REACTIENOTA ZIENSWIJZEN BESTEMMINGSPLAN MENAAM - BEDRIJVENTERREIN NOORD FASE 2

GEMEENTE WAADHOEKE

Datum: 10-07-2023
Projectnummer: 20190847.004

1. INLEIDING

Het ontwerpbestemmingsplan *Menaam - bedrijventerrein Noord fase 2* heeft met ingang van 14 oktober 2022 tot en met 24 november 2022 (6 weken) ter inzage gelegen. Tijdens de periode van terinzagelegging is een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze kenbaar te maken. Er zijn drie zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn binnen de wettelijke termijn ingediend en derhalve ontvankelijk.

De zienswijzen zijn beoordeeld, waarbij is nagegaan óf en in hoeverre een aanpassing nodig is. Deze reactienota is hiervan het eindresultaat. Van de zienswijzen wordt een samenvatting gegeven, gevolgd door de gemeentelijke reactie daarop waarin ook is aangegeven of dit leidt tot aanpassingen bij de vaststelling van het bestemmingsplan.
Voor het bestemmingsplan worden tevens enkele ambtshalve wijzigingen voorgesteld. Deze zijn eveneens in deze reactienota verwoord. Het laatste hoofdstuk geeft een conclusie. Bij de gemeente zijn de volledige zienswijzen in te zien, zodat waar nodig ook op de integrale tekst kan worden teruggevallen.

2. BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN

Zienswijze 1 (provincie Fryslân)

Vanuit provincie Fryslân is een zienswijze ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan die ingaat op de ontwikkeling van bedrijventerreinen en de landschappelijke inpassing:

Ontwikkeling bedrijventerreinen

De provincie constateert dat er sprake is van een ontwikkeling van ongeveer 2 hectare bedrijventerrein met netto bebouwingsmogelijkheden van circa 1 hectare. Er is dus (zoals in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is aangegeven) geen sprake van een locatie kleiner dan 1 hectare. In het laatste concept (d.d. 4 juli 2022) van de nieuwe regionale afspraken is voor Menaam een ontwikkeling opgenomen voor de locatie Empatec fase 2 van 1,6 hectare met een periode van realisatie 2022-2025. Echter, de gemeenten in de regio hebben tot op heden Gedeputeerde Staten nog niet verzocht om instemming met deze nieuwe afspraken. De provincie verzoekt om een verzoek in te dienen tot instemming van deze nieuwe programmeringsafspraken. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan moet zicht zijn op instemming. Zolang GS nog niet hebben ingestemd met de regionale programmeringsafspraken van de regio Noordwest zijn deze nog niet van kracht. Formeel gezien gelden op dit moment dus nog steeds de geldende afspraken van het 'Convenant Bedrijventerreinen Noordwest Fryslân 2019-2030', waarin een dergelijke uitbreiding in Menaam niet is afgesproken/geregeld.

> *<u>Reactie gemeente:</u>*
> *De gemeenten Harlingen, Leeuwarden en Waadhoeke hebben nieuwe bestuurlijke afspraken gemaakt over de ontwikkeling van bedrijventerreinen, die zijn vastgelegd in het Addendum Convenant Bedrijventerreinen Noordwest Fryslân 2019-2035. Hierin is het plangebied (als locatie voormalige Empatec fase 2) opgenomen als 1,6 hectare met bedrijvencategorie woon-werk. Het college heeft op 20 september 2022 de gemaakte afspraken vastgesteld en heeft per brief van 1 december 2022 (samen met de gemeente Harlingen en Leeuwarden) Gedeputeerde Staten verzocht om in te stemmen met deze nieuwe afspraken. Gedeputeerde Staten hebben op 22 februari 2023 ingestemd met het addendum. Er wordt voldaan aan dit punt van de zienswijze. De toelichting van het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.*

Landschappelijke inpassing

Ten aanzien van de landschappelijke inpassing geeft de provincie aan dat in de toelichting van het bestemmingsplan is aangegeven dat de bestaande landschappelijke inpassing (zoals deze bij de omliggende bestaande delen van het bedrijventerrein aanwezig zijn) wordt doorgetrokken. Door het opnemen van een bestemming 'Groen' is dit ook planologisch tot uitdrukking gebracht in een groenbestemming. De bestaande, ten westen van het plangebied gelegen sloot blijft hierbij behouden. Dit wordt geborgd in de overeenkomst die tussen de gemeente en de ontwikkelaar wordt opgesteld. De provincie is van mening dat het opnemen van een groenbestemming en het sluiten van een overeenkomst niet voldoende is voor het juridisch borgen van de landschappelijke inpassing en vraagt de gemeente om de landschappelijke inpassing te borgen in de planregels.

> *<u>Reactie gemeente:</u>*
> *Naar aanleiding van de zienswijze van de provincie past de gemeente het bestemmingsplan aan waarbij er een voorwaardelijke verplichting aan de regels wordt toegevoegd.*
>
> *<u>Aanpassing bestemmingsplan:</u>*
> *In de algemene gebruiksregels (artikel 10) wordt een nieuw lid 10.1 toegevoegd met de volgende tekst:*

10.1 Voorwaardelijke verplichting

Het gebruik van gronden en bouwwerken in het plangebied is alleen toegestaan indien deze landschappelijk worden ingepast, met dien verstande dat:

a. de landschappelijke inpassing wordt uitgevoerd overeenkomstig de voorwaarden, zoals opgenomen in bijlage 2 bij de toelichting, en duurzaam in stand wordt gehouden;

b. de landschappelijke inpassing is gerealiseerd uiterlijk binnen 1 jaar na gereedmelding van de bouw van het eerste bedrijfsgebouw dat is toegestaan op grond van artikel 3 lid 3.2.1.

Het huidige sublid 10.1 wordt vernummerd naar 10.2

Conclusie zienswijze:

De zienswijze leidt tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan zoals hiervoor aangegeven.

Zienswijze 2

De indiener van de zienswijze (reclamant) heeft een bedrijf en een (bedrijfs)woning op het bedrijventerrein ten noorden van het plangebied die in 2009 zijn gerealiseerd. De tussenliggende sloot behoort kadastraal tot het perceel van de reclamant. De reclamant geeft aan dat de sloot bereikbaar moet blijven voor beheer en onderhoudswerkzaamheden zoals hekkelen.

Reactie gemeente:

De sloot behoort wat betreft het noordelijke deel tot het kadastrale perceel van de reclamant. Het zuidelijke deel van de sloot is in het plangebied van het bestemmingsplan gelegen en is voorzien van de bestemming 'Water'. Deze bestemming waarborgt dat de sloot niet voor bedrijfsmatige doeleinden gebruikt kan worden. Zoals op de inrichtingstekening in bijlage 2 bij de toelichting is aangegeven, wordt het achterste deel van de toekomstige bedrijfspercelen die aan de sloot grenzen als groen ingericht. Op deze manier kan deze strook gebruikt worden voor beheer en onderhoud aan de sloot, zoals hekkelen. Dit is ook in de overeenkomst tussen gemeente en ontwikkelaar vastgelegd en wordt ook overeengekomen met de toekomstige eigenaren van de bedrijfspercelen.

Ten tijde van de realisatie van de woning van de reclamant was er aan de achterzijde sprake van agrarisch gebied met zicht daarop. Er was nog geen sprake van de ontwikkeling van het bedrijventerrein zoals dat in het nieuwe bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt. De reclamant vraagt zich (ook voor de naastgelegen percelen) af hoe het komt met:

1. Het zicht vanuit de woning;
2. De daglichttoetreding;
3. Het kadastrale eigendom aan de slootkant en de bereikbaarheid hiervan;
4. De groenstrook;
5. Planschade;
6. Waardevermindering van de woning en het pand;

Reactie gemeente op onderdeel 1 (zicht vanuit de woning):

Het bedrijventerrein De Stapel (ten noorden van het plangebied) is begin deze eeuw ontwikkeld op basis van het bestemmingsplan bedrijventerrein 'Menaldum Noord' uit 2003. Omdat dit bedrijventerrein volledig is ingevuld, is vervolgens in Menaam ruimte voor bedrijven geboden op de voormalige Empatec locatie. Hiervoor is in 2012 het bestemmingsplan 'Voormalige Locatie Empatec' vastgesteld. Bij de inrichting hiervan is destijds rekening gehouden met een eventuele doorsteek en verlenging van het bedrijventerrein in westelijke richting. De mogelijkheden die in dit nieuwe bestemmingsplan worden geboden, vloeien voort uit de behoefte aan nieuw bedrijventerrein.

Zoals in paragraaf 3.1 bij de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is aangegeven, is de locatiekeuze voor het bedrijventerrein in het plangebied een logische keuze. De keuze van het plangebied en het daarop gebaseerde ontwerp is een resultaat van een belangenafweging om in Menaam meer ruimte te bieden aan bedrijventerrein. Deze keuze brengt gevolgen met zich mee voor de omliggende percelen. Niet wordt ontkend dat deze keuze voor de reclamant(en) ten noorden van het plangebied een verandering met zich meebrengt in het zicht vanuit de woning. De gemeente is echter van mening dat de vermindering van het uitzicht van de reclamant niet dusdanig is dat er geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening als het bestemmingsplan wordt vastgesteld.

<u>Reactie gemeente op onderdeel 2 (daglichttoetreding):</u>
Ten aanzien van de daglichttoetreding geldt er een afstand van circa 15 meter tussen de bouwvlakken in de bestemmingen 'Bedrijf', zoals opgenomen in de bestemmingsplannen Menaam - bedrijventerrein Noord fase 2 en Menaam – Bedrijventerrein Noord. Op grond van het nieuwe bestemmingsplan mogen er bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen tot ten hoogte 9 meter worden opgericht. De gemeente is van mening dat deze afstanden en hoogten dusdanig groot zijn dat deze niet zullen leiden tot een onacceptabele vermindering van de daglichttoetreding op de percelen van reclamant.

<u>Reactie gemeente op onderdeel 3 en 4 (eigendom slootkant, bereikbaarheid en groenstrook):</u>
Deze onderwerpen zijn in het eerste deel van de zienswijzen beantwoord.

<u>Reactie gemeente op onderdeel 5 en 6 (planschade en waardevermindering):</u>
Mochten reclamanten (mede op basis van de hiervoor aangegeven onderwerpen van mening zijn dat er sprake is van waardevermindering, dan bestaat op grond van afdeling 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening een mogelijkheid voor eventuele tegemoetkoming in planschade. Voordat hiervoor gebruik van kan worden gemaakt, dient eerst het bestemmingsplan onherroepelijk te zijn. Op dat moment kan een verzoek worden ingediend en zal daarover - op basis van een onafhankelijk advies - door het college een besluit worden genomen.

<u>Conclusie zienswijze:</u>
De zienswijze leidt niet tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Zienswijze 3

De reclamant heeft een perceel op het bestaande deel van het bedrijventerrein ten noorden van het plangebied. Ten eerste geven ze aan dat ze het ontwerpbestemmingsplan niet op de site konden vinden en moesten van de buren vernemen dat het bestemmingsplan in procedure was.

<u>Reactie gemeente</u>
De gemeente betreurt dat de reclamant in een laat stadium heeft vernomen dat het ontwerpbestemmingsplan in procedure is gegaan. In de gemeente Waadhoeke worden de bestemmingsplannen en de publicaties hiervan niet op de gemeentelijke website geplaatst. Het bestemmingsplan is conform de wettelijke verplichting via de officiële kanalen gepubliceerd via het gemeenteblad van de gemeente op de website overheid.nl (zie hiervoor https://zoek.officielebekendmakingen.nl/gmb-2022-456885.html).

De reclamant geeft aan dat hun woning met loods is gerealiseerd in 2006. Op basis van het bestemmingsplan is de woning aan de achterzijde gerealiseerd met het zicht op het agrarisch gebied. Er was toen geen sprake van de uitbreiding van het bedrijventerrein zoals in het nieuwe bestemmingsplan is geregeld. Ze vragen zich af hoe het komt met hun onroerend goed wat betreft de volgende onderwerpen:

1. Zichtlocatie woning;
2. Geen daglicht / zonlicht;
3. Slootkant;
4. Groenstrook;
5. Planschade / waardevermindering woning en pand;

<u>Reactie gemeente</u>
Deze onderwerpen zijn dezelfde als bij zienswijze 2 aan bod zijn gekomen. Bij de beantwoording hiervan wordt om deze reden verwezen naar deze zienswijze.

<u>Conclusie zienswijze:</u>
De zienswijze leidt niet tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

3. AMBSTHALVE AANPASSING

Het bestemmingsplan wordt op de volgende punten ambtshalve gewijzigd:

Stikstof
Het stikstofonderzoek zoals opgenomen in bijlage 3 bij de toelichting wordt geüpdatet naar de nieuwste AERIUS-calculator van januari 2023. Dit verandert niets aan de conclusie in paragraaf 4.2.

Archeologie
In de archeologieparagraaf 4.7 van de toelichting van het ontwerpbestemmingplan is aangegeven dat archeologisch vervolgonderzoek wordt uitgevoerd en de resultaten hiervan bij de vaststelling van het bestemmingsplan worden betrokken.
Dit onderzoek laat langer op zich wachten dan verwacht en is ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan nog niet beschikbaar. De archeologische belangen zijn echter door middel van de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen archeologische dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' reeds goed geborgd. In deze dubbelbestemming is aangegeven dat pas omgevingsvergunningen voor bouwen en voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden verleend kunnen worden als het archeologisch vervolgonderzoek gereed is en daaruit blijkt dat er geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn. Dit houdt dus in dat het archeologisch vervolgonderzoek na de vaststelling van het bestemmingsplan ingediend kan worden in de vergunnings/uitvoeringsfase van het project.

Ook bevat het bestemmingsplan door middel van artikel 7.4 een wijzigingsbevoegdheid om de archeologische dubbelbestemming geheel of gedeeltelijk te verwijderen. Hier kan mogelijk op een later moment na de vaststelling van het bestemmingsplan nog gebruik van worden gemaakt.

Toelichting
De toelichting van het bestemmingsplan wordt met alle voorgenoemde wijzigingen in overeenstemming gebracht.

4. CONCLUSIE

Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn drie zienswijzen ingediend. Een van de zienswijzen leidt tot een gewijzigde vaststelling in de juridische regeling van het bestemmingsplan. Ook worden er enkele ambtshalve wijzigingen aangebracht. De (juridische) wijzigingen zijn in de twee hoofdstukken hiervoor benoemd.

Het gewijzigd vast te stellen bestemmingsplan wordt separaat ter vaststelling aangeboden.