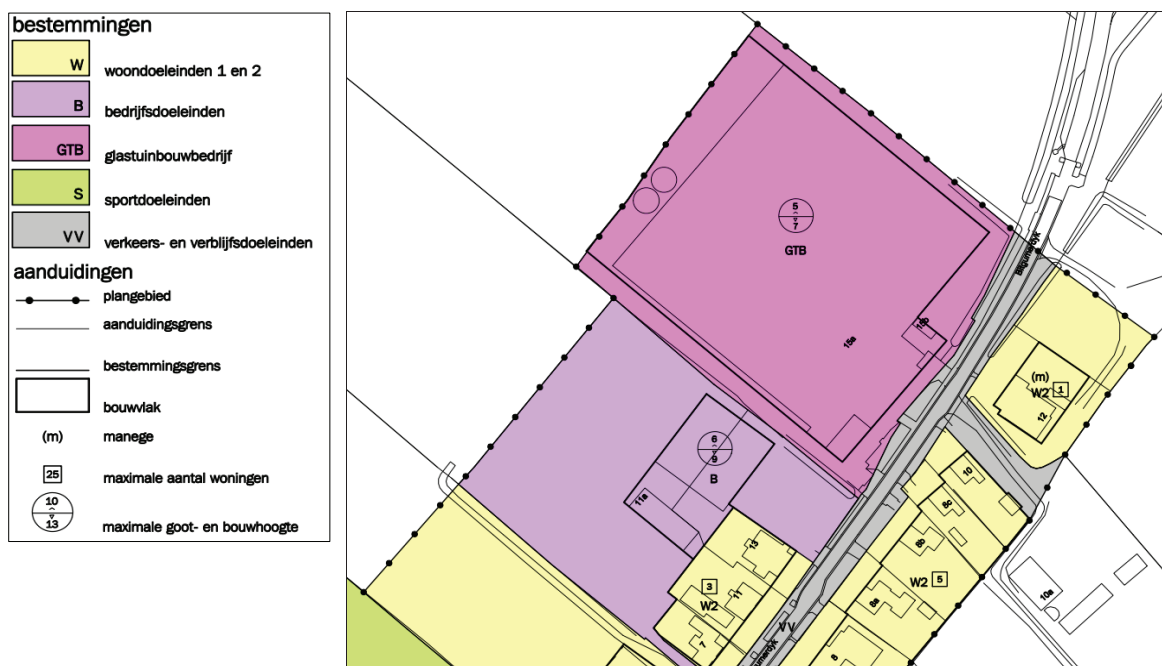
Het plangebied van dit bestemmingsplan is in het bedrijventerreinplan niet specifiek benoemd. Aangezien het planvoornemen revitalisatie van een bestaande bedrijfslocatie betreft, is het bedrijventerreinplan verder ook niet van toepassing. Wel kan in het kader van een goede ruimtelijke ordening rekening gehouden worden met de gestelde randvoorwaarden in deze beleidsnotitie, zoals het aangeven van de concrete lokale behoefte. Hierop is nader ingegaan in paragraaf 4.2.

3.4

Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan Menaldum

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan Menaldum, dat door de gemeenteraad is vastgesteld op 8 september 2005 en is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 21 november 2005.



Figuur 4. Kaartfragment geldend bestemmingsplan
(Bron: HKB stedenbouwkundigen, 2005)

In figuur 4 is een fragment van de plankaart van dit bestemmingsplan opgenomen. De gronden van het plangebied kennen in dit bestemmingsplan de bestemming 'glastuinbouwbedrijf'. De voormalige (kassen)bebouwing in het plangebied is hierin aangegeven met een bouwvlak. Voor deze bebouwing is een maximale goothoogte van 5 m en een maximale nokhoogte van 7 m vastgelegd.

De bestemming 'glastuinbouwbedrijf' betreft een verbijzondering van de bestemming 'bedrijfsdoeleinden'. Het plangebied is afzonderlijk bestemd voor glastuinbouwbedrijf gelet op het specifieke gebruik en de aard/schaal van de kassenbebouwing met daarop afgestemde hoogtematen.

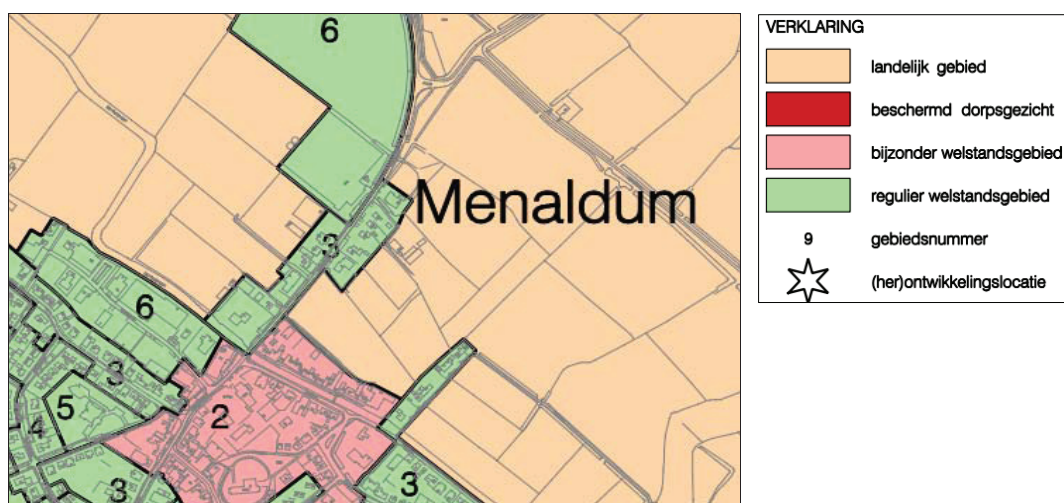
Het planvoornemen is niet passend binnen de geldende bestemming voor het plangebied. Derhalve is onderhavig bestemmingsplan opgesteld om het planvoornemen mogelijk te kunnen maken.

Bestemmingsplan Bedrijventerrein Menaldum Noord

Voor het bedrijventerrein Menaam-Noord, dat ten noorden in aansluiting op het plangebied ligt, geldt een afzonderlijk bestemmingsplan. Dit is het bestemmingsplan Bedrijventerrein Menaldum Noord uit 2003. Dit bestemmingsplan heeft gefaseerd ontwikkelingsruimte voor gemengd bedrijventerrein geboden waarbij het mogelijk is geweest om bedrijfswoningen op te richten. Het bedrijventerrein is thans volledig ingevuld.

Welstandsnota (Herzien november 2008)

In de gemeentelijke welstandsnota zijn criteria voor de beeldkwaliteit opgenomen. Het doel van welstandstoezicht is een bijdrage leveren aan de schoonheid en de aantrekkelijkheid van het gemeentelijk grondgebied. Het welstandsbeleid geeft de gemeente de mogelijkheid om de cultuurhistorische, stedenbouwkundige en architectonische waarden die in een bepaald gebied aanwezig zijn te benoemen en een rol te laten spelen bij de ontwikkeling en de beoordeling van bouwplannen. Het plangebied ligt in welstandsgebied 6: "Bedrijventerreinen".



Figuur 5. Kaartfragment welstandsnota

De welstandsnota is gericht op aanpassingen in het stedelijke gebied binnen de bestaande bebouwingsstructuur en bevat geen uitgewerkte welstandscriteria voor herstructureringsprojecten. Omwille van het planvoornemen zijn daarom nieuwe welstandsrichtlijnen in een beeldkwaliteitsplan opgesteld die voor het plangebied van toepassing worden verklaard³. Deze welstandsrichtlijnen sluiten aan bij de gehanteerde systematiek van welstandsrichtlijnen door de gemeente. Deze werkwijze is conform de in de welstandsnota omschreven procedure voor het wijzigen van de welstandsnota.

Woonvisie Menaldumadeel (2009)

Op 29 oktober 2009 is de gemeentelijke woonvisie “Krachtige regiogemeente met karakteristieke kernen” vastgesteld. De woonvisie geeft zowel kwalitatieve als kwantitatieve beleidskeuzes en ambities. De hoofdlijnen hiervan zijn verwoord in zes uitgangspunten voor beleid:

1. Krachtige gemeente in de regio;
2. Dorpen met identiteit en kwaliteit;
3. Slimme clusters van dorpen die op elkaar bouwen;
4. Differentiatie van bevolking en woningvoorraad;
5. Werken aan duurzaamheid;
6. De gemeente als regisseur.

In het kader van onderhavig planvoornemen is het tweede uitgangspunt betreffende identiteit en kwaliteit van belang. Hiervan is gesteld dat de nieuwbouw bij planontwikkeling, zowel architectonisch als in kwantiteit, passend bij de schaal en het karakter van het dorp dient te zijn. Wat betreft dit uitgangspunt is in de woonvisie tevens aangegeven dat de gemeente in de dorpen functiemenging van wonen en werken onder nader te bepalen voorwaarden wil toestaan.

Daarnaast heeft de gemeente in de woonvisie in haar rol als regisseur vastgelegd dat in het indicatief woningbouwprogramma 20% vrije marktruimte is opgenomen. Hiermee kan flexibiliteit worden geboden in de uitwerking naar doelgroepen en de gewenste kwaliteit van nieuwbouw om in te kunnen spelen op de vraag van diverse doelgroepen, aansluitend op marktontwikkelingen.

Voorliggend plan speelt op bovenstaande punten in.

³ Beeldkwaliteitsplan (Woon)werkenheden Bitgumerdyk 15a Menaam, BügelHajema adviseurs, 148.00.10.14.03.00, 11 januari 2012.

Toekomstige situatie



4.1

Planvoornemen

Het planvoornemen betreft het herontwikkelen van het plangebied tot bedrijventerrein met woon-werkeenheden voor lokaal georiënteerde bedrijvigheid in het dorpsgebied van Menaam. De doelstelling is om een bedrijventerrein te realiseren met een hoge beeldkwaliteit en een hoogwaardige ruimtelijke kwaliteit.

Onder hoogwaardige ruimtelijke kwaliteit wordt verstaan dat het gebied goed aansluit op de stedenbouwkundige structuur van de bestaande bebouwing en tegelijkertijd zorgvuldig is ingepast in het omliggende landschap. Hiertoe is een beeldkwaliteitsplan opgesteld waarin tevens het stedenbouwkundig plan is beschreven. Dit beeldkwaliteitsplan zal voor het plangebied van toepassing worden verklaard⁴. Het beeldkwaliteitsplan is als bijlage bij de regels van dit bestemmingsplan opgenomen.

4.2

SER-ladder

Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is het uitgangspunt “decentraal wat kan, centraal wat moet” geïntroduceerd. Kern van dit uitgangspunt is dat de gemeente lokale belangen, met inachtneming van provinciale belangen, naar eigen inzicht kan regelen. De provinciale belangen zijn aangegeven in het Streekplan Fryslân 2007. Op 15 juni 2011 hebben Provinciale Staten de Provinciale Verordening Romte Fryslân (PVR) vastgesteld. De PVR stelt regels die ervoor moeten zorgen dat de provinciale ruimtelijke belangen doorwerken in de gemeentelijke ruimtelijke plannen. Daarbij is geldend provinciaal ruimtelijk beleid (waaronder het streekplan) omgezet in algemeen geldende regels. Op genoemde documenten is in de paragraaf omtrent provinciaal beleid in het voorgaande hoofdstuk reeds uitvoerig ingegaan.

Leidraad bij de totstandkoming van bedrijventerreinen is de SER-ladder. De SER-ladder betreft een redenerlijn van de Sociaal Economische Raad (SER) en is ontwikkeld in de Nota Ruimte (de voorloper van de Structuurvisie Infrastruc-

⁴ Beeldkwaliteitsplan (Woon)werkeenheden Bitgumerdyk 15a Menaam, BügelHajema adviseurs, 148.00.10.14.03.00, 11 januari 2012.

tuur en Ruimte). De SER-ladder is ontwikkeld om te komen tot een zorgvuldige afweging van diverse economisch-maatschappelijke ontwikkelingen die een ruimtevraag kennen. Met de SER-ladder dient de vraag beantwoordt te worden of er behoefte is aan een bepaalde ontwikkeling (nut en noodzaak van een planvoornemen). De SER-ladder impliceert dat allereerst moet worden gekeken naar de ruimte die op bestaand(e) bedrijventerrein(en) beschikbaar is. Daarna dient gekeken te worden naar de mogelijkheden door middel van herstructurering en door intensivering in bestaand stedelijk gebied (meervoudig ruimtegebruik/inbreiding). Tenslotte komt uitbreiding in beeld. Daar komt bij dat de realisatie van een nieuw bedrijventerrein moet voorzien in een concrete lokale behoefte.

In het verleden heeft de gemeente Menameradiel circa 6 ha grond in Menaam aangekocht ten behoeve van de ontwikkeling van een (lokaal) bedrijventerrein. In 2003 is hiervoor het bestemmingsplan bedrijventerrein Menaldum Noord opgesteld. Nog in datzelfde jaar is een aanvang gemaakt met de ontwikkeling van een eerste fase van circa 1,9 ha uitgeefbaar oppervlak. Daarna is de ontwikkeling van ongeveer 2,2 ha uitgeefbaar gebied opgestart. Eind 2011 is de laatste beschikbare kavel op dit terrein verkocht. Dit betekent dat op dit moment geen bedrijfskavels voor ondernemers in Menaam meer beschikbaar zijn.

De praktijk leert echter dat er nog wel degelijk sprake is van vraag naar bedrijfskavels in Menaam. De gemeente ziet een oplossing om het terrein van de voormalige locatie van het werkbedrijf Empatec te herontwikkelen. Dit terrein is ongeveer 2 ha groot en grenst aan het gemeentelijke bedrijventerrein Menaam-Noord aan De Stapel. De voormalige kassen in het plangebied hebben geruime tijd leeggestaan en zijn in de loop van 2012 van het terrein verwijderd. Overige bedrijfsbebouwing is thans nog aanwezig.

Onmiskenbaar is dat op dit moment sprake is van een achterstallig terrein. Dit terwijl het gebied de entree van Menaam vanuit het noorden vormt. Nu de gelegenheid zich voordoet om het bestaande terrein te revitaliseren tot een in omvang beperkt lokaal bedrijventerrein wil de gemeente hier graag aan mee werken. Dit om verdere verpaupering en verloedering van het plangebied te voorkomen en bovendien weer een geschikte aansluiting tussen het bedrijventerrein Menaam-Noord enerzijds en de verdere lintbebouwing aan de Bitgumerdyk anderzijds te creëren. Momenteel hebben zich bovendien al diverse gegadigden gemeld om een bedrijfskavel in het plangebied te verwerven.

Uit bovenstaande kan worden afgeleid dat het terrein kan worden herontwikkeld door toepassing van de SER-ladder. Immers:

1. het bestaande bedrijventerrein in Menaam is thans volledig uitgegeven;
2. de voormalige locatie Empatec ligt binnen bestaand stedelijk gebied aan het bestaande bedrijventerrein Menaam-Noord en vormt hier zowel ruimtelijk als functioneel een goede aanvulling op;
3. er is sprake van revitalisering van een bestaande bedrijfslocatie;

4. de behoefte van lokale ondernemers aan een bedrijfskavel op dit terrein is concreet.

Op grond van bovenstaande mag worden geconcludeerd dat herontwikkeling en revitalisering van het plangebied vanuit oogpunt van toepassing van de SER-ladder verantwoord is en uitvoering aan voorliggend bestemmingsplan kan worden gegeven.

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

5

5.1

Hinder van en voor bedrijven en voorzieningen

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

WET- EN REGELGEVING

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 hindergevoelige objecten, zoals woningen, om hinder en schade aan mensen binnen aanvaardbare normen te houden. De grootste afstand is bepalend. De genoemde maten zijn richtinggevend, maar met een goede motivering kan en mag hiervan worden afgeweken.

Er dient te worden aangetoond dat het plan buiten de invloedssfeer van bedrijvigheid en voorzieningen in de nabije omgeving valt. Tevens dient te worden aangetoond dat het plan geen belemmering vormt voor dergelijke nabijgelegen functies. Het gaat er daarbij om in hoeverre bedrijven en woningen in de omgeving beperkend zijn voor realisatie van het planvoornemen en welke hinder vice versa voor bedrijven en woningen als gevolg van het planvoornemen te verwachten is.

In de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering worden twee omgevingstypen onderscheiden, te weten:

1. rustige woonwijk en rustig buitengebied;
2. gemengd gebied.

In een rustige woonwijk of rustig buitengebied wordt functiescheiding nagestreefd. Hiertoe worden minimale richtafstanden gehanteerd die in een lijst bij omgevingstype 1 zijn opgenomen.

In de directe omgeving van het plangebied is evenwel sprake van omgevingstype 2, te weten gemengd gebied. Er komen diverse functies als wonen en be-

drijvigheid in de directe omgeving van het plangebied voor. In dergelijke gemengde gebieden is sprake van functiemenging. In tegenstelling tot rustige woongebieden zijn in dergelijke levendige gebieden milieubelastende activiteiten op kortere afstand van woningen mogelijk. Een methodiek hiertoe is om de aangegeven minimale richtafstand met één afstandsstap te verkleinen (milieucategorie 1 wordt 0, milieucategorie 2 wordt 1, etc.).

ONDERZOEK

In het plangebied wordt bedrijvigheid toegestaan tot en met milieucategorie 2 met een minimale richtafstand van 30 m op basis van omgevingstype 1. In de nabijheid van het plangebied zijn hindergevoelige objecten aan de Bitgumerdyk 8a, 8b, 8c, 10, 12 en 13 aanwezig. De afstand tussen de beoogde bedrijvigheid in het plangebied en deze woningen is meer dan 30 m. Er wordt reeds voldaan aan de minimale richtafstand op basis van omgevingstype 1.

Aan de Bitgumerdyk 11a is een autobedrijf gevestigd. Deze activiteit kan in de categorie 'Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven' (SBI-code 451, 452, 454) worden ingedeeld. Hiervoor geldt op basis van geluid milieucategorie 2 (minimale richtafstand 30 m) voor omgevingstype 1. Uitgaande van omgevingstype 2 in en rondom het plangebied dienen bedrijfswoningen in het plangebied op tenminste 10 m afstand van het autobedrijf opgericht te worden.

Aan de Bitgumerdyk 10a is voorts een tuincentrum aanwezig. Deze activiteit behoort tot de categorie 'Detailhandel en reparatie t.b.v. particulieren - bouwmarkten, tuincentra, hypermarkten' (SBI-code 4752). Hiervoor geldt voor omgevingstype 1 milieucategorie 2 met een minimale richtafstand van 30 m op basis van het aspect geluid. Het tuincentrum ligt reeds op voldoende afstand van het plangebied.

CONCLUSIE

Op grond van bovenstaande redenering en argumentatie mag worden geconcludeerd dat vanwege het planvoornemen geen belemmeringen in het kader van hinder van bedrijven is te verwachten.

5.2

Verkeerseffecten

WET- EN REGELGEVING

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

In deze paragraaf zijn derhalve de verkeerseffecten in het plangebied en de directe omgeving in beeld gebracht. Hiertoe is gebruik gemaakt van publicaties van CROW (het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte), waarin vuistregels en kengetallen worden aangereikt om verkeerseffecten bij ontwikkelingen te bepalen.

Verkeersgeneratie

In CROW-publicatie 256 “Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden” (2008) is de verkeersgeneratie⁵ van bedrijventerreinen behandeld. Op basis hiervan mag voor een gemengd bedrijventerrein⁶ worden uitgegaan van een gemiddeld aantal motorvoertuigbewegingen per werkdagemaal per netto hectare bedrijventerrein van 214 (bestaande uit voertuigbewegingen van 170 personenautos en 44 vrachtauto’s). Wat betreft de weekdagemaalwaarde kunnen deze cijfers met een factor 0,75 worden vermenigvuldigd. De weekdagemaalwaarde is tussen haakjes in hiernavolgende weergegeven.

Het bruto-oppervlak uitgeefbaar bedrijventerrein in het plangebied is circa 1,8 ha. In de CROW-publicatie is gesteld dat voor de berekening van het netto-oppervlak circa 77% van het bruto-oppervlak aangehouden kan worden. Voor het plangebied komt dit neer op een netto-oppervlak van circa 1,4 ha uitgeefbaar bedrijventerrein. Er mag vanwege het planvoornemen op basis van deze standaard kengetallen worden uitgegaan van 297 (223) motorvoertuigbewegingen per werkdagemaal van en naar het plangebied, bestaande uit voertuigbewegingen van 236 (177) personenauto’s en 61 (46) vrachtauto’s.

Vanwege het planvoornemen om woonwerkenheden te creëren, worden in het plangebied tevens ten hoogste 9 bedrijfswoningen gerealiseerd. Deze bedrijfswoningen kunnen worden geclassificeerd als ‘landelijk, centrum-dorps’⁷. Op basis van bovengenoemde CROW-publicatie mag derhalve worden uitgegaan van een ritproductie van 7 ritten per werkdagemaal per bedrijfswoning. Voor bedrijfswoningen kan een factor 0,90 worden gehanteerd voor de weekdagemaalwaarde. In totaal betekent dit een aantal van 63 (57) motorvoertuigbewegingen van personenauto’s, waarbij het aandeel vrachtverkeer nihil is.

Voor wat betreft de huidige situatie is onbekend wat de verkeersaantrekkende werking van de kassenbebouwing in het plangebied was. Bovenstaande betekent dat het aantal motorvoertuigbewegingen per werkdagemaal op de omliggende wegen als gevolg van het planvoornemen met een maximaal aantal voertuigbewegingen van 299 (234) personenauto’s en 61 (46) vrachtauto’s zal toenemen. In totaal betreft dit 360 (280) motorvoertuigbewegingen.

Voorgaande cijfers wat betreft weekdagemaalwaarden (cijfers tussen haakjes) zijn gebruikt als input voor de berekening van de luchtkwaliteit in de hiernavolgende paragraaf. Het aandeel vrachtverkeer betreft hierin 16,4%.

⁵ Verkeersgeneratie is de totale hoeveelheid gemotoriseerd wegverkeer (exclusief openbaar vervoer) die gedurende een gekozen tijdsperiode wordt aangetrokken en geproduceerd.

⁶ Terrein met een hindercategorie 1, 2, 3 of 4, bestemd voor reguliere bedrijvigheid en niet behorend tot de categorieën hoogwaardig bedrijvenpark of distributieterrein. Gemengde terreinen kennen een gevarieerd aanbod aan bedrijvigheid, voornamelijk bestaande uit lichte moderne industrie en overige (‘modale’) industrie.

⁷ Woonplaats met minder dan 10.000 huishoudens (woningen) en minder dan 75% groenoppervlak.

In het kader van onder meer het bestemmingsplan Menaldum Noord is akoestisch onderzoek uitgevoerd. De resultaten zijn ook verwerkt in het bestemmingsplan Menaldum. Voor het destijds maatgevende prognosejaar 2014 is een etmaalintensiteit van 3.566 motorvoertuigen op de Bitgumerdyk/Gernierswei berekend. Voor de berekening is uitgegaan van een verkeersgroei van 2% per jaar vanaf 2004. Op basis van deze gegevens kan worden aangenomen dat de verkeersbelasting op de Bitgumerdyk in 2012 ongeveer 3.416 motorvoertuigen per etmaal bedraagt. Als gevolg van het planvoornemen kan het aantal motorvoertuigbewegingen na planrealisatie in 2012 tot ongeveer 3.776 toenemen. De Bitgumerdyk behoudt hiermee voldoende restcapaciteit voor extra verkeersgroei in de toekomst.

In de huidige situatie is het plangebied middels een inrit reeds op de openbare weg aangesloten. In de toekomstige situatie wordt een nieuwe openbare weg in het plangebied gecreëerd die op de Bitgumerdyk wordt aangesloten. Voorts worden een tweetal kavels aan de wegzijde door een eigen inrit op de Bitgumerdyk ontsloten.

CONCLUSIE Onderhavig planvoornemen leidt niet tot een onevenredige verkeerstoename over de aanvoerende weg Bitgumerdyk. Het planvoornemen zal bovendien niet tot negatieve invloeden op de verkeersafwikkeling in de directe omgeving van het gebied leiden. Gezien de ligging van het plangebied aan een weg met een snelheidsregime van 30 km/uur worden maatregelen in verband met de veiligheid van afslaand verkeer naar het plangebied niet nodig geacht.

Parkeren

ONDERZOEK Ten aanzien van het aspect parkeren is bepaald hoeveel parkeervoorzieningen in het plangebied noodzakelijk zijn. Om het aantal parkeerplaatsen te bepalen, is gebruik gemaakt van CROW-publicatie 182: "Parkeerkencijfers - Basis voor parkeernormering" (2008).

Menaam ligt in 'niet stedelijk gebied'. Het plangebied ligt in een zone die kan worden aangemerkt als 'rest bebouwde kom'. Op basis van deze kenmerken zijn volgens de parkeerkencijfers van CROW voor 'arbeidsextensieve/bezoekersextensieve bedrijven' (loods, opslag, groothandel, transportbedrijf, et cetera) minimaal 0,8 en maximaal 0,9 parkeerplaatsen per 100 m² brutovloeroppervlakte (bvo) in het plangebied nodig. Het maximaal in het plangebied te kunnen realiseren bebouwing is 7.567 m². Dit cijfer is als bvo gebruikt. Dit resulteert in een parkeerbehoefte van minimaal 65 parkeerplaatsen en maximaal 73 parkeerplaatsen in het plangebied.

CONCLUSIE Parkeren wordt op eigen terrein opgelost. In de openbare ruimte worden hier geen maatregelen voor getroffen. Derhalve zal er bij de nadere uitwerking op moeten worden toegezien dat voldoende parkeergelegenheid wordt gecreëerd.

5.3

Luchtkwaliteit

Op 1 maart 1993 is de Wet milieubeheer (Wm) in werking getreden. Onder andere de Europese regelgeving voor de luchtkwaliteit is met de inwerkingtreding van de wijziging van de Wm (onderdeel luchtkwaliteitseisen) op 15 november 2007 in de Nederlandse wet- en regelgeving verwerkt.

WET- EN REGELGEVING

Uitgangspunt van de Wm is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden. Hierin is bepaald wanneer en hoe overschrijdingen van de grenswaarden voor de luchtkwaliteit moeten worden behandeld. In het NSL worden ook nieuwe ontwikkelingen zoals plannen voor de bouw van woningen overwogen. Plannen die binnen het NSL passen, hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. Ook plannen die 'niet in betekende mate' (nibm) gevolgen hebben voor de luchtkwaliteit hoeven niet meer aan deze grenswaarden te worden beoordeeld. De eisen om te kunnen beoordelen of bij een plan sprake is van nibm, zijn vastgesteld in de algemene maatregel van bestuur (AMvB)-nibm.

Ook projecten die 'niet in betekende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm zijn vastgelegd in de AMvB-nibm. In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ NO_2 of PM_{10}) als 'niet in betekende mate' wordt beschouwd.

Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft het voormalige ministerie van VROM in samenwerking met InfoMil de 'nibm-tool' (08-06-2011) ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. Met behulp van deze rekentool is de toename van de stoffen NO_2 en PM_{10} bepaald. De cijfers omtrent verkeersgeneratie wat betreft wekdagetmaalwaarden uit voorgaande paragraaf zijn hiervoor als input gebruikt. Opgemerkt dient te worden dat de verkeersaantrekkende werking van het plangebied in de huidige situatie niet is betrokken. Dit betekent dat de ingevoerde gegevens hoger zijn dan strikt nodig en er derhalve sprake is van een conservatieve benadering betreffende het onderzoeksaspect luchtkwaliteit.

ONDERZOEK

Uit de berekening met de nibm-tool blijkt dat het plan de grens van 3% (een toename van $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ NO_2 of PM_{10}) niet overschrijdt. Het planvoornemen kan derhalve worden beschouwd als een nibm-project. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit kan achterwege blijven.

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		280
Aandeel vrachtverkeer		16,4%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,77
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,14
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 6. Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

CONCLUSIE In de omgeving van het plangebied is er geen indicatie dat grenswaarden van het onderdeel luchtkwaliteit van de Wm worden overschreden. Het plan voldoet derhalve aan het gestelde in het onderdeel luchtkwaliteit van de Wm. De uitvoerbaarheid van voorliggend plan wordt niet door onaanvaardbare gevolgen voor de luchtkwaliteit belemmerd.

5.4

Geluidhinder

WET- EN REGELGEVING

In 1979 is de Wet geluidhinder (Wgh) in werking getreden. De Wgh is er op gericht om de geluidhinder vanwege onder andere wegverkeerslawaai, spoorweglawaai en industrielawaai te voorkomen en te beperken. Deze wet is op 1 januari 2007 voor het laatst gewijzigd. De Wgh bepaalt dat de 'geluidsbelasting' op gevels van woningen en andere geluidsgevoelige objecten niet hoger mag zijn dan een in de wet bepaalde norm. In veel gevallen is deze norm 48 dB, die als voorkeursgrenswaarde wordt aangeduid.

Vanwege Vliegbasis Leeuwarden gelden in Menaam ook geluidscontouren die samenhangen met vliegbewegingen. Op basis van artikel 25 van de Luchtvaartwet is door de minister van het voormalige ministerie van VROM het Besluit geluidsbelasting grote luchtvaart (Stb. 1996, 668, 17 december 1996) vastgesteld. In dit besluit is bepaald wat de consequenties zijn van contouren van Kosteneenheden (Ke) voor bestaande en nieuw op te richten geluidsgevoelige gebouwen binnen een geluidszone en dan in het bijzonder voor woningen. De grenswaarde voor de geluidsbelasting op nieuwe geluidsgevoelige objecten is vastgesteld op 35 Ke.

Wegverkeerslawaai

ONDERZOEK

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 en wegen waarvoor een maximumsnelheid geldt van 30 km/uur. De breedte van een geluidszone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van de weg binnen of buiten stedelijk gebied.

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

Met het planvoornemen worden bedrijfswoningen mogelijk gemaakt. Bedrijfswoningen betreffen geluidsgevoelige objecten. Aan de Bitgumerdyk geldt in het kader van Duurzaam Veilig binnen de bebouwde kom een snelheidsregime van 30 km/uur. Het plangebied kent dientengevolge geen geluidszone als gevolg van deze weg. Een akoestisch onderzoek is in het kader van de Wgh daarom niet nodig.

Luchtvaartlawaai

Het gehele plangebied ligt buiten de 35 Ke-contour van de aan- en afvliegroute van de vliegbasis.

De uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan wordt niet door geluidhinder vanwege wegverkeerslawaai en luchtvaartlawaai belemmerd en mag derhalve uitvoerbaar worden geacht.

CONCLUSIE

5.5

Ecologie

Om de uitvoerbaarheid van onderhavig plan te toetsen, is een ecologische inventarisatie van de natuurwaarden in het plangebied uitgevoerd. Tevens is gekeken naar de effecten op beschermde gebieden in de omgeving. Het doel hiervan is om na te gaan of een vooronderzoek in het kader van de Flora- en faunawet en/of een oriënterend onderzoek in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 of het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid noodzakelijk is. Het plangebied is daartoe op 25 oktober 2011 bezocht door een ecooloog van BügelHajema Adviseurs.



Figuur 7. Aanzicht plangebied vanuit het zuiden (25 oktober 2011)

TERREINOMSTANDIGHEDEN

Het plangebied (d.d. 25 oktober 2011) is voor een groot deel bebouwd met kassen. Aan de wegzijde is verder een loods en een bedrijfsgebouw aanwezig. Aan de achterzijde ligt een waterbassin. Rondom is een grasstrook en sloot gelegen. Langs de sloot is een ruige (riet)begroeiing aanwezig en zijn op enkele plaatsen knotwilgen (schiet- en amandelwilg) aangeplant. De grasstrook wordt regelmatig gemaaid.

FLORA- EN FAUNAWET

Soortbescherming

Met ingang van 1 april 2002 is de Flora- en faunawet in werking getreden. Het soortenbeleid uit de Vogelrichtlijn (1979) en de Habitatrichtlijn (1992) van de Europese Unie is hiermee in de nationale wetgeving verwerkt. Achter de Flora- en faunawet staat het idee van de zorgplicht voor in het wild levende beschermde dieren en planten en hun leefomgeving. Beschermde soorten worden opgesomd in de 'lijsten beschermde inheemse planten- en diersoorten'. De Algemene Maatregel van Bestuur ex artikel 75 van de Flora- en faunawet van 23 februari 2005, kent een driedeling voor het beschermingsniveau van planten- en diersoorten (licht beschermd, middelzwaar beschermd en streng beschermd). De inheemse vogelsoorten hebben een eigen afwijkend beschermingsregime (vallen zowel onder het middelzware als het strenge beschermingsregime).

Inventarisatie

Uit de informatie op de website van Het Natuurloket⁸ (km-hok 173-581, d.d. 13 oktober 2011) blijkt dat de omgeving van het plangebied over het algemeen slecht is onderzocht op de aanwezigheid van planten- en diersoorten. In het betreffende kilometerhok zijn voor wat betreft de beschermde soorten, twee licht beschermde zoogdiersoorten en twee streng beschermde vogelsoorten waargenomen. Op basis van het veldbezoek blijkt dat het plangebied een zeer beperkte natuurwaarde heeft. Gezien de constructie en de gebruikte bouwmaterialen is de bebouwing niet geschikt als verblijf- en/of nestplaats voor vleermuizen en vogels. Er zijn geen potentiële invliegopeningen naar geschikte tussenruimten aanwezig. In de ruige vegetatie langs de sloot kunnen vogelsoorten zoals meerkoet en wilde eend tot broeden komen en in de knotwilgen vogelsoorten zoals merel en houtduif. Alle inheemse vogelsoorten zijn streng beschermd. Daarnaast zal het plangebied onderdeel uitmaken van het leefgebied van enkele algemene, licht beschermde soorten zoals bosmuis, huisspitsmuis en gewone pad.

⁸ Het Natuurloket is een onafhankelijke informatiemakelaar die gegevens over beschermde soorten toegankelijk maakt. Deze gegevens zijn afkomstig uit de databanken van talloze organisaties, verenigd in de Vereniging Onderzoek Flora en Fauna (VOFF). Het Natuurloket bezit zelf geen gegevens.

Het Natuurloket is een initiatief van het voormalige Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit en de organisaties binnen de VOFF (www.natuurloket.nl).

Effecten

De sloot zal worden gehandhaafd, de bebouwing en begroeiing zal worden verwijderd. Indien de werkzaamheden tijdens het broedseizoen worden opgestart, kunnen nesten van broedvogels worden verstoord. Het is verboden nesten van vogels (indien nog in functie) te vernietigen of te verstoren. Om een verbodsovertreding te voorkomen, dient bij de planning en uitvoering van de werkzaamheden rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van broedvogels. De Flora- en faunawet kent geen standaardperiode voor het broedseizoen. Het is van belang of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Voor de meeste vogels geldt evenwel dat het broedseizoen van ongeveer 15 maart tot 15 juli loopt. Als gevolg van de werkzaamheden kunnen tot slot verblijfplaatsen van enkele licht beschermde soorten worden verstoord en vernietigd. Ook kunnen hierbij exemplaren worden gedood. De aanwezige licht beschermde soorten worden niet in hun voortbestaan bedreigd en vallen in de vrijstellingsregeling bij ruimtelijke ontwikkelingen. Voor deze soorten hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd. Wel geldt voor deze soorten de zorgplicht van de Flora- en faunawet.

Gebiedsbescherming

Op 1 oktober 2005 is de Natuurbeschermingswet 1989 van kracht geworden. Deze wet bundelt de gebiedsbescherming van nationaal begrensde natuurgebieden. In de Natuurbeschermingswet zijn ook de bepalingen vanuit de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn verwerkt. Onder de Natuurbeschermingswet zijn drie typen gebieden aangewezen en beschermd: Natura 2000-gebieden, Staats- en Beschermde Natuurmonumenten en Wetlands.

NATUURBESCHERMINGS-
WET 1998

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland en vormt de basis voor het natuurbeleid. De EHS is als beleidsdoel opgenomen in de Nota Ruimte en voor de provincie Fryslân uitgewerkt in het Streekplan Fryslân 2007 (provinciaal ruimtelijk natuurbeleid).

ECOLOGISCHE
HOOFDSTRUCTUUR

Vanuit het Streekplan Fryslân 2007 wordt verder specifiek ingezet op een verantwoorde weidevogelstand en voldoende ganzenfoeragegebied in de open klei- en veenweidegebieden.

NATUUR BUITEN DE EHS

Inventarisatie

Beschermde gebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 liggen op geruime afstand van het plangebied. Het meest nabij gelegen beschermde gebied betreft het Natura 2000-gebied Waddenzee dat gelegen is op een afstand van ruim negen kilometer ten noordwesten van het plangebied. Het meest nabijgelegen gebied in het kader van de EHS ligt op ongeveer zes kilometer ten zuiden van het plangebied. Het gaat hierbij om de Lionerpolder. Het plangebied betreft een reeds bebouwd gebied waardoor het plangebied en de directe omgeving geen belangrijke waarde heeft als weidevogel- of ganzenfoeragegebied.

Effecten

Gezien de aard van de ontwikkelingen en de terreinomstandigheden en ligging van het plangebied, worden met betrekking tot de voorgenomen plannen geen negatieve effecten op beschermde gebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 en het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid verwacht.

Uitvoerbaarheid

Gezien de terreinomstandigheden en ligging van het plangebied en de aard van de plannen, is op basis van de ecologische inventarisatie een voldoende beeld ontstaan. Uit de ecologische inventarisatie is naar voren gekomen dat er geen noodzaak bestaat voor een vooronderzoek in het kader van de Flora- en faunawet. Wanneer bij de planning en uitvoering van de werkzaamheden rekening wordt gehouden met het broedseizoen van vogels is voor deze activiteit geen ontheffing van de Flora- en faunawet nodig. Voorts is naar voren gekomen dat er geen noodzaak bestaat een oriëntatiefase in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 dan wel een analyse van natuurwaarden in het kader van het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid uit te voeren. Voor deze activiteit is geen vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 nodig. De activiteit is op het punt van ruimtelijk natuurbeleid niet in strijd met het Streekplan Fryslân 2007. Het plan is wat betreft de natuurwet en -regelgeving uitvoerbaar.

CONCLUSIE Voorliggend planvoornemen kan wat betreft ecologie uitvoerbaar worden geacht.

5.6

Cultuurhistorie

WET- EN REGELGEVING De Modernisering Monumentenwet (MoMo) heeft op 1 januari 2012 tot een wijziging van art. 3.6.1, lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geleid. Ieder bestemmingsplan dient dan tevens een analyse van cultuurhistorische waarden van het plangebied te bevatten.

ONDERZOEK Op de Cultuurhistorische Kaart Fryslân 2 (CHK2) van de Provinsje Fryslân is informatie opgenomen over cultuurhistorische waarden. Na bestudering van de CHK2 is gebleken dat in het plangebied geen cultuurhistorische waarden aanwezig zijn. Derhalve dient het cultuurhistorische aspect niet nader onderzocht te worden.

CONCLUSIE Dit bestemmingsplan mag wat betreft cultuurhistorie uitvoerbaar worden geacht.

5.7

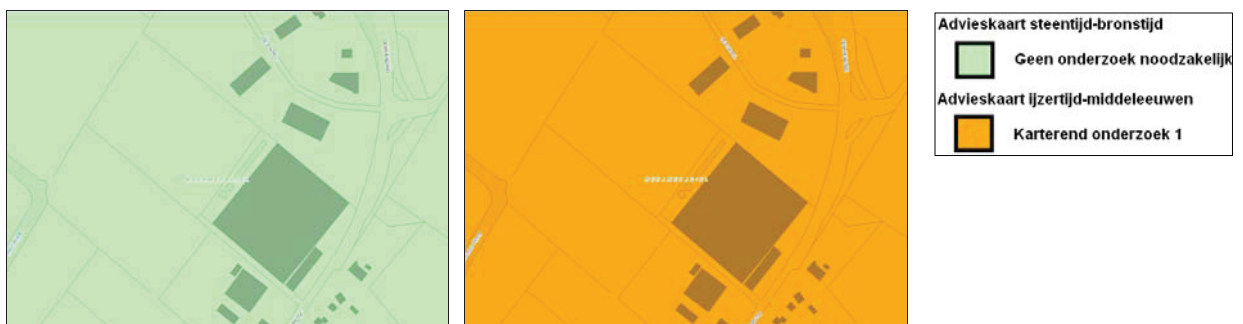
Archeologie

Ter implementatie van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving is op 1 september 2007 de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMZ) in werking getreden. Deze nieuwe wet maakt deel uit van de (gewijzigde) Monumentenwet. De kern van de WAMZ is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven. De WAMZ verplicht gemeenten bij het opstellen van bestemmingsplannen rekening te houden met de in hun bodem aanwezige waarden. Naast het inventariseren van de te verwachten archeologische waarde, zal het bestemmingsplan uiteindelijk, indien nodig (en mogelijk), een bescherming moeten bieden voor waardevolle gebieden. Dit kan bijvoorbeeld met een omgevingsvergunning.

WET- EN REGELGEVING

Op de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE), onderdeel van de CHK2 van de Provinsje Fryslân, 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; de periode steentijd-bronstijd en de periode ijzertijd-middeleeuwen.

ONDERZOEK



Figuur 8. Kaartfragmenten FAMKE-Kaart
(Bron: Provinsje Fryslân, 2012)

Steentijd-bronstijd

Het gehele plangebied is wat betreft steentijd-bronstijd aangegeven als “Geen onderzoek noodzakelijk”. Een dergelijk onderzoeksadvies wordt gegeven als op basis van eerder onderzoek is gebleken dat er zich geen archeologische resten in de bodem bevinden of wanneer de archeologische verwachting zeer laag is. Eventuele resten uit de steentijd bevinden zich vermoedelijk zodanig diep onder het maaiveld dat de kans op aantasting bij de meeste ingrepen gering is.

IJzertijd-middeleeuwen

Voor de periode ijzertijd-middeleeuwen wordt door de provincie een “Karterend onderzoek 1” voor eveneens het gehele plangebied geadviseerd. Op basis van dit onderzoeksregime dient bij ruimtelijke ingrepen groter dan 500 m² archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden. Dergelijk archeologisch onderzoek dient uit minimaal zes boringen per ha te bestaan, met een minimum van

zes boringen per plan, waarbij duidelijk dient te worden of er vindplaatsen in het plangebied aanwezig zijn.

Voor het plangebied is een verkennend archeologisch onderzoek⁹ en een karterend archeologisch vervolgonderzoek¹⁰ uitgevoerd. In de hiernavolgende tekst zijn de resultaten, conclusies en aanbevelingen uit beide onderzoeken samengevat. Beide rapportages zijn als separate bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen.

Inventariserend archeologisch veldonderzoek

Het plangebied ligt op een kwelderwal die omstreeks 600 v. Chr. gevormd is. Uit het plangebied zijn geen meldingen bekend van archeologische waarden. Archeologische waarden van de kwelderwal rondom het plangebied hebben overwegend een vroegste datering van late ijzertijd. Het plangebied lijkt te zijn geëgaliseerd. Vooraan op het terrein zijn diepe verstoringen vastgesteld die wijzen op graafwerkzaamheden. Door de matige kwaliteit van de bodem zullen eventuele archeologische grondsporen zijn aangetast. Echter diepere delen van grondsporen kunnen bewaard gebleven zijn. Er is een scherf aardewerk opgeboord die lijkt te dateren uit de middeleeuwen. Andere archeologische materialen of een cultuur-/terplaag zijn niet aangetroffen. Het archeologisch verwachtingsmodel dat in het plangebied bewoning kan zijn geweest vanaf de ijzertijd wordt door het onderzoek mogelijk bevestigd.

Op basis van de resultaten wordt door De Steekproef nader archeologisch onderzoek geadviseerd met als doel om archeologische resten op te sporen. Zodoende kan een betere inschatting gemaakt worden of ter plaatse op de kwelderwal bewoning is geweest. Aangezien een veldkartering niet mogelijk is op het terrein, wordt geadviseerd nader onderzoek te doen door middel van aanvullende boringen tot een dichtheid van twintig per hectare.

Inventariserend archeologisch veldonderzoek, karterende fase

Het doel van het karterend vervolgonderzoek is geweest om vast te stellen of in het gebied sprake is van een archeologische vindplaats. In totaal zijn zes scherven aardewerk gevonden. Vijf scherven dateren uit de periode ijzertijd tot en met middeleeuwen. Eén scherf is jonger. De scherven zijn afkomstig uit geroerde lagen van het midden van het terrein. De vondsten zijn een aanwijzing voor bewoning tijdens genoemde periodes. Het onderzoek heeft echter geen cultuurlagen, aanwijzingen voor grondsporen of overige indicatoren, zoals bot, verbrande klei of houtskool opgeleverd. Mogelijk zijn de scherven van elders aangevoerd, bijvoorbeeld met mest, grond of huisafval.

⁹ “Menaldum, Beetgumerdijk 15a (gemeente Menaldumadeel, Fr.); Een Inventariserend Archeologisch Veldonderzoek”, De Steekproef bv, Zuidhorn, november 2011, Steekproefrapport 2011-11/01.

¹⁰ “Menaam, Bitgumerdyk 15a (gemeente Menameradiel, Fr.); Een Inventariserend Archeologisch Veldonderzoek, Karterende Fase”, De Steekproef bv, Zuidhorn, december 2011, Steekproefrapport 2011-11/15.

Op basis van de resultaten wordt door De Steekproef geen nader archeologisch geadviseerd. Wanneer in de toekomst onverhoopt toch archeologische artefacten of grondsporen worden ontdekt, dan dient hiervan direct melding te worden gedaan bij het bevoegd gezag.

Wat betreft het archeologische onderzoeksaspect mag dit bestemmingsplan uitvoerbaar worden geacht.

CONCLUSIE

5.8

Waterparagraaf

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, dat wil zeggen het grondwater en het oppervlaktewater. 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 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

Rol van de gemeente en van het waterschap in het waterbeheer

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) “Wiis mei wetter” en het waterhuishoudingsplan (WHP) “Wetter jout de romte kwaliteit”. Beide waterplannen houden rekening met de nieuwe Waterwet.

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 een inrichting ten behoeve van de waterkwantiteit en waterkwaliteit, het voorkomen van afwenteling van waterproblemen op de omgeving en het op tijd uitvoeren van de watertoets.

Watertoets

Voor het planvoornemen is een digitale watertoets aangevraagd bij Wetterskip Fryslân. De reactie van het waterschap op het planvoornemen is in de bijlage

ONDERZOEK

bij dit bestemmingsplan opgenomen. Op basis van de aangeleverde gegevens is met de digitale watertoets geconstateerd dat het plan een beperkte invloed op de waterhuishouding en de afvalwaterketen heeft. Hierdoor kan de korte procedure voor de watertoets worden gevolgd en is een standaard waterparagraaf door Wetterskip Fryslân afgegeven. De beperkte invloed van het plan kan worden opgevangen met standaardmaatregelen die in deze standaard waterparagraaf zijn opgenomen. De digitale watertoets is bij Wetterskip Fryslân als melding ontvangen. Deze melding is gearchiveerd. Wat het waterschap betreft, is de watertoets voor dit plan daarmee afgerond.

CONCLUSIE Uit oogpunt van het aspect water gelden geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van onderhavig planvoornemen.

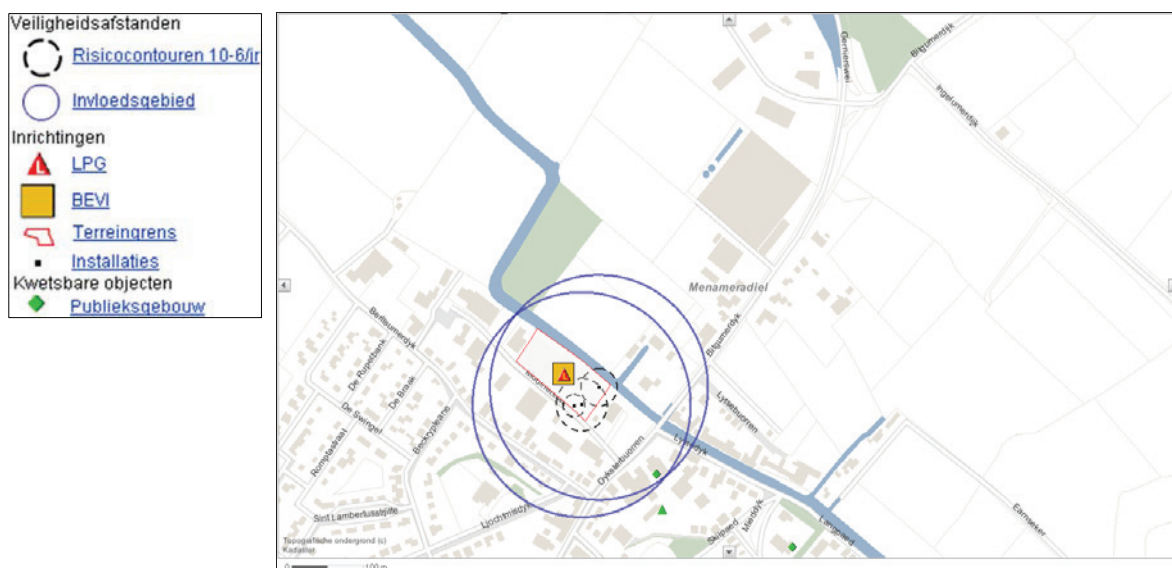
5.9

Externe veiligheid

WET- EN REGELGEVING

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, aardgas of LPG. Het aandachtsveld van externe veiligheid richt zich op zowel inrichtingen (bedrijven) waar gevaarlijke stoffen aanwezig zijn als het transport van gevaarlijke stoffen. Dit vervoer kan plaatsvinden over weg, water en spoor en door buisleidingen.

De Provincie Fryslân heeft in het kader van het Interprovinciaal Overleg (IPO) een zogenoemde risicokaart ontwikkeld. Op de risicokaart staan gegevens die met risico te maken hebben; verschillende risico-ontvangers en risicobronnen staan op de kaart aangegeven.



Figuur 9. Kaartfragment risicokaart (Bron: Provincie Fryslân, 2012)

Om na te gaan of voor het bestemmingsplan ook aandachtspunten op het vlak van de externe veiligheid aanwezig zijn, is de risicokaart geraadpleegd¹¹. Externe veiligheidsaspecten nabij het plangebied bestaan uit risicocontouren vanuit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi).

Het op 27 oktober 2004 in werking getreden (en in 2008 op onderdelen aangevulde) Bevi en het bijbehorende Revi geven wettelijke risicocontouren rond bepaalde categorieën inrichtingen. Deze regelingen hebben verstrekkende gevolgen voor hoe door overheden omgegaan dient te worden met de veiligheid in de omgeving van bedrijven waar met gevaarlijke stoffen wordt gewerkt. Er moet rekening worden gehouden met het plaatsgebonden en het groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico, afgekort PR, geeft de kans aan dat iemand die zich een jaar lang continu op een plek bevindt, overlijdt door een ongeval met bijvoorbeeld gevaarlijke stoffen. Voor zogenaamde nieuwe kwetsbare objecten geldt voor het PR een norm van 10^{-6} . Bestaande kwetsbare objecten moeten voor 27 oktober 2007 aan de norm van 10^{-5} voldoen. Vanaf 1 januari 2010 moeten ook deze bestaande kwetsbare objecten de norm van 10^{-6} voor het PR halen. Voor de zogenaamde nieuwe beperkt kwetsbare objecten geldt eveneens een norm van 10^{-6} . Voor bestaande beperkt kwetsbare objecten gelden geen normen en saneringstermijnen.

Het groepsrisico, afgekort met GR, is de kans dat binnen het invloedsgebied van de 1%-letaliteitsgrens een groep personen door een ongeval bij een risicovolle activiteit overlijdt. De toetsingswaarde voor het groepsrisico is dat een ongeval met tien doden slechts met een kans van één op de honderdduizend per jaar mag voorkomen en een ongeval met honderd doden met een kans van één op de tien miljoen per jaar. Er is sprake van een oriëntatiewaarde met een verantwoordingsplicht, waarmee onder andere de mogelijkheden van zelfredzaamheid worden aangegeven.

Op het bedrijventerrein aan het Moolnersrak is een verkooppunt voor motorbrandstoffen gevestigd. Bij dit tankstation wordt ook LPG geleverd. De doorzet van het tankstation bedraagt volgens de milieuvergunning maximaal 500 m³. Op basis van deze doorzet kunnen het PR en GR getoetst worden.

Voor het tankstation geldt een PR 10^{-6} -contour vanaf het vulpunt van 35 m, vanaf het LPG-reservoir 25 m en vanaf de afleverinstallatie 15 m. Genoemde PR 10^{-6} -contouren zijn niet van invloed op het plangebied van onderhavig bestemmingsplan.

¹¹ Benaderbaar via www.risicokaart.nl

Daarnaast geldt voor het GR bij LPG-tankstations een invloedsgebied van 150 m vanaf het vulpunt. Het plangebied van onderhavig bestemmingsplan is buiten het invloedsgebied van 150 m vanaf het vulpunt gelegen. Ook het GR is niet van toepassing op het plangebied van onderhavig bestemmingsplan.

CONCLUSIE Vanuit het oogpunt van externe veiligheid bestaan er geen belemmeringen voor de realisering van het plan. Het planvoornemen mag uitvoerbaar worden geacht.

5.10

Bodem

WET- EN REGELGEVING In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat in de toelichting op een ruimtelijk plan inzicht verkregen moet worden in de uitvoerbaarheid van het plan. Dit betekent dat er onder meer inzicht verkregen moet worden in de noodzakelijke financiële investering van een (mogelijk noodzakelijke) bodemsanering. Een onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem is derhalve onderdeel van de onderzoeksverplichting bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan.

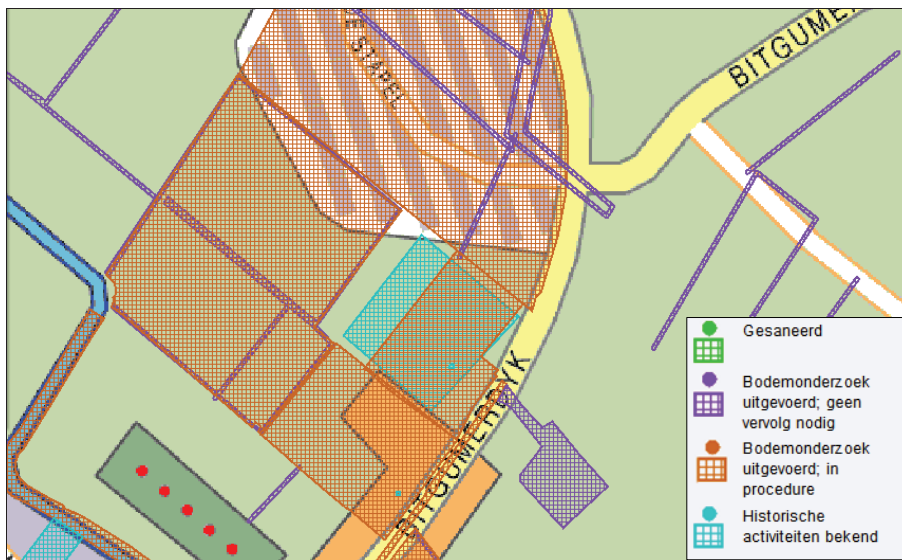
Uitgangspunt ten aanzien van de bodemkwaliteit is dat deze bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zodanig goed moet zijn dat er geen risico's voor de volksgezondheid bestaan bij het gebruik van het plangebied voor wonen of een andere functie. Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening moet het bestemmen van gronden met een bodem van onvoldoende milieuhygiënische kwaliteit met een hiervoor gevoelige bestemming in beginsel worden voorkomen.

Om er zeker van te zijn dat er geen sprake is van bodemverontreiniging is het noodzakelijk dat er een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd wordt, conform de NEN 5740. Dit onderzoek dient plaats te vinden voordat er begonnen wordt met de bouwwerkzaamheden. Het uitvoeren van het bodemonderzoek is een voorwaarde waaraan voldaan moet worden voor de omgevingsvergunning voor het bouwen verleend kan worden.

ONDERZOEK Op de kaart van het Bodemloket¹² is zoveel mogelijk informatie verzameld over de kwaliteit van de bodem. Het bodemloket biedt informatie over bodemonderzoeken en -saneringen die zijn uitgevoerd. Ook is er informatie opgenomen over bedrijven of terreinen waar 'verdachte' werkzaamheden hebben plaatsgevonden die mogelijk bodemverontreiniging hebben veroorzaakt en waar mogelijk bodemonderzoek moet worden uitgevoerd.

¹² Benaderbaar via www.bodemloket.nl

Uit de informatie van het bodemloket blijkt dat er in en in de directe omgeving van het plangebied diverse bodemonderzoeken bekend zijn. Door Oranjewoud is in 2010 verkennend bodemonderzoek¹³ in het plangebied uitgevoerd. Dit onderzoek is als separate bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen.



Figuur 10. Fragment plangebied bodemadvieskaart (Bron: Bodemloket, 2012)

Verkennend bodemonderzoek

Het doel van het verkennend bodemonderzoek is overeenkomstig de NEN 5740 het bepalen van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem (grond en grondwater) geweest. In het verkennend bodemonderzoek zijn de volgende conclusies getrokken en aanbevelingen gedaan.

Zintuiglijk

In de bovengrond zijn zeer plaatselijk en lichte mate bijmengingen met puin aangetroffen. Er zijn verder geen bijzonderheden aangetroffen die duiden op het eventueel voorkomen van een bodemverontreiniging. Tijdens de terreinspectie en bij het uitvoeren van de boringen zijn geen asbestverdachte materialen in de grond waargenomen.

Grond

In de bovengrond zijn maximaal verhoogde gehalten aangetoond van koper, zink, PCB's en PAK (achtergrondwaarden worden overschreden). In de boven- en ondergrond zijn verder geen verhoogde gehalten aangetroffen van de onderzochte componenten.

¹³ "Verkennend bodemonderzoek Bitgumerdyk 15a te Menaldum", Oranjewoud, Projectnummer: 16546-234864, 14 oktober 2010.

Grondwater

In het grondwater zijn matig tot sterk verhoogde concentraties aangetoond van cobalt, koper, lood, nikkel en zink. Overige zware metalen zijn maximaal in licht verhoogde concentraties aangetroffen. Op het moment van onderzoeken was de oorzaak van deze verontreinigingen met zware metalen in het grondwater niet bekend.

Oranjewoud stelt dat aanvullende peilbuizen desgewenst meer duidelijkheid kunnen geven omtrent de omvang van de grondwaterverontreiniging. Hierbij dient met de voormalige activiteiten van een autosloperij op het aangrenzende perceel rekening te worden gehouden.

Aanvullend grondwateronderzoek

Naar aanleiding van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek is door Enviso aanvullend grondwateronderzoek¹⁴ in het plangebied verricht. Dit om meer duidelijkheid te verkrijgen in de herkomst en de omvang van de vastgestelde verontreiniging met zware metalen in het grondwater.

Met de in het aanvullend grondwateronderzoek verkregen analyseresultaten zijn in het grondwater geen verhoogde concentraties aan zware metalen ten opzichte van de interventiewaarde vastgesteld. Geconcludeerd is dat op basis van historische gegevens van de locatie, het voorgaande verkennend bodemonderzoek en het aanvullend grondwateronderzoek er op de locatie geen ernstig geval van bodemverontreiniging in het kader van de Wet bodembescherming aanwezig is.

De licht tot matig verhoogde gehalten aan zware metalen in het grondwater ter plaatse worden veroorzaakt door natuurlijke (bodem)processen. Op tal van onverdachte locaties in Nederland komen dergelijke situaties voor, zonder dat voor deze metalen verhoogde gehalten in de grond worden gemeten of er een andere directe verontreinigingsbron aanwezig is die voor verspreiding vanuit de omgeving zorgt. De van nature aanwezige (fysische) eigenschappen van de grond en grondwater kunnen hier de oorzaak van zijn. Het is ook goed mogelijk dat het natuurlijk evenwicht in de bodem tijdelijk wordt verstoord door het plaatsen van een peilbuis, waardoor aan de grond gebonden stoffen ter plaatse tijdelijk in oplossing gaan.

Door Enviso is op grond van bovenstaande derhalve geconcludeerd dat er geen beperkingen voor de bestemmingswijziging en herontwikkeling van de locatie bestaan.

CONCLUSIE

Wat betreft de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem mag dit bestemmingsplan uitvoerbaar worden geacht.

¹⁴ "Aanvullend grondwateronderzoek Bitgumerdyk 15a te Menaldum", Ingenieursbureau Enviso, Drachten, Documentnr. 120167, Projectnr. EN01871, 7 maart 2012.

5.11

Vliegbasis Leeuwarden

Vanwege Vliegbasis Leeuwarden dient in de directe omgeving van de vliegbasis rekening gehouden te worden met milieu- en overige technische belemmeringen. Het plangebied van onderhavig bestemmingsplan ligt op meer dan 4,5 km afstand van de (landingsdrempels) van Vliegbasis Leeuwarden.

WET- EN REGELGEVING

Vanwege de veiligheid van het stijgen en landen van vliegverkeer brengt de vliegbasis bepaalde hoogtebeperkingen met zich mee. Voor het plangebied van dit bestemmingsplan is een obstakelbeheergebied en het radarverstoringgebied van Wier en Vliegbasis Leeuwarden van toepassing. Op basis van het radarverstoringgebied geldt een hoogtebeperking in het plangebied van 45 m. Daarnaast geldt in het plangebied een oplopende hoogte vanaf 45 m als gevolg van het obstakelbeheergebied.

ONDERZOEK

Aangezien onderhavig bestemmingsplan dergelijke bouwhoogten niet mogelijk maakt, is regelgeving die verband houdt met de ligging van het plangebied in een obstakelbeheergebied en radarverstoringgebied derhalve niet van invloed op het bestemmingsplan.

CONCLUSIE

Juridische toelichting

6

6.1

Algemeen

Wet ruimtelijke ordening en Besluit ruimtelijke ordening

Op 1 juli 2008 zijn de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in werking getreden. Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld op grond van de Wro en het Bro.

Op grond van artikel 3.1.3 van het Bro moet een bestemmingsplan worden uitgewerkt in:

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

Ook moet op grond van artikel 3.1.6 van het Bro een bestemmingsplan samengaan met een toelichting waarin tenminste zijn opgenomen:

- een onderbouwing van de in het bestemmingsplan gemaakte keuze van bestemmingen;
- de resultaten van de (noodzakelijke) voor het bestemmingsplan uitgevoerde onderzoeken;
- de resultaten van het overleg en de inspraak op grond van artikel 3.1.1 van het Bro.

Op grond van artikel 1.2.1 van het Bro (in werking getreden op 1 januari 2010) moet het bestemmingsplan digitaal beschikbaar gesteld worden. Om dit mogelijk te maken moet het bestemmingsplan worden uitgewerkt in een zogenoemde GML. In de GML is er een koppeling tussen de kaart, regels en toelichting (het bestemmingsplan) gemaakt. Deze koppeling van de kaart, regels en toelichting is de zogenoemde verbeelding van het bestemmingsplan. Hiervoor moet het bestemmingsplan worden opgesteld overeenkomstig de RO-standaarden:

- Standaard vergelijkbare bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008);
- Standaard toegankelijkheid ruimtelijke instrumenten (STRi2008);
- Praktijkrichtlijn bestemmingsplannen 2008 (PRBP2008).

Het voorliggende bestemmingsplan is zo opgesteld dat het bestemmingsplan digitaal beschikbaar gesteld kan worden. Dit betekent dat:

- alle verschillende onderdelen van de kaart een zogenoemde IMRO2008-code hebben;
- de digitale kaart is opgesteld volgens de standaardtechniek voor uitwisseling GML;
- de regels overeenkomstig de SVBP2008 zijn opgesteld;
- de toelichting en regels digitaal aan de kaart zijn gekoppeld.

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit omgevingsrecht (Bor) in werking getreden. Met de inwerkingtreding van de Wabo is een deel van de Wro opgenomen in de Wabo.

Op grond van de Wabo en het Bor is de omgevingsvergunning ingevoerd. In de omgevingsvergunning worden verschillende vergunningtrajecten (zoals bouwvergunning, milieuvergunning etc.) gebundeld. In artikel 2.1 van de Wabo is een algemeen gebruiksverbod opgenomen. Op grond hiervan is voor een gebruik dat op grond van een bestemmingsplan niet is toegestaan een omgevingsvergunning noodzakelijk.

Door de inwerkingtreding van de Wabo en het Bor zijn een aantal begrippen op grond van de Wro vervallen. Deze begrippen worden ook in de SVBP2008 gebruikt. In september 2010 zijn er door Geonovum, als beheerder van de RO standaarden, werkafspraken voor de SVBP2008 uitgegeven. Op basis van deze afspraken is er in bestemmingsplannen geen sprake meer van ontheffingen maar van afwijkingen. De in het overgangsrecht opgenomen bouwvergunning is vervangen door een omgevingsvergunning voor het bouwen.

6.2

Bestemmingsplanprocedure

In de Wro en het Bro zijn wettelijke regels voor de bestemmingsplanprocedure vastgelegd. Hierin zijn de volgende fasen onderscheiden:

Vorbereidingsfase

De gemeente voert ten behoeve van de voorbereiding van een bestemmingsplan onderzoek uit naar de bestaande situatie en de mogelijke (ruimtelijke) ontwikkelingen in de gemeente. De gemeente stelt voor het overleg op grond van artikel 3.1.1 van het Bro haar voornemen (vaak in de vorm van een voorontwerpbestemmingsplan) beschikbaar aan de besturen en diensten van hogere overheden. Ook biedt de gemeente eventueel de mogelijkheid om een reactie te geven op het voorontwerpbestemmingsplan via inspraak. De gemeente geeft een reactie op de overleg- en inspraakreacties. De uitkomsten hiervan worden vermeld in de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan en voor zover noodzakelijk verwerkt in regels en verbeelding.

Terinzageleggingsfase

Na de aankondiging in de Staatscourant, in ten minste één plaatselijk dag-, nieuws- of huis-aan-huisblad en op de internetpagina van de gemeente wordt het ontwerpbestemmingsplan voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd. In deze periode kan door iedereen een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan worden ingediend.

Vaststellingsfase

Na de periode van terinzagelegging stelt de gemeenteraad het ontwerpbestemmingsplan, mogelijk met wijzigingen, binnen een periode van ten hoogste 12 weken vast.

Beroepsfase

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

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

6.3

Toelichting op de regels

Er is voor een zo eenvoudig mogelijke planologische regeling gekozen die voorziet in een helder stelsel van regels en de nodige flexibiliteit biedt. Aan de hand van de bestemmingsregels kan het planvoornemen worden gerealiseerd. In de toekomst kan de gerealiseerde situatie vervolgens worden gehandhaafd.

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Begrippen

In dit artikel worden waar nodig in de regels gebruikte begrippen verklaard. Dit is alleen het geval wanneer begrippen niet op voorhand voor een eenduidige uitleg, conform normaal spraakgebruik, vatbaar zijn. Een deel van deze begrippen is voorgeschreven in de SVBP2008.

Wijze van meten

De wijze waarop maten, afstanden en dergelijke gemeten moeten worden, is voor een belangrijk deel voorgeschreven in de SVBP2008. Deze regels zijn overgenomen in artikel 2 van dit bestemmingsplan.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

Bedrijf

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden in het plangebied zijn bestemd voor bedrijven in de categorieën 1 en 2 van de als bijlage bij de regels opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten en voor de bij deze bedrijven behorende bedrijfswoningen. Groenvoorzieningen, verkeers- en verblijfsvoorzieningen, openbare nutsvoorzieningen en water zijn ondergeschikt aan deze bedrijfsbestemming.

Per bouwperceel mogen bedrijfsgebouwen ten behoeve van één bedrijf binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd. Hierbij bedraagt het totale bebouwingspercentage van het bouwvlak niet meer dan 80%. Per bedrijf mag ten hoogste één bedrijfswoning binnen het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat bij het bedrijf op de gronden ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning uitgesloten" geen bedrijfswoning mag worden gebouwd. De oppervlakte van een bedrijfswoning inclusief aan- en uitbouwen, aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen bedraagt niet meer dan 200 m².

De maatvoering wat betreft goot- en bouwhoogte van de bebouwing is zowel gedeeltelijk in de regels als gedeeltelijk op de verbeelding vastgelegd. Voor het overige gelden de criteria voor de bedrijfsgebouwen zoals die zijn opgenomen in het beeldkwaliteitsplan voor het plangebied.

Groen

Belangrijke toekomstige groenvoorzieningen ten behoeve van de landschappelijke inpassing van het plangebied zijn als zodanig bestemd. Gronden met de bestemming 'Groen' dienen voor minimaal 80% ingericht te zijn met bomen of opgaande beplanting. De groenbestemming is voorts bedoeld voor bermen, beplanting, paden, parkeervoorzieningen, openbare nutsvoorzieningen en water. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

Verkeer - Verblijf

De bestemming 'Verkeer - Verblijf' geldt voor wegen met een beperkte verkeersfunctie. In het plangebied betreft dit de geprojecteerde ontsluitingsweg van de woonwkeenheden. In de bestemming zijn tevens paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en water toegestaan. Ook worden eventuele dammen, duikers en bruggen daaronder begrepen. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte niet meer dan 10 m bedraagt.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

In hoofdstuk 3 van de regels zijn de algemene regels van het plan opgenomen.

Anti-dubbeltelregel

De anti-dubbeltelregel voorziet in het tegengaan van oneigenlijk gebruik van de bestemmingsregels.

Algemene afwijkingsregels

De algemene afwijkingsregels bieden enige flexibiliteit als het gaat om het afwijken van in het plan opgenomen maten en bieden ruimte om bepaalde voorzieningen te kunnen realiseren, zoals antennemasten.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht en slotregel

De in het Bro voorgeschreven formulering van het overgangsrecht is opgenomen in deze regels.

6.4

Overige aspecten

In het plan zijn de al dan niet in directe relatie met een bestemming staande voorzieningen, zoals ondergrondse leidingen, verhardingen, berm, geluidswerende voorzieningen, centrale installaties ten behoeve van de energievoorziening, voorzieningen ten behoeve van de waterbeheersing in de vorm van watergangen, duikers, waterkeringen en dergelijke bij de bestemming inbegrepen zonder dat dit uitdrukkelijk is vermeld.

E c o n o m i s c h e u i t v o e r b a a r h e i d

7

Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld om herontwikkeling van de bestaande bedrijfslocatie aan de Bitgumerdyk 15a te Menaam ten behoeve van enkele woon-werkeenheden mogelijk te maken.

Op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening (Wro) stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. Wat onder een bouwplan moet worden verstaan, is in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangegeven. Het voornemen om in het plangebied nieuwe bebouwing op te richten is een bouwplan op grond van artikel 6.2.1 Bro:

- a. de bouw van één of meer woningen;
- b. de bouw van één of meer hoofdgebouwen.

Doel van een grondexploitatie regeling is het inzichtelijk maken van de financiële haalbaarheid en het bieden van meerdere mogelijkheden voor het kostenverhaal, waardoor er meer sturingsmogelijkheden zijn. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de publiekrechtelijke weg via een exploitatieplan en de privaatrechtelijke weg in de vorm van overeenkomsten. In het geval van een exploitatieplan kan de gemeente eisen en regels stellen voor de desbetreffende gronden.

Het plangebied wordt door een private partij ontwikkeld. Tussen de ontwikkelende partij en de gemeente is een grondexploitatieovereenkomst overeengekomen. De exploitatie zal geheel in handen van en voor risico van de ontwikkelaar komen te liggen. De ontwikkelaar draagt alle kosten van bouw- en woonrijp maken van het plangebied. De gemeente hoeft geen risicodragende investeringen voor haar rekening te nemen.

EXPLOITATIEKOSTEN

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

ONDERZOEKS- EN
PLANKOSTEN

Door het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor de betreffende gronden is er de kans dat door eigenaren van gronden in de directe omgeving van het plangebied bij de gemeente op grond van artikel 6.1. van de Wro een verzoek tot tegemoetkoming in de planschade wordt ingediend. De mogelijke kosten die samenhangen met deze tegemoetkoming in de planschade zullen door

PLANSCHADE

de aanvrager van de bestemmingsplanherziening worden gedragen. Hiervoor is tussen de gemeente en de aanvragers een planschadeovereenkomst gesloten.

CONCLUSIE Voorliggend bestemmingsplan mag economisch uitvoerbaar worden geacht.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid



8.1 Terinzagelegging voorontwerp

Het voorontwerp van dit bestemmingsplan heeft met bijbehorende stukken vanaf maandag 23 april 2012, gedurende een periode van vier weken, ter inzage gelegen.

Het voorontwerpbestemmingsplan is bij de centrale balie van het gemeentekantoor gedurende openingstijden in te zien geweest en is eveneens digitaal ter beschikking gesteld via de gemeentelijke website www.menameradiel.nl.

8.1.1

Inspraak

Tijdens de periode van terinzagelegging was het mogelijk om, op grond van de gemeentelijke inspraakverordening, inspraakreacties in te dienen. Er zijn geen inspraakreacties binnengekomen.

8.1.2

Overleg

Gedurende de periode voor terinzagelegging is tevens het overleg ex. art. 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gevoerd met de maatschappelijke instanties. Er is één overlegreactie ontvangen. Provinciale belangen in het plan hebben voor de Provincie Fryslân aanleiding gegeven om opmerkingen op het bestemmingsplan te maken. De ontvangen overlegreactie van de provincie is als bijlage 2 bij dit bestemmingsplan opgenomen. In onderstaande is nader op de provinciale opmerkingen ingegaan.

Provincie Fryslân

Opmerking 1: Strijd met Verordening (categorie 1)

- A. De Provincie Fryslân acht het een goede zaak dat de voormalige locatie Empatec wordt getransformeerd c.q. wordt geherstructureerd. Hiermee wordt voorkomen dat er een rotte plek in het dorp ontstaat. De provincie vraagt aandacht voor de relatie met het regionaal bedrijventerreinplan waar het planvoornemen ook in moet passen.
- B. Daarnaast is de Provinciale Verordening Romte van belang. Volgens de verordening mogen in een overige kern als Menaam geen kavels op voorraad worden gecreëerd. Er mag alleen worden uitgegeven voor de lokale concrete vraag. In de toelichting zal dat ook moeten worden aangetoond en onderbouwd.

REGIONAAL
BEDRIJVENTERREINPLAN

- C. In de onderbouwing wordt de relatie met de opgave in Dronryp gemist. De provincie uit enige zorg over het concurrerende effect tussen de ontwikkeling van de voormalige locatie Empatec en de ontwikkeling in Dronryp. Dit klemmt temeer daar de grond in Dronryp op de gemeentelijke begroting drukt en de locatie Empatec een private ontwikkeling betreft.

Reactie

- A. Dat de provincie erkent dat de voormalige vestigingslocatie van het werkbedrijf Empatec aan de Bitgumerdyk 15a in Menaam dient te worden aangepakt ten einde verpaupering en verloedering van dit gebied te voorkomen, doet de gemeente goed. De provincie vraagt daarnaast aandacht voor het betrekken van het regionaal bedrijventerreinplan bij de totstandkoming van het plan. Het regionaal bedrijventerreinplan ziet evenwel toe op de ontwikkeling van nieuw bedrijventerrein met een omvang groter dan 1 ha. Met dit bestemmingsplan is echter sprake van een revitalisering van een bestaande bedrijfslocatie die als reeds bestaand bedrijventerrein kan worden aangemerkt. Dit is ter verduidelijking nader uitgewerkt in paragraaf 3.2 van deze toelichting handelend over provinciaal beleid (Provinciale Verordening Romte), zodat hierover geen verdere misverstanden zullen ontstaan. Het regionaal bedrijventerreinplan is daarom slechts tot op zekere hoogte bij dit bestemmingsplan betrokken. De plantoelichting is aangevuld met een paragraaf omtrent regionaal beleid waarin het bedrijventerreinplan is beschreven. Hierin is aangegeven welke nieuwe bedrijventerreinen in de toekomst nog in de gemeente worden voorzien.
- B. Er is in het dorpsgebied van Menaam behoefte aan nieuwe bedrijfskavels. Alle beschikbare bedrijfskavels in Menaam zijn momenteel uitgegeven. Dit is in paragraaf 4.2 betreffende de SER-ladder beschreven. Totdat het planvoornemen daadwerkelijke juridisch-planologisch is vastgelegd, is het nog te voortijdig om gegadigden definitief aan een bedrijfskavel in het plangebied te kunnen binden. Desalniettemin kan worden vermeld dat er al verschillende serieuze gegadigden zijn voor een kavel in het plangebied. Deze gegadigden zijn in hoofdzaak verbonden aan de eigen bevolking en bedrijvigheid in het dorpsgebied van Menaam.
- C. Er bestaat geen directe relatie met de ontwikkeling in Dronryp, aangezien voorliggend planvoornemen zich richt op de concrete lokale behoefte van het dorpsgebied van Menaam om te kunnen blijven werken en tegelijkertijd wonen in het dorp. Daarnaast is Dronryp aangewezen als bedrijfsconcentratiekern waar bedrijvigheid op grond van provinciaal beleid en regels op een hoger (bovenlokaal) schaalniveau en van een hogere milieucategorie is toegelaten. Met de ontwikkeling van het bedrijventerrein in Dronryp zal de gehele regio worden bediend. Dat is met voorliggend bestemmingsplan voor Menaam niet het geval.

Opmerking 2: Overige provinciale belangen (categorie 3)

Kwalitatief gezien acht de provincie het spijtig dat gekozen wordt voor een in-steekweg met daaraan 9 ontsloten kavels. Vanuit ruimtelijke kwaliteit gezien zou een verkaveling ter opvulling van het lint beter passen. Dit leidt tot minder uitgeefbare kavels, maar tot een rustiger straatbeeld.

Reactie

Een dergelijk planuitgangspunt voor voorliggend planvoornemen leidt tot problemen met de economische uitvoerbaarheid en is dan ook niet reëel. Er is daarom gekozen voor een ander ruimtelijk concept, namelijk het realiseren van een overgang van de woningen en bedrijven aan de Bitgumerdyk naar de bedrijfsbebouwing op het bedrijventerrein Menaam-Noord. Het realiseren van representatieve bebouwing aan de Bitgumerdyk en het realiseren van een goede ruimtelijke inpassing op de overgang naar het aangrenzende open landschap zijn hierbij belangrijke uitgangspunten.

Het concept van het maken van een ruimtelijke overgang is vertaald in het bebouwingsbeeld. Aan de Bitgumerdyk zijn twee woon-werkeenheden gesitueerd aansluitend op het lint. Deze eenheden bestaan uit een woning met daarachter/daaraan bedrijfsbebouwing. De bebouwing sluit hiermee in bouwmassa en situering aan bij de bestaande (oudere) bebouwing aan de Bitgumerdyk. Aan de Bitgumerdyk wordt daarnaast aan de noordoostelijke zijde van het plangebied een bijzonder bedrijfsgebouw gesitueerd. Dit gebouw sluit in vormgeving en situering aan bij de recent gebouwde brandweerkazerne en vormt hierdoor een verbindende schakel tussen het bestaande bedrijventerrein Menaam-Noord en het plangebied. De kavels achter de strook bebouwing aan de Bitgumerdyk wordt bebouwd met woon-werkeenheden van verschillend formaat. Deze bebouwing vormt in maat en schaal een overgang tussen de woon- en bedrijfsmatige bebouwing in het lint en de bedrijfsbebouwing op het bedrijventerrein Menaam-Noord.

Het concept van het maken van een ruimtelijke overgang is tevens vertaald in de groen- en waterstructuur. De boombeplanting langs de Bitgumerdyk en de westzijde van de nieuwe ontsluitingsweg sluiten aan bij de boombeplanting aan de Bitgumerdyk. De nieuwe waterpartij en het open en groen ingerichte erf bij de nieuwe representatieve bebouwing sluit aan bij de groen- en waterstructuur van het aansluitende erf (de brandweerkazerne) op het bedrijventerrein van Menaam-Noord.

Met het planvoornemen is de nodige aandacht aan ruimtelijke kwaliteit en landschappelijke inpassing besteed door middel van het opstellen van een gedetailleerd beeldkwaliteitsplan. Een hoge beeldkwaliteit en een hoogwaardige ruimtelijke kwaliteit is van meet af aan uitgangspunt geweest voor de herontwikkeling van deze locatie. Hierin wordt op de best mogelijke manier op het toevoegen van zoveel mogelijk ruimtelijke kwaliteit op deze locatie bij de noordelijke entree van het dorp gestuurd.

Daarnaast kan met betrekking tot de ruimtelijke kwaliteit het volgende worden gesteld. Het plangebied is aan beide zijden (zowel noord als zuid) ingeklemd tussen reeds bestaande bedrijvigheid, zoals op figuur 1 in hoofdstuk 1 van deze toelichting te zien is. Het plangebied inrichten als locatie voor wonen en werken is functioneel gezien dan ook een logische en passende invulling. Verder was het plangebied tot voor kort vrijwel geheel met kassenbebouwing ingevuld. De massaliteit hiervan was van verschillende kanten vanaf de openbare weg zichtbaar. In het voorliggende stedenbouwkundige plan neemt de dichtheid in de bebouwing sterk af. Aan de wegzijde was sprake van een rommelig en onrustig beeld door de verspringende rooilijnen van diverse soorten bedrijfsbebouwing (kassen, kantine, werkplaats, magazijn), de voorheen aanwezige buitenopslag en het parkeren van voertuigen op het voorerf. In het voorliggende stedenbouwkundige plan is nadrukkelijk aandacht besteed aan de vormgeving van de bebouwing en de inrichting van de erven en de openbare ruimte.

Wat betreft de te creëren insteekweg voor de ontsluiting kan worden opgemerkt dat deze op dezelfde plek als de oorspronkelijke toegang tot het terrein komt te liggen. Er is uitgegaan is van de bestaande situatie. Gebruik wordt gemaakt van dezelfde aansluiting op de Bitgumerdyk zoals die nu ook al aanwezig is.

8.2

Tervisielegging ontwerp

Dit bestemmingsplan heeft van maandag 30 juli 2012, gedurende 6 weken, ter visie gelegen. Binnen de termijn van tervisielegging kon eenieder schriftelijk of mondeling zienswijzen naar voren brengen.

Het ontwerpbestemmingsplan is bij de centrale balie van het gemeentekantoor gedurende openingstijden in te zien geweest en is eveneens digitaal ter beschikking gesteld via de website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Er zijn geen zienswijzen op dit bestemmingsplan binnengekomen. Het bestemmingsplan is derhalve op 18 oktober 2012 ongewijzigd vastgesteld.

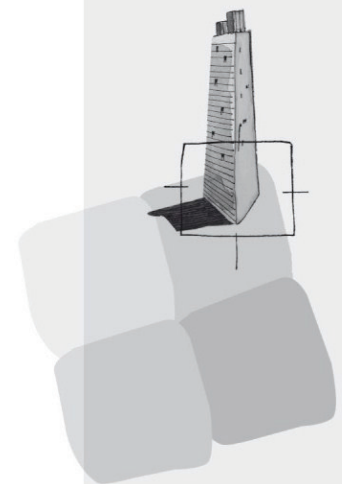
Colofon

Opdrachtgever
Akkerman Investgroep BV

Bestemmingsplan
BügelHajema Adviseurs

Projectleiding
BügelHajema Adviseurs

Projectnummer
148.30.10.14.00



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

Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en Amersfoort