Oldehoofsterkerkhof 2
Postbus 21000
8900 JA Leeuwarden
Telefoon 14 058

Gemeente Leeuwarden

Raadsvoorstel

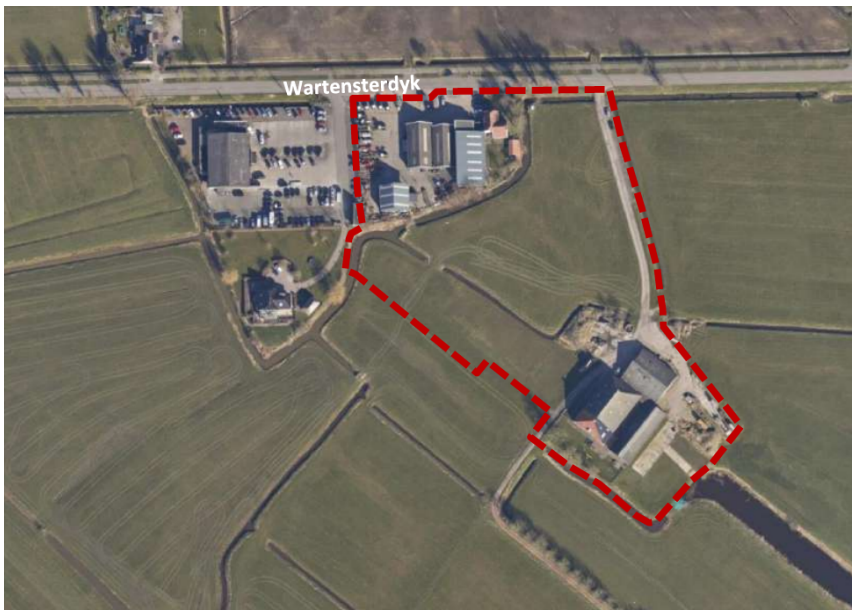
Vaststelling bestemmingsplan ‘Wergea – Wartensterdyk 2-6’
Zaaknummer: 2024-094092

Aan de gemeenteraad.

Inleiding
Het bestemmingsplan ‘Wergea – Wartensterdyk 2-6’ maakt de uitbreiding van het mechanisatiebedrijf Meinderts op het perceel Wartensterdyk 2 mogelijk. En voorziet in de bestemmingswijziging van agrarisch naar wonen, met dagbesteding als ondergeschikte nevenactiviteit, van het perceel Wartensterdyk 6.

Landbouwmechanisatiebedrijf Meinderts is in de huidige situatie op twee locaties in het dorp Wergea gevestigd. Aan de Wartensterdyk 2 zijn kantoren, een magazijn en een werkplaats ondergebracht (1.200 m2). In het voormalig Fricogebouw heeft het bedrijf 3.000 m2 in eigendom dat gebruikt wordt voor opslag, showroom en werkplaats. Vanwege ruimtegebrek en een efficiënte bedrijfsvoering wenst men de bedrijfsbebouwing op het perceel Wartensterdyk 2 tot ca. 3.000 m2 uit te breiden. De huidige activiteiten in het voormalige Frico-gebouw worden beperkt tot showroom en opslag.

Het voormalig agrarisch bedrijfsperceel Wartensterdyk 6 is ook in eigendom van Meinderts. De familie Meinderts wil deze voormalige boerderij formeel in gebruik nemen als woonboerderij. De oude ligboxstal op dit perceel wordt gesloopt. Naast een reguliere woonfunctie wordt op dit perceel dagbesteding als ondergeschikte nevenactiviteit mogelijk gemaakt. Het plan is om de boerderij te gaan gebruiken als leer/werkomgeving voor speciaal onderwijs, gericht op jongeren tussen de 10 en 18 jaar die in het reguliere onderwijs zijn uitgevallen (thuiszitters). Het landbouwmechanisatiebedrijf Meinderts zal als praktijklocatie voor deze dagbesteding worden gebruikt.



Luchtfoto van het plangebied Wartensterdyk 2 en 6

In 2022 is voor het uitbreidingsplan een Nije PLeats sessie doorlopen. Naast de gemeente, provincie en welstand waren de buren bij deze sessie aanwezig. Het Nije Pleats advies is vertaald naar onderstaand landschapsinrichtingsplan.



Landschapsinrichtingsplan welke als voorwaardelijke verplichting is opgenomen in het bestemmingsplan



Impressie van het nieuwe gevelbeeld van het landbouwmechanisatiebedrijf

Planologische situatie
Het plan is in strijd met het bestemmingsplan, omdat de uitbreiding van het landbouwmechanisatiebedrijf op het perceel Wartensterdyk 2 buiten de daarvoor aangewezen bedrijfsgronden plaatsvindt. En de agrarische bestemming op het perceel Wartensterdyk 6 niet voorziet in een reguliere woonfunctie met dagbesteding als ondergeschikte nevenactiviteit.

Ontheffing provincie

Het uitbreidingsplan van het landbouwmechanisatiebedrijf is in strijd met de provinciale verordening, omdat:

- de uitbreiding van een niet-agrarisch bedrijf in landelijk gebied met meer dan 50% van het bebouwd oppervlak en 50% van het bedrijfsperceel niet is toegestaan.

Gedeputeerde Staten heeft op 12 oktober 2023 besloten ontheffing te verlenen van de provinciale verordening.

Overwegingen
De wens tot uitbreiding bestaat al geruime tijd. Vanwege ruimtegebruik is een deel van het voormalig Fricogebouw in het dorp in gebruik genomen. Op de hoofdlocatie aan de Wartensterdyk 2 is het kantoor, het magazijn en de trekker- en constructiewerkplaats gevestigd. In het voormalig Fricogebouw wordt ca. 3.000 m2 gebruikt als opslag en als montage- en reparatiewerkplaats. Meinderts wil de werkplaatsactiviteiten graag bundelen op één locatie.

De huidige situatie is niet optimaal
De huidige situatie is niet optimaal. Er is sprake van een inefficiënte bedrijfsvoering, omdat één van de werkplaatsen op een andere locatie is gevestigd. Het magazijn en de montage- en reparatiewerkplaats zijn nu van elkaar gescheiden. Voor elk vergeten moertje moet van de werkplaats in het voormalige Fricogebouw op en neer worden gereden naar het magazijn op de hoofdlocatie aan de Wartensterdyk. Het contact tussen de chef werkplaats en de monteurs is bewerkelijk, omdat de chef werkplaats het overzicht op twee verschillende locaties moet zien te bewaren. Dit leidt tot tijdverlies en onnodig veel vervoersbewegingen (naar schatting 500 km per maand).

De aanwezigheid van een werkplaats in het voormalig Fricogebouw leidt ook tot overlast in het dorp. Strikt formeel gezien is de werkplaats ook niet toegestaan in het voormalig Fricogebouw. De bedrijfsbestemming van het voormalig Fricogebouw staat bedrijfsbestemmingen in milieucategorie 2 en 3.1 toe. Een werkplaats is een milieucategorie 3.2 activiteit.

Verhuizen naar bestaand bedrijventerrein is niet mogelijk
Voor de bedrijfsvoering is het van belang dat het landbouwmechanisatiebedrijf goed bereikbaar is voor haar klanten (de boeren in het buitengebied). Vanwege de aard en schaal van de werkzaamheden is nieuwvestiging op een bestaand bedrijventerrein in de omgeving niet mogelijk. Op bedrijventerrein Frisia in Grou of De Zwette in Leeuwarden zou het bedrijf niet langer goed bereikbaar zijn voor landbouwverkeer. Bovendien zijn de nog beschikbare kavels op deze bedrijventerreinen niet groot genoeg.

De netto-toename aan bebouwing is beperkt te noemen
Om bundeling en groei van de bedrijfsactiviteiten op de locatie Wartensterdyk 2 mogelijk te maken voorziet het plan in een uitbreiding van de bedrijfsbebouwing van ca. 1.200 m2 in de huidige situatie naar 3.000 m2 in de nieuwe situatie. Een toename van 1.800 m2. Deze toename aan bebouwing wordt grotendeels gecompenseerd met de sloop van de oude ligboxstallen op het voormalig agrarisch perceel Wartensterdyk 6. De netto toename aan bebouwing op beide percelen blijft daarmee beperkt tot ca. 950 m2.
Het bedrijfsperceel heeft in de beoogde nieuwe situatie een soortgelijke omvang als een agrarisch bedrijf (ca. 1 ha bedrijfsperceel).

Het plan houdt rekening met de landschappelijke context
Het plan houdt rekening met landschappelijke context van het buitengebied. Het bouwplan voorziet in de realisatie van schuurachtige volumes (lage gootlijn en steile kap) die op een teruggetreden positie van de bedrijfswoning worden gesitueerd. De ontwikkeling biedt bovendien de mogelijkheid om een aantrekkelijker front te realiseren. De bestaande beeldverstorende voormalige agrarische bedrijfsbebouwing op het perceel Wartensterdyk 6 wordt gesaneerd.

Om een goede landschappelijke inpassing van de uitbreiding te borgen is een Nije Pleats sessie doorlopen. Het kwaliteitsteam van de provincie, de gemeente, de initiatiefnemer, de buren en Hûs en Hiem (welstand) hebben deelgenomen aan de Nije Pleats sessie. Het Nije Pleats advies vormt de basis voor het landschapsinrichtingsplan, welke als voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan is opgenomen.

Plan draagt bij aan economisch en sociale vitaliteit van het platteland
Uitbreiding en concentratie van de werkplaatsactiviteiten op één locatie komt de toekomstbestendigheid van het bedrijf ten goede. Het bedrijf vertegenwoordigt een belangrijke socio-economische positie in Wergea en het omliggende buitengebied. Meinderts heeft momenteel 23 werknemers in dienst (die voornamelijk uit de directe omgeving komen), biedt werkleertrajecten aan en is een sponsor van verschillende activiteiten in het dorp. Uitbreiding biedt de mogelijkheid om het aantal arbeidsplaatsen uit te breiden en om meer werkleertrajecten aan te bieden. De ontwikkeling draagt daarmee bij aan de economische en sociale vitaliteit van het platteland.

Plan komt de leefbaarheid in het dorp ten goede
De verhuizing van de werkplaats van het voormalig Fricogebouw naar de hoofdlocatie aan de Wartensterdyk 2 komt de leefbaarheid in het dorp ten goede (minder geluidsoverlast en vervoersbewegingen). De bedrijfsbebouwing wordt conform de landelijke richtlijnen op minimaal 50 meter van de bedrijfswoning van de buren gevestigd. De buren zijn betrokken geweest bij het Nije Pleats traject.

Het plan is planologisch inpasbaar
Het plan is planologisch goed inpasbaar (verkeer, milieu etc.). Parkeren kan conform de gemeentelijke parkeernormen op eigen terrein worden opgelost. Milieuaspecten zoals externe veiligheid, geluid of bodem vormen geen belemmering voor woningbouw op deze locatie.

Inspraak- en overleg
Het plan is in het kader van het wettelijk vooroverleg in een vroegtijdig afgestemd met het waterschap, de provincie en de veiligheidsregio (brandweer). Het plan kan rekenen op draagvlak van deze externe adviespartijen.

De directe buren zijn via de Nije Pleats sessies ook in een vroegtijdig stadium betrokken bij de plannen. En hebben geen bezwaren geuit op het uiteindelijke erfinrichtingsplan.

Zienswijzen
Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 14 december 2023 tot en met 8 februari 2024 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode kon een ieder zijn of haar zienswijze kenbaar maken. Er is één zienswijze ingediend door de provincie. De provincie geeft aan dat voor het perceel Wartensterdyk 6 ook een archeologisch onderzoek zou moeten worden uitgevoerd. Ons inziens klopt dat niet en zou dit de initiatiefnemer onnodig op kosten jagen. De zienswijze geeft ons inziens daarmee geen aanleiding om tot een aanpassing van het plan te komen. De zienswijze is in de zienswijzennota samengevat weergegeven en voorzien van een conceptreactie. De zienswijze en zienswijzennota treft u als bijlage aan. Uw raad is bevoegd de reactienota zienswijzen vast te stellen.

Ambtshalve wijzigingsvoorstel
Het college stelt aan de raad een één ambtshalve wijziging voor ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Met dit ambtshalve wijzigingsvoorstel wordt een kennelijke verschrijving rechtgezet in de planregels. De voorgestelde ambtshalve wijzigingsvoorstellen treft u als bijlage aan.

Grondexploitatie
Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten gemeenten exploitatiekosten verhalen in een grondexploitatieplan. Daarvan kan worden afgezien als die kosten al op een andere manier worden verhaald. Het plan maakt de uitbreiding van een bedrijf mogelijk. De uitvoeringskosten worden volledig gedragen door dit bedrijf. De gemeente en initiatiefnemer hebben een anterieure overeenkomst gesloten, waarin afspraken zijn gemaakt met betrekking tot de ambtelijke kosten en planschade. Het kostenverhaal is daarmee verzekerd. Het vaststellen van een grondexploitatieplan is niet vereist.

Kosten / risico's
Voor de gemeente zijn er geen juridische en/of financiële risico's verbonden aan de vaststelling van het bestemmingsplan. Het plan voorziet in de ontwikkeling van private gronden. De ambtelijke kosten worden vergoed en het risico van planschade ligt bij de initiatiefnemer. Alle kosten en risico's liggen bij de initiatiefnemer.

Vaststelling
Gelet op hetgeen hiervoor is vermeld, stellen wij u voor om:
1. het ambtshalve wijzigingsvoorstel vast te stellen;
2. de reactie- en antwoordnota zienswijzen vast te stellen;
3. het bestemmingsplan 'Wergea – Wartensterdyk 2-6' vast te stellen, én;
4. geen exploitatieplan vast te stellen.

Vervolgacties op hoofdlijnen
Het bestemmingsplan ligt na vaststelling door de gemeenteraad voor een periode van zes weken ter visie voor beroep. Na deze periode treedt het bestemmingsplan in werking.

Leeuwarden, 14 mei 2024,

burgemeester en wethouders van Leeuwarden,

burgemeester.
Signed By: Buma, Sybrand <sybrand.buma@leeuwarden.nl>
17/05/2024 09:36:52 CEST
ID: 38d55621-a2ac-40cd-b229-2c65a0dc819c
Auth: Scribble

secretaris.
Signed By: de Jong de, Eelke <eelke.dejong@leeuwarden.nl>
15/05/2024 11:30:03 CEST
ID: 38d55621-a2ac-40cd-b229-2c65a0dc819c
Auth: Scribble

**Dit document is rechtsgeldig digitaal ondertekend.*