

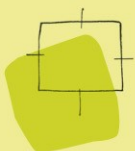
Bestemmingsplan

Menaam - Bedrijventerrein Noord

gemeente
Menameradiel



ONTWERP



BügelHajema

Plek voor ideeën

Bestemmingsplan

Menaam - Bedrijventerrein Noord

ONTWERP

Inhoud

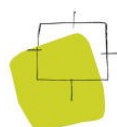
Toelichting + bijlagen

Regels + bijlage

Verbeelding

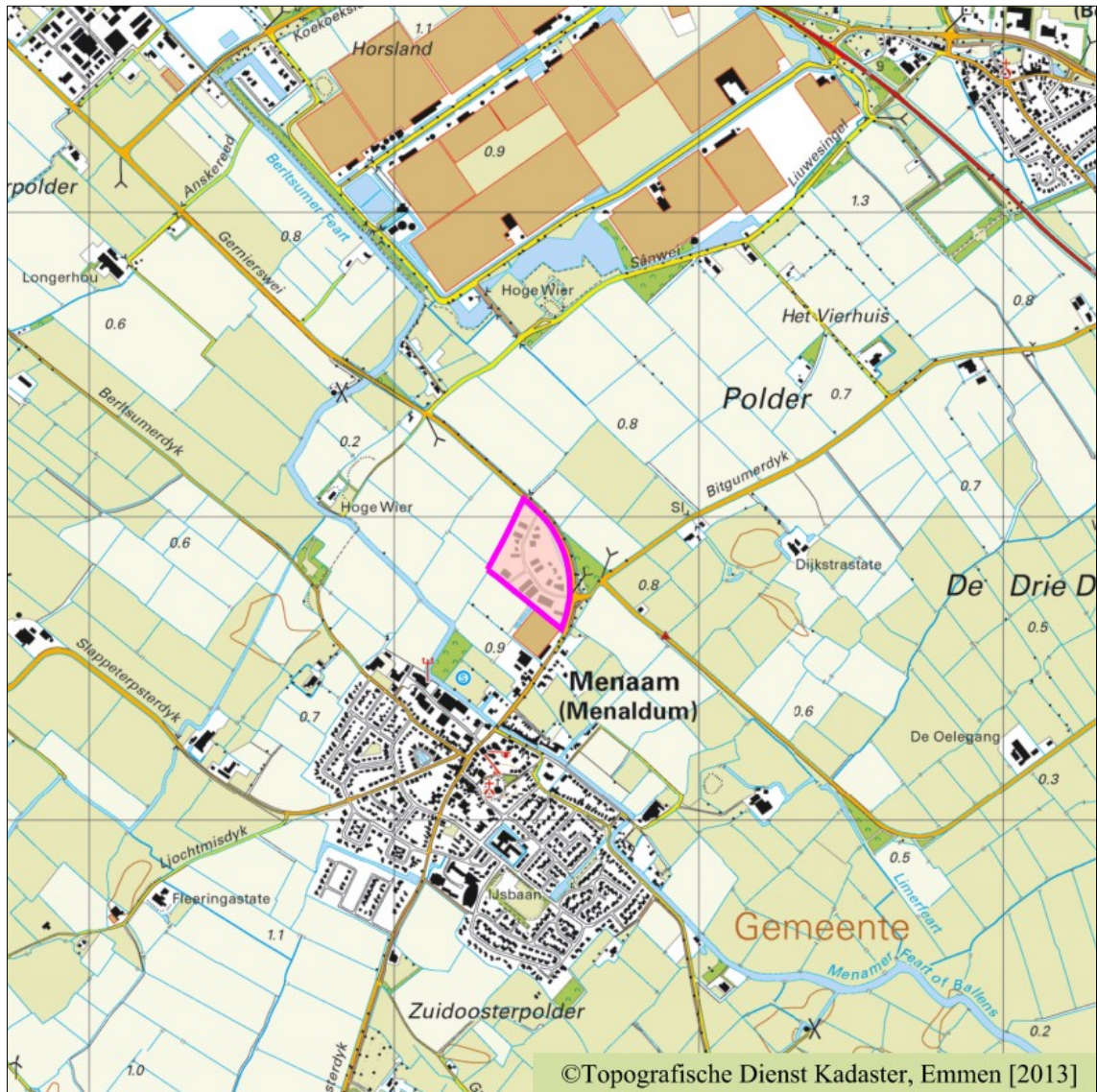
4 december 2013

Projectnummer 148.00.10.16.00



Ideeën voor een plek

Overzichtskaart



Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
2	Huidige situatie	9
2.1	Dorpsstructuur	9
2.2	Functionele karakteristiek	10
2.3	Ruimtelijke karakteristiek	11
2.4	Landschappelijke afronding	11
3	Beleidskader	13
3.1	Rijksbeleid	13
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	13
3.2	Provinciaal beleid	13
3.2.1	Streekplan Fryslân 2007	13
3.2.2	Provinciale Verordening Romte Fryslân	14
3.3	Gemeentelijk beleid	16
3.3.1	Algemeen vestigingsbeleid bedrijven	16
3.3.2	Bestemmingsplanbeleid in het plangebied	16
3.3.3	Welstand	18
4	Randvoorwaarden	21
4.1	Hinder van en voor bedrijvigheid en voorzieningen	21
4.2	Luchtkwaliteit	22
4.3	Geluidhinder	23
4.3.1	Wegverkeerslawaaï	23
4.3.2	Industrielawaai	23
4.3.3	Luchtvaartlawaaï	24
4.4	Ecologie	25
4.5	Cultuurhistorie	25
4.6	Archeologie	26
4.7	Waterparagraaf	28
4.8	Externe veiligheid	30
4.9	Bodem	31
4.10	Overig	32
4.10.1	Kabels en leidingen	32
4.10.2	Vliegbasis Leeuwarden	32
5	Juridische toelichting	33
5.1	Algemeen	33
5.2	Bestemmingsplanprocedure	34
5.3	Toelichting op de regels	35

6	Uitvoerbaarheid	39
6.1	Economische uitvoerbaarheid	39
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	40
6.2.1	Terinzagelegging voorontwerp	40
6.2.2	Ambtelijke aanpassingen	41
6.2.3	Tervisielegging ontwerp	41

Bijlagen

Inleiding

Plangebied

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op het bedrijventerrein aan De Stapel te Menaam, zijnde het plangebied, dat vanaf de eerste helft van de jaren 2000 gefaseerd (in twee fasen) tot ontwikkeling is gekomen. Deze locatie ligt in het uiterste noorden van het dorp aan de Gernierswei en de kruising met de afslag naar de Bitgumerdyk richting Bitgummole.

Het plangebied wordt globaal begrensd door de Gernierswei aan de oostelijke zijde van het plangebied, de gronden van de voormalige locatie Empatec in het zuiden en voor het overige door agrarische gronden in het (zuid)westen.

PLANBEGRENZING

De ligging van het plangebied van dit bestemmingsplan is op de topografische kaart voorafgaand aan deze toelichting weergegeven. De hiernavolgende luchtfoto geeft tevens het plangebied (in rood) en de directe omgeving daarvan weer.

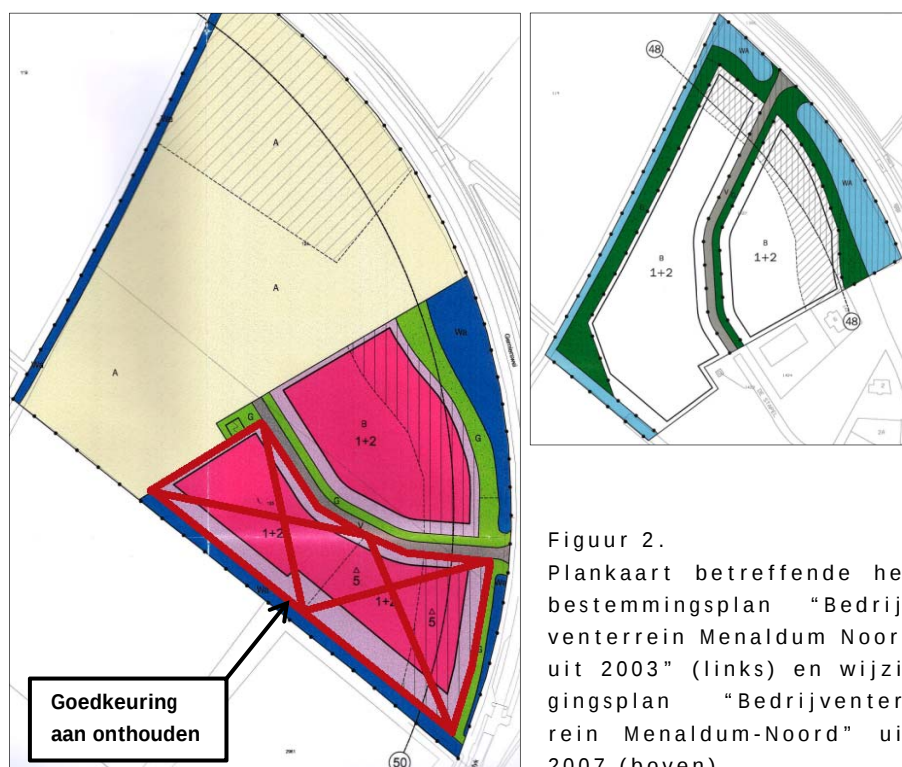


Figuur 1. Luchtfoto van plangebied (2013)

Doel van dit bestemmingsplan

Voorliggend bestemmingsplan herzielt het geldende bestemmingsplan “*Bedrijventerrein Menaldum Noord*”, dat is vastgesteld door de gemeenteraad op 28 mei 2003 en gedeeltelijk is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 12 augustus 2013. Dit bestemmingsplan zag bij recht toe op de ontwikkeling van de eerste fase van het bedrijventerrein aan de zuidzijde van het plangebied. Het bestemmingsplan omvatte tevens een binnenplanse wijzigingsbevoegdheid voor ontwikkeling van de tweede fase van het bedrijventerrein aan de noordzijde van het plangebied.

Van deze binnenplanse wijzigingsbevoegdheid in het geldende bestemmingsplan is in 2007 gebruik gemaakt door het opstellen van het wijzigingsplan “*Wijziging Bedrijventerrein Menaldum-Noord*”, dat is vastgesteld door de gemeenteraad op 23 juli 2007 en is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 6 augustus 2007. Met dit wijzigingsplan is een deel van het gebied met de voorheen agrarische bestemming naar de bestemmingen ‘Groenvoorziening’, ‘Verkeersdoeleinden’ en ‘Water’ gewijzigd. Voor elke individuele bedrijfsvestiging in het betrokken gebied heeft vervolgens nog weer een afzonderlijke wijzigingsprocedure plaatsgevonden. Derhalve vindt met voorliggend bestemmingsplan tevens de herziening plaats van alle op het bestemmingsplan “*Bedrijventerrein Menaldum Noord*” van toepassing zijnde wijzigingsplannen.



Figuur 2.
Plankaart betreffende het bestemmingsplan “*Bedrijventerrein Menaldum Noord* uit 2003” (links) en wijzigingsplan “*Bedrijventerrein Menaldum-Noord*” uit 2007 (boven)

Aanleiding

De op 1 juli 2008 in werking getreden Wet ruimtelijke ordening (Wro) stelt dat bestemmingsplannen om de tien jaar vernieuwd dienen te worden. De 'houdbaarheidstermijn' van het huidige bestemmingsplan "*Bedrijventerrein Menaam Noord*" uit 2003 is inmiddels verstreken. Een herziening van dit bestemmingsplan is derhalve noodzakelijk. Met voorliggend bestemmingsplan wordt voorzien in de actualisatie van vorengenoemd geldend bestemmingsplan en wijzigingsplan voor het bedrijventerrein Menaam-Noord.

Aangezien de Provincie Fryslân een gedeeltelijke goedkeuring aan het bestemmingsplan uit 2003 heeft onthouden (om voorraadvorming van het bedrijventerrein in de kern van Menaam te voorkomen) zijn tevens enkele afzonderlijke ruimtelijke procedures gevoerd om deze gronden tot ontwikkeling te brengen. Het gaat hierbij om diverse op basis van de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) gevoerde vrijstellingsprocedures (art. 19-procedures) waarmee die delen van het plangebied zijn ingericht waar goedkeuring aan was onthouden. Bij het opstellen van voorliggend bestemmingsplan zijn ook deze ruimtelijke besluiten betrokken.

GEDEELTELIJKE
ONTHOUDING VAN
GOEDKEURING

Dit bestemmingsplan is een op beheer gericht plan en conserverend van aard. Het bestemmingsplan is bedoeld voor het bieden van een planologisch-juridische basis in het kader van rechtszekerheid voor de inmiddels bestaande functies en bebouwing in het plangebied. Een bestemmingsplan dat hoofdzakelijk is gericht op beheer voldoet hier voor.

KARAKTER VAN HET
BESTEMMINGSPLAN

Leeswijzer

Deze toelichting is opgebouwd uit zes hoofdstukken. Na deze inleiding is in hoofdstuk 2 de bestaande situatie in het plangebied beschreven. In hoofdstuk 3 komen de verschillende beleidskaders aan de orde. In hoofdstuk 4 is ingegaan op de verschillende op het plangebied van toepassing zijnde milieukundige en planologische randvoorwaarden. In hoofdstuk 5 is de juridische toelichting op het bestemmingsplan gegeven. In hoofdstuk 6 is ingegaan op de economische en de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

Huidige situatie

2

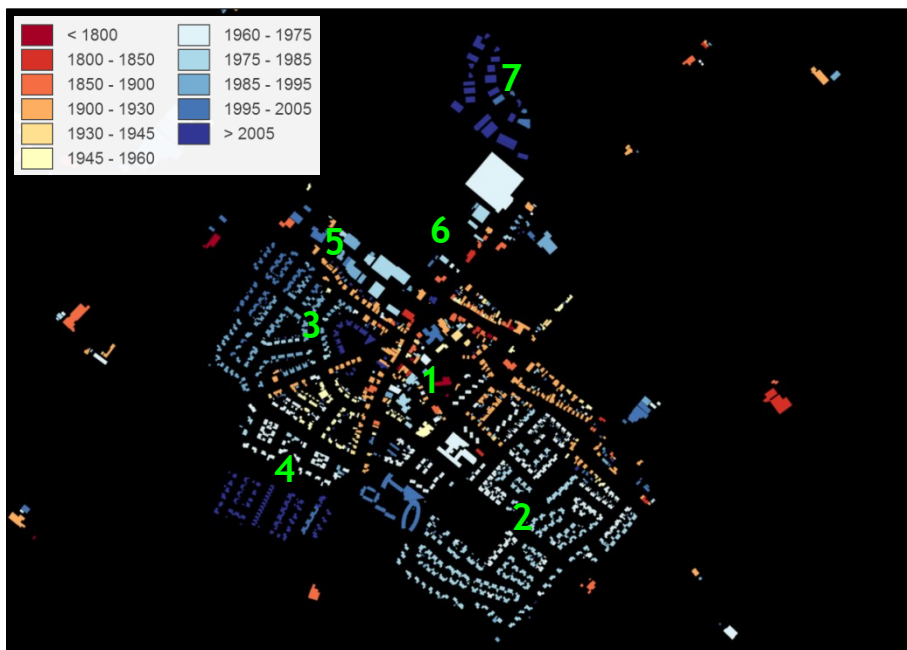
Menaam is één van de hoofddorpen van de gemeente Menameradiel. Het dorp ligt op korte afstand van Leeuwarden, tussen de Rijksweg A31 richting Franeker en de provinciale weg N383 (Westergowei) naar St.-Annaparochie. Deze gunstige ligging vanuit infrastructureel oogpunt maakt Menaam een aantrekkelijke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

In het navolgende is kort ingegaan op de dorpsstructuur van Menaam in het algemeen en de functionele en ruimtelijke karakteristiek van het plangebied en de directe omgeving in het bijzonder.

2.1

Dorpsstructuur

In de ruimtelijke ontwikkeling van Menaam zijn meerdere bouwperiodes te onderscheiden die hun eigen specifieke structuren hebben meegebracht. Dit is in figuur 3 zichtbaar gemaakt. De cijfers opgenomen in navolgende tekst corresponderen met die gebieden die met cijfers in deze figuur zijn aangegeven.



Figuur 3. Bestaande bebouwing in Menaam naar bouwperiode
(Bron: Waag Society, 2013)

Het historische terp-dorpsdeel bevindt zich rond het samenkomen van (dijk)wegen vanuit de omringende dorpen en de vaart tussen Leeuwarden en Berltsum. Dit functioneel gemengde komgebied aan de Dyksterbuorren, rond

de kerk aan de Greate Buorren en de vaartbebouwing aan de Lytse Buorren (1) wordt aan de zuidoostzijde begrensd door voorzieningen- en overwegend woongebied de Fenne (2). Aan de zuidwestzijde is een woongebied ontwikkeld vanaf de Ljochtmisdyk (3), dat in zuidelijke richting wordt vervolgd met De Boech (4). Het bedrijventerrein Moolnersrak (5) manifesteert zich westelijk van het gemeentehuis. Ten noorden van de Berltsumer Feart functioneert een sportterrein met woon- en bedrijfsfuncties (6) aan de Bitgumerdyk. In het verlengde hiervan is het plangebied tot ontwikkeling gekomen (7).

Binnen de dorpsstructuur is de nadruk steeds sterker komen te liggen op schaalvergroting, functiescheiding en vernieuwing. De schaalvergroting komt vooral tot uiting in de voorzieningen en de nieuwe infrastructuur. Functiescheiding heeft met name geresulteerd in het realiseren van de afzonderlijke gebieden voor wonen en werken. De vernieuwing heeft vooral te maken met aanpassingen in de dorpskom en het gebied dat daar direct aan grenst.

2.2

Functionele karakteristiek

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. Aangezien de vraag ontstond naar meer ruimte voor lokaal georiënteerde bedrijvigheid is vorig jaar een bestemmingsplan voor het ten zuiden van

het plangebied gelegen gebied van de voormalige locatie Empatec vastgesteld. Hier is de komende jaren nog enige ontwikkeling van bedrijfsmatige activiteiten al dan niet in combinatie met bedrijfswoningen mogelijk.

2.3

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 ten zuiden van het plangebied gelegen agrarische perceel. Op enkele locaties zijn ook percelen in ruilverkavelingsverband van boombeplanting (ruilverkavelingsbosjes) voorzien. Dit manifesteert zich bijvoorbeeld in het bosgebiedje aan de noordoostelijke zijde van 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.

2.4

Landschappelijke afronding

Bij het opstellen van het bestemmingsplan *“Bedrijventerrein Menaldum Noord”* is aandacht besteed aan de natuurwaarden van het gebied. In het destijds door Altenburg en Wymenga verrichte nader ecologisch onderzoek voor het plangebied is aanbevolen om een versteviging van de natuurwaarden te realiseren door een verbreding van de meest westelijke sloot, waarbij de oevers een natuurlijk verloop zouden moeten krijgen. Daarnaast is aangegeven dat het aanleggen van groenstroken, met bij voorkeur inheemse soorten, het terrein zowel visueel als ecologisch zal versterken. Deze aanbevelingen zijn verwerkt in het bestemmingsplan. Met de bestemmingslegging van ‘Groenvoorzieningen’ en ‘Water’ is voorzien in het landschappelijk inpassingskader.

In de beschrijving in hoofdlijnen is voor de bestemming ‘Groenvoorzieningen’ aangegeven dat indien de gronden zijn aangeduid met “boomsingel” er een strook van opgaande (diepwortelende boom)beplanting dient te worden gerealiseerd, ten einde het bedrijventerrein in voldoende mate landschappelijk in te passen. De hierbij betrokken gronden zijn in gemeentelijk eigendom en zijn als gemeentelijke inspanningsverplichting voor opgaande boombeplanting aangeduid.

Een destijds opgestelde visualisatie (op grond van het opgestelde bestemmingsplan) voorafgaand aan de ontwikkeling van het plangebied is in figuur 4 weergegeven. In de figuur zijn de beoogde stroken met opgaande boombeplanting eveneens zichtbaar gemaakt.



Figuur 4. Visualisatie invulling plangebied
(Bron: BügelHajema, 2005)

Langs de waterpartij aan de Gernierswei is tot op heden incidenteel een enkele boom aangeplant. De destijds bij de planvorming van het bedrijventerrein beoogde inrichting met (diepwortelende boom)beplanting langs de noordrand heeft vooralsnog in zijn geheel niet plaatsgevonden. Ook een verbreding van de meest westelijke sloot in het plangebied met een natuurlijk verloop van de oever heeft niet plaatsgevonden.

Uit oogpunt van ruimtelijke kwaliteit strekt het tot aanbeveling om alsnog tot de voorgenomen groene afronding van het bedrijventerrein te komen en tot uitvoering over te gaan. Hiertoe is op de verbeelding van voorliggend bestemmingsplan (met kleine aanpassingen ten opzichte van het vorige bestemmingsplan) een aanduiding “bomenrij” ten behoeve van op te richten bomenrijen gehanteerd. In de regels van dit bestemmingsplan is de regeling uit het vorige bestemmingsplan gecontinueerd dat deze gronden “*ingericht dienen te zijn met een strook van opgaande (diepwortelende boom)beplanting*” [art. 4. lid 4.1, sub a].

3.1

Rijksbeleid

3.1.1

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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 de 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.

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.

3.2

Provinciaal beleid

3.2.1

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 streek-

plan vormt de basis van het provinciale beleid voor de periode 2006 tot 2016. Centraal in het streekplan staat het begrip 'ruimtelijke kwaliteit'. Hiermee bedoelt de provincie 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. De provincie wil deze doelstellingen koppelen aan een krachtige sociaaleconomische ontwikkeling in een leefbare omgeving.

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 intensiveren en combineren van functies of het benutten van open ruimten.

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.

3.2.2

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 mogelijkheid 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 Fryslân*" (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 5 ligt het plangebied binnen bestaand stedelijk gebied.



Figuur 5. Kaartfragment 'Begrenzing bestaand stedelijk gebied'
(Bron: Provinsje Fryslân, 2013)

Een bedrijfsterrein/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 bestaande bedrijfspercelen op een bestaand bedrijventerrein.

Werkfuncties en voorzieningen in een overige kern

Wat betreft werkfuncties en voorzieningen is in artikel 5.2.3 van de PVR 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.

Van de bepalingen in artikel 5.2.3 van de PVR kan 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"*).

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.

3.3

Gemeentelijk beleid

3.3.1

Algemeen vestigingsbeleid bedrijven

Het gemeentelijk beleid ten aanzien van de vestiging van bedrijven strookt in grote lijnen met het provinciaal beleid. De gemeente streeft ernaar om de dorpen van enige omvang binnen de gemeente te voorzien van een locatie waar bedrijven zich kunnen vestigen.

Het vestigingsbeleid van de gemeente is erop gericht om in het kader van de streekplanbeleid ieder bedrijf de juiste plek te bieden. Dit betekent dat bedrijven met een brede regionale of provinciale betekenis over het algemeen worden verwezen naar de bedrijventerreinen van Harlingen, Franeker en Leeuwarden. Bedrijven die een beperkte regionale functie hebben, worden verwezen naar een bedrijventerrein in Dronryp. De lokaal opererende bedrijven worden bij voorkeur in het dorp of het dorpsgebied gesitueerd, dicht bij hun afzetgebied. Met het oog op het voorkomen van hinder voor gevoelige functies, zoals woningen en scholen, wijst de gemeente bij voorkeur een locatie aan op een bedrijventerrein.

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

3.3.2

Bestemmingsplanbeleid in het plangebied

Voor het goed functioneren van het plangebied als bedrijventerrein is bij het opstellen van het geldende bestemmingsplan uit 2003 en het wijzigingsplan uit 2007 voor het plangebied een aantal randvoorwaarden voor beleid geformuleerd. Dit beleid is als volgt en met voorliggend bestemmingsplan gecontinueerd en voor zover in het licht van nieuwe wet- en regelgeving opnieuw juridisch-planologisch vastgelegd:

Zonering

Een belangrijke voorwaarde bij de vestiging van bedrijven in het plangebied is dat deze qua functionele binding, aard en schaal bij de positie van het dorp Menaam passen. Met het oog daarop is de maximumoppervlakte van een be-

drijfskavel in beginsel op 2.500 m² begrensd. Conform provinciaal en gemeentelijk beleid zijn vervolgens uitsluitend bedrijven toegestaan uit categorie 1 en 2 van de bij het bestemmingsplan opgenomen Lijst van bedrijfsactiviteiten. Hiermee is een aanvaardbaar woon- en leefmilieu ter plaatse gegarandeerd. De Lijst van bedrijfsactiviteiten (afkomstig uit de publicatie *“Bedrijven en Milieuzonering”* van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten; VNG) betreft een groot aantal soorten van bedrijven die zijn ingedeeld in milieucategorieën naar gelang de milieubelasting (geur, stof, geluid en gevaar).

Op voorhand is er geen aanleiding geweest om bepaalde milieuaspecten in het plangebied zwaarder of minder zwaar te laten wegen. Wel zijn enkele bedrijfstypen die in de lijst van de VNG als milieucategorie 1 of 2 voorkwamen niet overgenomen. Dit hebben detailhandels-, horeca-, onderwijs- en welzijnsfuncties betroffen, waarvan vestiging in het plangebied niet wordt voorgestaan. Specifiek in het plangebied zijn bouwmarkten c.q. detailhandel in bouwmaterialen uitgesloten. Tevens zijn geluidzoneringsplichtige inrichtingen in de zin van de Wet geluidhinder op het bedrijventerrein niet mogelijk. Vestiging hiervan past namelijk niet bij de schaal en de functie van het bedrijventerrein in relatie tot de regionale verhoudingen

Uit doelmatigheidsoverwegingen is wel de mogelijkheid geboden om op grond van individuele omstandigheden vrijstelling te verlenen ten behoeve van de vestiging van bedrijfsactiviteiten die naar hun aard en naar hun effecten op het woon- en leefklimaat niet bezwaarlijker zijn te achten dan de bij recht toegelaten bedrijfsactiviteiten (tot maximaal milieucategorie 3.2). Bij toepassing van deze regel dient een afstandsgrens van 100 m ten opzichte van woonfuncties buiten het bedrijventerrein te worden aangehouden. Ook geldt de mogelijkheid dat onder voorwaarden (van onder meer noodzakelijkheid) vrijstelling kan worden verleend voor de inpassing van een grotere bedrijfskavel dan 2.500 m² tot een oppervlakte van maximaal 3.500 m².

Detailhandel

Detailhandel op perifere locaties is in het algemeen ongewenst en doet ook in de gemeente Menameradiel afbreuk aan de gewenste concentratie van detailhandel in bestaande en daartoe bestemde winkelgebieden. De uitoefening van detailhandelsactiviteiten op een bedrijventerrein wordt dan ook in beginsel niet toegestaan. Detailhandel in het plangebied wordt uitsluitend toegestaan als nevenactiviteit c.q. ondergeschikt bestanddeel bij ter plaatse uitgeoefende bedrijfsactiviteiten. Met een vrijstellingsregeling kan hierop een uitzondering worden gemaakt voor (grootschalige) detailhandel waarvoor in de woon- en winkelgebieden geen plaats is of daar om specifieke redenen niet gewenst is en die ook niet leidt tot een wezenlijke aantasting van de verzorgingsfunctie van de dorpscentra. Het beleid is gehanteerd dat vrijstelling niet eerder wordt verleend dan nadat gebleken is dat eventueel door bedrijfsverplaatsing vrijkomende panden op het bedrijventerrein Moolnersrak hiervoor geen ruimte kunnen bieden. Uit gemeentelijk oogpunt bekeken, sluit dit bedrijventerrein namelijk beter aan op de publieksgerichte voorzieningenstructuur in Menaam.

Kantoren

Met betrekking tot kantoorfuncties kan een onderscheid worden gemaakt tussen enerzijds een kantoor als onderdeel van, of in combinatie met industrie/ambacht en anderzijds zelfstandige kantoorvestigingen. Deze laatste worden op het bedrijventerrein niet toegestaan, omdat voor deze vestigingen elders in bestaand dorpsgebied voldoende ruimtelijke mogelijkheden aanwezig zijn.

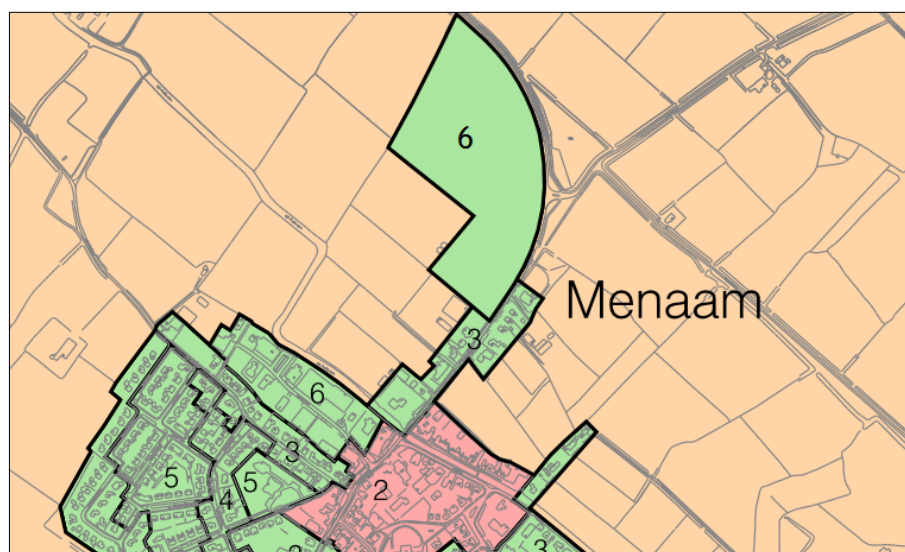
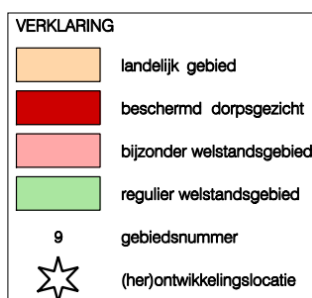
Bedrijfswoningen

De vestiging van bedrijfswoningen kan de toekomstige bedrijfsvoering op het bedrijventerrein belemmeren. Deze worden daarom niet zonder meer toegestaan. Niettemin is hier rekening mee gehouden ten behoeve van vooral kleinere bedrijven. Het tegemoetkomen aan deze vraag vergroot de aantrekkelijkheid van het bedrijventerrein als vestigingslocatie. Derhalve is een vrijstellingsregeling ten behoeve van bedrijfswoningen gehanteerd. Voorwaarde voor toepassing is dat de noodzaak van permanent toezicht is aangetoond. Daarnaast gelden ook vanuit milieuhygiënisch oogpunt voorwaarden en dienen bedrijfswoningen getalsmatig te passen binnen de geldende woningbouwafspraken met de Provincie Fryslân.

3.3.3

Welstand

In de geactualiseerde “Welstandsnota Menameradiel” van september 2012 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.



Figuur 6. Kaartfragment welstandsnota

Het plangebied ligt in *welstandsgebied 6: “Bedrijventerreinen”*. Het beleid in dit welstandsgebied is gericht op het beheer van de bestaande situatie. Bijzondere ontwikkelingen worden niet verwacht. Voor het plangebied is een regulier ambitieniveau van kracht. De nadruk ligt hierbij op het respecteren van de bestaande basiskwaliteit. Incidentele veranderingen worden mogelijk geacht, mits deze respect tonen voor het reeds aanwezige bebouwingsbeeld.

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

4

4.1

Hinder van en voor bedrijvigheid en voorzieningen

Wet- en regelgeving

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.

Uit de geactualiseerde publicatie “*Bedrijven en milieuzonering*” (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) wordt de richtafstandenlijst voor milieubelastende activiteiten gehanteerd. Per bedrijfstype zijn voor elk van de aspecten geur, stof, geluid en gevaar de minimale afstanden aangegeven die in de meeste gevallen kunnen worden aangehouden tussen een bedrijf en woningen om hinder en schade aan mensen binnen aanvaardbare normen te houden. De grootste afstand is bepalend, maar met een goede motivering kan en mag hier echter van worden afgeweken. De aangegeven afstanden gelden ten opzichte van een rustige woonwijk. In het algemeen kan ten opzichte van een drukker omgeving één afstandstap worden afgetrokken.

Het bovenstaande betekent dat bedrijven zo moeten worden gesitueerd dat zij geen onevenredige hinder opleveren voor gevoelige functies zoals woningen, scholen, ziekenhuizen en dergelijke. Er dient voor dit bestemmingsplan te worden aangetoond dat er geen belemmeringen bestaan voor nabijgelegen functies.

Onderzoek

De aanwezigheid van de bestaande bedrijvigheid in het plangebied van dit bestemmingsplan is aanvaardbaar op grond van de thans genomen ruimtelijke besluiten in het plangebied en de verleende (milieu)vergunningen. De verleende (milieu)vergunningen bieden de garantie dat problemen tussen bestaande bedrijvigheid en hindergevoelige objecten in de toekomst in voldoende mate zijn afgedekt.

Milieucategorieën behorende bij de milieuzonering die in dit plan worden gehanteerd, zijn:

- milieucategorie 1: met een minimale richtafstand van 10 m;
- milieucategorie 2: met een minimale richtafstand van 30 m.

In het bestemmingsplan geldt voorts de regeling dat binnenplannen kan worden afgeweken van de gebruiksregels voor het vestigen van bedrijven uit een hogere milieucategorie (milieucategorie 3.1: met een minimale richtafstand van 50 m dan wel milieucategorie 3.2: met een minimale richtafstand van 100 m) wanneer een dergelijk bedrijf naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen is met de wel in de Staat van bedrijven opgenomen bedrijven.

BRANDWEERKAZERNE

De in het plangebied aanwezige brandweerkazerne wordt in de VNG-publicatie (SBI-code 8425) vanwege het aspect geluidhinder ingedeeld in milieucategorie 3.1. De brandweerkazerne is hierom specifiek op de verbeelding aangeduid waarbij in de regels is opgenomen dat deze activiteit op de aangeduide locatie is toegestaan.

UITBREIDING EN
NIEUWVESTIGING

In zowel gevallen van uitbreiding van bedrijvigheid als in gevallen van nieuwvestiging van bedrijvigheid zal bij de verstrekking van nieuwe milieuvergunningen of bij het instemmen met meldingen van geval tot geval een beoordeling plaatsvinden van de gevolgen voor omwonenden c.q. voor de bedrijvigheid. De beoordeling vindt mede aan de hand van de in dit bestemmingsplan opgenomen regeling plaats.

Conclusie

Met dit bestemmingsplan worden geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk gemaakt die niet voldoen aan geldende criteria omtrent minimale richtafstanden ten opzichte van hindergevoelige objecten. Er zijn dan ook geen belemmeringen in het kader van hinder van en voor bedrijvigheid te verwachten. Het bestemmingsplan mag uitvoerbaar worden geacht.

4.2

Luchtkwaliteit

Wet- en regelgeving

Projecten die 'niet in betekende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven op grond van de Wet milieubeheer (Wm) niet te worden getoetst aan de hiervoor gestelde grenswaarden. 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}) wordt als 'niet in betekende mate' beschouwd. Van een dergelijke verslechtering van de luchtkwaliteit is sprake wanneer een ruimtelijk plan tot een toename van meer dan 1.853 voertuigbewegingen (van personenwagens) per weekdagetmaal leidt.

Onderzoek

Dit bestemmingsplan, en de activiteiten die in het plangebied worden ontplooid en nu juridisch-planologisch opnieuw worden vastgelegd, leiden niet tot een dusdanig groot aantal nieuwe extra verkeersbewegingen dat de luchtkwaliteit in het geding zou zijn. Het plan moet worden beschouwd als een nibm-plan.

Conclusie

Dit bestemmingsplan wordt niet door de wettelijk gestelde eisen wat betreft het aspect luchtkwaliteit belemmerd.

4.3

Geluidhinder

In 1979 is de Wet geluidhinder (Wgh) in werking getreden. De Wgh is er op gericht om de geluidhinder vanwege onder andere wegverkeerslawaaï, spoorweglawaaï en industrielawaaï 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.

4.3.1

Wegverkeerslawaaï

Wet- en regelgeving

In de Wgh is bepaald dat elke weg een geluidzone heeft. Wanneer binnen een geluidzone nieuwe geluidgevoelige objecten, zoals woningen, worden gerealiseerd, moet door middel van akoestisch onderzoek worden vastgesteld of aan de grenswaarden uit de Wgh wordt voldaan.

Onderzoek

Met voorliggend bestemmingsplan wordt bij recht niet voorzien in het oprichten van nieuwe geluidgevoelige objecten. Uitsluitend de bestaande situatie in het plangebied wordt planologisch-juridisch vastgelegd. Ook vinden vanwege dit bestemmingsplan geen ingrijpende wijzigingen in de verkeersinfrastructuur plaats waardoor verkeersstromen in belangrijke mate zullen veranderen ten nadele van geluidgevoelige objecten in de omgeving. Akoestisch onderzoek is voor dit bestemmingsplan niet van toepassing.

Conclusie

Op grond van voorgaande mag worden geconcludeerd dat de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan niet door geluidhinder vanwege wegverkeerslawaaï wordt belemmerd.

4.3.2

Industrielawaaï

Wet- en regelgeving

Op grond van de Wgh dient bij de vaststelling of herziening van een bestemmingsplan onder meer aandacht aan industrielawaaï te worden besteed. Dit is met name het geval als een bestemmingsplan de mogelijkheid van de vestiging van een inrichting als bedoeld in artikel 41 Wgh insluit. De categorieën van in-

richtingen bedoeld in artikel 41 Wgh zijn nader aangewezen in artikel 2.1, lid 3 van het Besluit omgevingsrecht.

Onderzoek

In dit bestemmingsplan is geen sprake van een geluidszone voor industriela-
waai of geluidzoneringsplichtige inrichtingen. Er is dan ook geen noodzaak tot
het uitvoeren van akoestisch onderzoek vanwege industriela-
waai.

Conclusie

De uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan wordt niet belemmerd door ge-
luidhinder vanwege industriela-
waai.

4.3.3

Luchtvaartlawaai

Vanwege Vliegbasis Leeuwarden gelden in Menaam ook geluidscontouren die
samenhangen met vliegbewegingen. Op basis van artikel 25 van de Luchtvaart-
wet is door de minister van het voormalige ministerie van VROM het Besluit ge-
luidsbelasting grote luchtvaart (Stb. 1996, 668, 17 december 1996) vastge-
steld. 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.

Onderzoek



Figuur 7. Geluidscontouren (Ke) rondom Vliegbasis Leeuwarden

Zoals zichtbaar in figuur 7 ligt het gehele plangebied (ter plaatse van de aan-
pijling) buiten de 35 Ke-contour van de aan- en afvliegroute van de vliegbasis.

Conclusie

De uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan wordt niet belemmerd door geluidhinder vanwege industrielaawaai.

4.4

Ecologie

Wet- en regelgeving

In het kader van de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan is het van belang om aandacht te besteden aan beschermde natuurwaarden. De effecten op natuurwaarden dienen te worden beoordeeld in relatie tot bestaande wet- en regelgeving op het gebied van soortenbescherming en gebiedsbescherming. De soortenbescherming is vastgelegd in de Flora- en faunawet (Ffw) en de gebiedsbescherming in de Natuurbeschermingswet 1998 (Nbw), de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en de Provinciale Verordening Romte Fryslân.

Onderzoek

Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld ten behoeve van het planologisch-juridisch vastleggen van een bestaande situatie in het plangebied. Aanzienlijke veranderingen in de bestaande situatie worden met dit bestemmingsplan niet voorzien. Er vinden geen nieuwe werkzaamheden bij recht plaats die gevolgen zouden kunnen hebben voor beschermde soorten. Ook liggen er geen wettelijk beschermde natuurgebieden in de nabijheid van het plangebied die hinder zouden kunnen ondervinden van de activiteiten ter plaatse. Tegen deze achtergrond treden naar verwachting dan ook geen significant negatieve effecten van beschermde waarden in de zin van de Ffw en Nbw op waarvoor nader ecologisch onderzoek noodzakelijk zou zijn.

Conclusie

Dit bestemmingsplan mag wat betreft ecologie uitvoerbaar worden geacht.

4.5

Cultuurhistorie

Wet- en regelgeving

De Modernisering Monumentenwet (MoMo) heeft tot een wijziging van art. 3.6.1, lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geleid, waardoor ieder bestemmingsplan vanaf 1 januari 2012 tevens een analyse van cultuurhistorische waarden van het plangebied moet bevatten. In de toelichting van een bestemmingsplan dient een beschrijving opgenomen te zijn van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Hierbij dient ook de historische (stede)bouwkunde en historische geografie te worden meegenomen in de belangenafweging. Aangegeven dient te worden welke conclu-

sies aan de geanalyseerde waarden worden verbonden en op welke wijze deze worden geborgd in het bestemmingsplan.

Onderzoek

Op de Cultuurhistorische Kaart Fryslân 2 (CHK2) van de Provinsje Fryslân is informatie opgenomen over cultuurhistorische waarden. Uit de CHK2 blijkt dat in het plangebied geen sprake is van cultuurhistorische waarden. Bovendien is het plangebied in het afgelopen decennium nagenoeg volledig ingevuld met bedrijfsbebouwing. Er is dan ook geen sprake van de aantasting van cultuurhistorische waarden met dit bestemmingsplan.

Conclusie

Dit bestemmingsplan mag wat betreft het cultuurhistorische aspect uitvoerbaar worden geacht.

4.6

Archeologie

Wet- en regelgeving

Naar aanleiding van het Verdrag van Malta is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) ingesteld, als onderdeel van de gewijzigde Monumentenwet 1988 (Monw). Het Verdrag van Malta is gericht op het behoud van archeologische waarden in de bodem. Hiertoe verplicht de Wamz om in ruimtelijke plannen rekening te houden met in de bodem aanwezige archeologische waarden en dat archeologische resten bij bodemverstoringen intact blijven. Daarbij wordt het veroorzakerprincipe gehanteerd. Dit houdt in dat diegene die mogelijke archeologische waarden in de bodem verstoord financieel verantwoordelijk is voor voldoende onderzoek naar, en het behoud van die, archeologische waarden. Naast het inventariseren van mogelijke archeologische waarden moet een ruimtelijk plan, indien nodig (en mogelijk), bescherming bieden voor waardevolle gebieden.

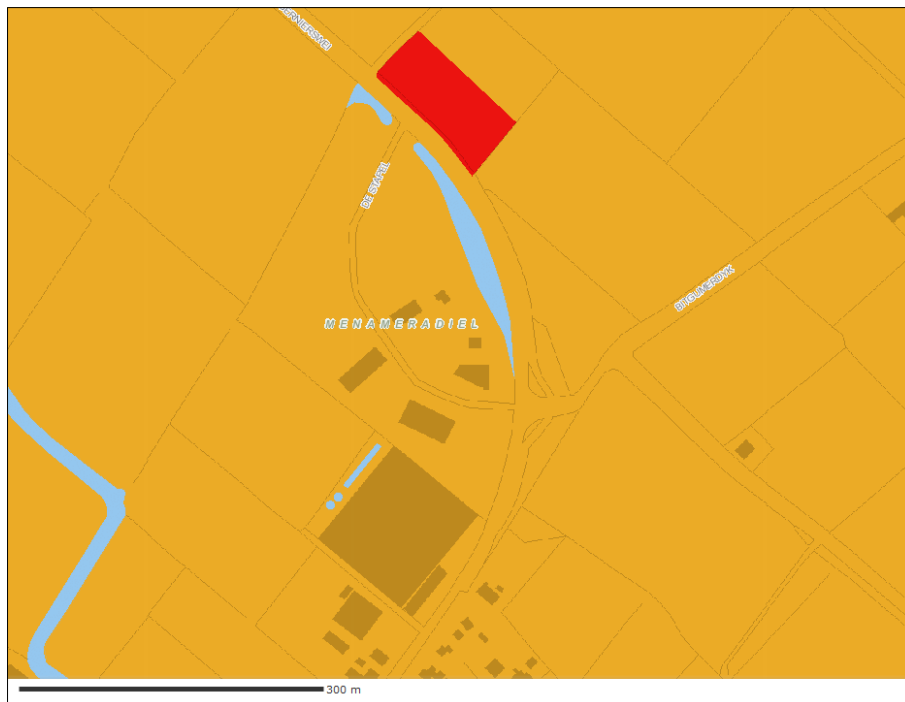
Onderzoek

De Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE)² in de Cultuurhistorische Kaart Fryslân 2 (CHK2) van de Provinsje Fryslân biedt voor de gehele provincie per locatie informatie wat de bekende als wel de te verwachten archeologische waarden zijn. Daarbij worden twee verschillende onderzoeksperiodes onderscheiden:

- Periode steentijd-bronstijd: Het plangebied ligt op de FAMKE in een gebied waar bij ruimtelijke ingrepen voor de periode steentijd-bronstijd 'geen onderzoek noodzakelijk' is. Op basis van eerder onderzoek is gebleken dat er zich geen archeologische resten uit deze periode in de bodem bevinden of dat de archeologische verwachting zeer laag is.

² <http://www.fryslan.nl/famke>

- Periode ijzertijd-middeleeuwen: Wat betreft de periode ijzertijd-middeleeuwen geldt voor het gehele plangebied ‘Karterend onderzoek 1’ (zie figuur 4). Dit houdt in dat in het gebied zich archeologische resten kunnen bevinden uit deze onderzoeksperiode. De provincie beveelt daarom aan om karterend archeologisch onderzoek te verrichten bij ingrepen van meer dan 500 m².



Figuur 8. Kaartfragment FAMKE voor de onderzoeksperiode ijzertijd-middeleeuwen (Bron: Provincie Fryslân, 2013)

Voorliggend bestemmingsplan beoogt uitsluitend de bestaande situatie in het plangebied planologisch-juridisch vast te leggen. Aangezien geen nieuwe ruimtelijk ingrepen met dit bestemmingsplan worden voorzien, is de noodzaak tot het verrichten van archeologisch onderzoek niet aan de orde.

Overigens heeft in het kader van het bestemmingsplan “*Bedrijventerrein Menaldum Noord*” een archeologische inventarisatie en waardering voor het plangebied plaatsgevonden³. In het zuidelijke deel van het plangebied werden geen archeologische indicatoren aangetroffen. Voor deze locatie werd destijds dan ook geadviseerd om het bouwrijp maken ter plaatse onder archeologische begeleiding te laten plaatsvinden. In het noordelijke deel van het plangebied werden wel sporen aangetroffen. Hieruit bleek dat nederzettingsresten zich over een vrij groot oppervlak zouden kunnen uitstrekken. Gedacht werd dat zich ter plaatse een archeologische vindplaats zou kunnen bevinden uit de middeleeuwen en sporen dan wel structuren uit de late ijzertijd/romeinse

³ “*Menaldum. Een Archeologische Inventarisatie en Waardering.*”, De Steekproef Archeologisch Onderzoeks- en Adviesbureau, Groningen, rapportnummer 2002-10/8, oktober 2002.

tijd. Voor dit gebied werd derhalve geadviseerd om een verkennende archeologische opgraving in de vorm van proefsleuvenonderzoek uit te voeren om duidelijkheid te verkrijgen over de aard en omvang van de aanwezige sporen.

In het kader van het wijzigingsplan “*Bedrijventerrein Menaldum-Noord*” is vervolgens in 2007 een proefsleuvenonderzoek in het noordelijke deel van het plangebied uitgevoerd⁴. Hieruit is gebleken dat het bodemprofiel binnen het plangebied grotendeels tot in de natuurlijke ondergrond is verstoord. Voorts is geen (intacte) archeologische vindplaats aangetroffen. Voor het plangebied is derhalve de waarde “niet behoudenswaardig” uitgesproken. Nader archeologisch vervolgonderzoek of bescherming van de vindplaats is derhalve niet nodig geacht. Hierop is het noordelijke deel bouwrijp gemaakt en ingevuld met bebouwing.

Conclusie

Voorliggend bestemmingsplan is uitvoerbaar wat betreft het archeologische aspect.

4.7

Waterparagraaf

Wet- en regelgeving

De Waterwet, die per 22 december 2009 van kracht is geworden, heeft gezorgd voor een ingrijpende bundeling van waterwetgeving. Daarnaast heeft het Nationaal Waterplan (NWP), waarvan de eerste versie tegelijk met de Waterwet is verschenen, een formele rol in de ruimtelijke ordening. Het eerste NWP is tevens een structuurvisie op basis van de Waterwet en de Wro en is opgesteld voor de planperiode 2009-2015.

Met de inwerkingtreding van de Waterwet is tevens de Watervergunning van kracht geworden. Watervergunning van Wetterskip Fryslân als waterbeheerder is nodig voor werkzaamheden in, onder, langs, op, bij of aan open water, waterkeringen en wegen in het beheer van Wetterskip Fryslân, het onttrekken van grondwater en het lozen op het oppervlaktewater.

Op grond van artikel 3.1.1 Bro moet in een zogenoemde waterparagraaf worden aangegeven op welke wijze rekening is gehouden met de gevolgen van een ruimtelijk plan voor de waterhuishoudkundige situatie. Het is de schriftelijke weerslag van de zogenaamde watertoets. De watertoets heeft ten doel waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze te beschouwen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en be-

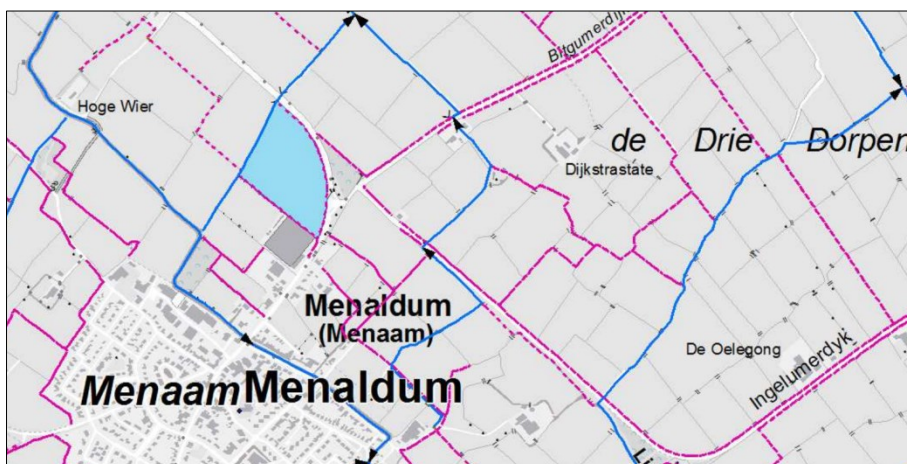
⁴ “*Archeologische Rapporten Oranjewoud 2007/12: Bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven op de locatie Menaldum-Gernierswei (locatie II) te Menaldum, gemeente Menaldumadeel (Fryslân)*”, Oranjewoud B.V., Heerenveen, projectnummer 170399, 8 maart 2007.

sluiten. Door middel van de watertoets wordt aandacht besteed aan het wateraspect. 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.

Watertoets

Voor dit bestemmingsplan is op 4 september 2013 een digitale watertoets aangevraagd bij Wetterskip Fryslân. In bijlage 1 bij dit bestemmingsplan zijn de documenten hieromtrent opgenomen. Op basis van de aangeleverde gegevens is met de digitale watertoets geconstateerd dat voor dit bestemmingsplan de normale watertoetsprocedure dient te worden doorlopen. In een nader overleg met Wetterskip Fryslân dient te worden bepaald in hoeverre het bestemmingsplan rekening met de waterhuishouding en/of de afvalwaterketen moet houden.

Per brief van 25 september 2013 is van Wetterskip Fryslân een reactie op het bestemmingsplan ontvangen. Deze reactie is tevens in bijlage 1 bij dit bestemmingsplan opgenomen. Ten aanzien van waterhuishoudkundige belangen is het volgende aan de orde in het plangebied.



Figuur 9. Kaartfragment waterhuishoudkundige belangen in en nabij het plangebied (Bron: Wetterskip Fryslân, 2013)

Hoofdwatergang

Aan de westkant van het plangebied ligt een hoofdwatergang die middels een blauwe lijn in figuur 9 is aangegeven. Hoofdwatergangen hebben een belangrijke aan-, af- en doorvoerfunctie. Voor het onderhoud van deze watergangen is aan beide zijden een beschermingszone van 5 m vanaf de oever noodzakelijk. Op de verbeelding van het bestemmingsplan heeft de hoofdwatergang de bestemming water en de naastliggende strook een groenbestemming gekregen. Deze bestemmingen belemmeren de functie van de watergang als hoofdwatergang niet.

Schouwwatergangen

Langs het plangebied liggen tevens schouwwatergangen die met een roze gestippelde lijn in figuur 9 zijn aangegeven. Schouwwatergangen zijn belangrijk voor de aan-, af- en doorvoer van water. De eigenaren van de aanliggende percelen zijn verantwoordelijk voor het onderhoud van deze schouwwatergangen. Het voorliggende bestemmingsplan betreft een conserverend plan. In dit kader wordt door Wetterskip Fryslân dan ook niet verwacht dat het bestemmingsplan zal leiden tot problemen met betrekking tot deze schouwwatergangen.

Positief wateradvies

Wanneer de vermelde adviezen worden opgevolgd en meegenomen in de verder planvorming ziet Wetterskip Fryslân met betrekking tot het voorliggende plan geen waterhuishoudkundige bezwaren. Derhalve wordt dan ook een positief wateradvies afgegeven waarmee de watertoetsprocedure wat Wetterskip Fryslân betreft is afgerond.

Conclusie

Uit oogpunt van het aspect water gelden geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.8

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.

Onderzoek

In het kader van het Interprovinciaal Overleg (IPO) heeft de Provincie Fryslân een zogenoemde risicokaart⁵ ontwikkeld. Op de risicokaart staan verschillende risico-ontvangers en risicobronnen aangegeven. Voor dit bestemmingsplan is op de risicokaart nagegaan of ook aandachtspunten op het vlak van de externe veiligheid aanwezig zijn. Dit blijkt niet het geval te zijn.

Conclusie

Voorliggend bestemmingsplan wordt niet belemmerd door het aspect externe veiligheid.

⁵ Benaderbaar via www.risicokaart.nl.

4.9

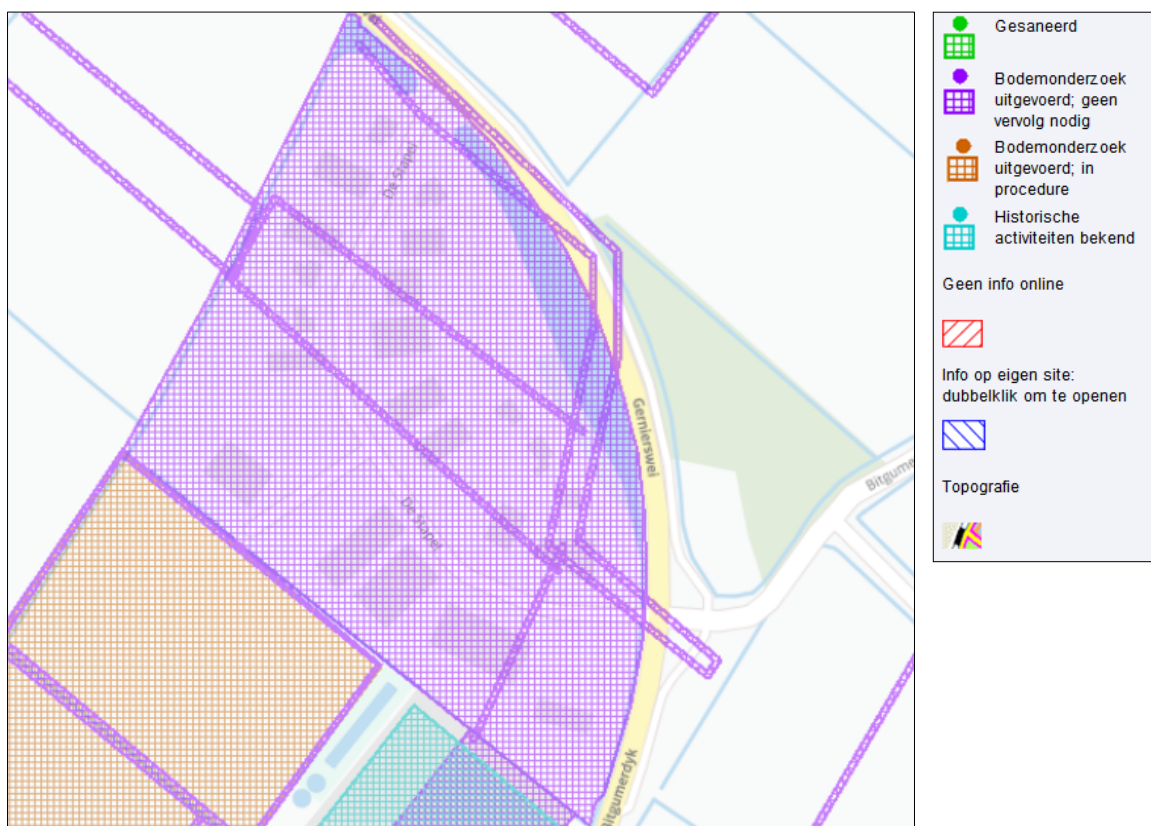
Bodem

Wet- en regelgeving

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem inzicht moet worden verkregen in de uitvoerbaarheid van een ruimtelijk plan. Het gaat daarbij onder meer om de noodzakelijke financiële investering van een (mogelijk noodzakelijke) bodemsanering. 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.

Onderzoek

De Provincie Fryslân heeft geparticipeerd in het ontwikkelen van het zogeheten bodemloket⁶.



Figuur 10. Kaartfragment bodemkwaliteit (Bron: Bodemloket, 2013)

Het bodemloket biedt informatie over bodemonderzoeken en -saneringen die zijn uitgevoerd en over bedrijven of terreinen waar 'verdachte' werkzaamheden hebben plaatsgevonden die mogelijk bodemverontreiniging hebben veroorzaakt.

⁶ Benaderbaar via www.bodemloket.nl.

Voor dit bestemmingsplan is het bodemloket geraadpleegd. Uit de informatie van het bodemloket blijkt dat er in en in de directe omgeving van het plangebied bodemonderzoek is uitgevoerd en dat naar aanleiding hiervan geen vervolgacties (aanvullende onderzoeken of bodemsaneringen) nodig zijn geweest. De milieuhygiënische kwaliteit van de bodem mag derhalve in overeenstemming met de aanwezige gebruikssituatie worden geacht.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem kan het voorliggende bestemmingsplan planologisch uitvoerbaar worden geacht.

4.10

Overig

4.10.1

Kabels en leidingen

In en rond het plangebied zijn geen kabels en leidingen aanwezig die planologische bescherming genieten en waar rekening mee gehouden moet worden.

4.10.2

Vliegbasis Leeuwarden

Wet- en regelgeving

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.

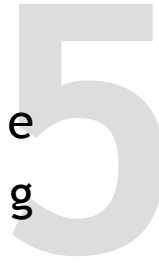
Onderzoek

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.

Conclusie

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.

Juridische toelichting



5.1

Algemeen

Wro, Bro en SVBP

Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP2012) toegepast.

De SVBP2012 bevat een aantal juridische regels die moeten worden opgevolgd. Voor de planregels betekent dit onder meer dat niet meer wordt gesproken van voorschriften, maar van regels. Tevens zijn er een aantal dwingend voorgescreven begripsbepalingen, die worden neergelegd in het artikel aangaande begrippen. Ook schrijft de SVBP2012 voor op welke wijze er invulling moet worden gegeven aan de wijze van meten. In het Bro is een formulering opgenomen ten aanzien van de anti-dubbeltelregel en het overgangsrecht. Deze teksten zijn neergelegd in de planregels.

Wabo en Bor

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

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

5.2

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.

5.3

Toelichting op de regels

In deze paragraaf is in hoofdlijnen aangegeven welke doeleinden per bestemming worden nagestreefd. Bovendien is kort aangegeven op welke gronden de onderscheiden bestemmingen van toepassing zijn en wat de meest relevante mogelijkheden zijn.

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Artikel 1: 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 SVBP2012.

Artikel 2: Wijze van meten

De wijze waarop maten, afstanden en dergelijke gemeten moeten worden, is voor een belangrijk deel voorgeschreven in de SVBP2012. Deze regels zijn overgenomen in artikel 2 van dit bestemmingsplan.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

In het bestemmingsplan zijn de volgende bestemmingen met bijbehorende regels gehanteerd:

Artikel 3: Bedrijf

Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijven in de categorieën 1 en 2 van de als bijlage bij de regels opgenomen Staat van bedrijven.

De bij de bedrijvigheid aanwezige bedrijfswoningen met daarbij behorende aan- en uitbouwen, aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen zijn uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning" toegelaten.

AANDUIDING
"BEDRIJFSWONING"

De brandweerkazerne aan de Bitgumerdyk 17 is binnen de bedrijfsbestemming van een eigen aanduiding voorzien, aangezien een dergelijke functie aanmerkt wordt als milieucategorie 3.1.

AANDUIDING
"BRANDWEERKAZERNE"

De bestaande kringloopwinkel aan De Stapel 19 is voorzien van een aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - kringloopwinkel" en daarmee op de aangegeven locatie toegestaan. Van deze specifieke aanduiding is gebruik gemaakt, omdat detailhandel als hoofdfunctie op het bedrijventerrein niet zonder meer bij recht wordt toegelaten.

AANDUIDING "SPECIEKE
VORM VAN BEDRIJF -
KRINGLOOPWINKEL"

In de bestemming zijn tevens wegen en paden, parkeervoorzieningen, openbare nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, tuinen, erven en terreinen en wa-

terlopen ondergeschikt aan de bedrijfsbestemming toegestaan. Een en ander in voorgaande met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Bouwregels

BEDRIJFSGEBOUWEN

De oppervlakte van een bouwperceel bedraagt niet meer dan 2.500 m². Bedrijfsgebouwen dienen binnen de in het plan aangegeven bouwvlakken te zijn gebouwd, waarbij het totale bebouwingspercentage niet meer dan 80% bedraagt. De oppervlakte van een bedrijfsgebouw is minimaal 300 m² en de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 9 m. Tussen de bedrijfsgebouwen wordt een minimale afstand van 4 m gehanteerd, tenzij de bedrijfsgebouwen aaneen worden gebouwd. De afstand van de niet-aaneengebouwde zijde van een bedrijfsgebouw tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder dan 3 m bedragen.

BEDRIJFSWONINGEN

Een bedrijfswoning mag uitsluitend ter plaatse van de gronden met de aanduiding “bedrijfswoning” worden opgericht waarbij het aantal bedrijfswoningen per aanduidingsvlak niet meer dan 1 bedraagt. De oppervlakte van een bedrijfswoning, inclusief aan- en uitbouwen, aaneengebouwde en vrijstaande bijgebouwen bedraagt niet meer dan 200 m². Hierbij geldt tevens dat het totale bebouwingspercentage van het binnen een bouwvlak gelegen gedeelte van een bouwperceel niet meer dan 80% mag bedragen. De goot- en bouwhoogte is niet meer dan 6 m respectievelijk 9 m.

OVERIG

In geval van het bouwen voor openbare nutsvoorzieningen bedraagt de inhoud niet meer dan 30 m³ en de bouwhoogte niet meer dan 3 m. Wat betreft het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat geen windmolens mogen worden gebouwd en de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer dan 10 m en in geval van erf- of perceelafscheidingswerken niet meer dan 2 m bedraagt.

Afwijken van de bouwregels

Van de bouwregels ten aanzien van het bewaren van afstand tussen bedrijfsgebouwen onderling dan wel met een zijdelings perceelgrens kan binnenplans worden afgeweken. Daarnaast kunnen onder voorwaarden nieuwe bedrijfswoningen worden opgericht.

Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van ruimtelijk relevante aspecten nadere eisen stellen aan de plaats van afmetingen van bouwwerken. Dit geldt overigens voor alle in het bestemmingsplan gehanteerde bestemmingen.

Specifieke gebruiksregels

Verschillend gebruik is tot strijdig met de bestemmingsomschrijving gerekend, te weten: het uitoefenen van bedrijfsactiviteiten anders dan die in de Staat van bedrijven zijn voorgeschreven, bewoning anders dan ter plaatse van de aanduiding “bedrijfswoning” en het gebruiken of laten gebruiken van gronden

als zelfstandig kantoor, geluidzoneringsplichtige inrichtingen en risicovolle inrichtingen als wel voor detailhandel (met uitzondering van de kringloopwinkel, de detailhandel in witgoed die plaatsvindt bij het installatiebedrijf aan De Stapel 2a en de detailhandel in motorkleding aan De Stapel 6a).

Afwijken van de gebruiksregels

Van vorengenoemde specifieke gebruiksregels kan onder voorwaarden worden afgeweken ten behoeve van bedrijvigheid die niet is genoemd in de Staat van bedrijven, maar naar aard en invloed gelijk te schalen is aan de wel opgenomen en toegestane bedrijfsactiviteiten, en voor de uitoefening van enige detailhandel met een lokale of beperkt regionale functie in volumineuze goederen.

Artikel 4: Groen

Belangrijke, voor het plangebied structuurbepalende, groenvoorzieningen zijn als zodanig bestemd. Dit betreft overwegend de randen van het plangebied, alsook de gronden aan één zijde langs de interne ontsluitingsweg De Stapel.

Ter plaatse van de aanduiding “bomenrij” dient een strook met opgaande (diepwortelende boom)beplanting ingericht te zijn. Voor deze benadering is onder andere gekozen, omdat het van groot belang wordt geacht de reeds bestaande groenstructuur die er is in stand te houden en zover hier nog geen sprake van is, deze verder te versterken. Bermen en beplanting, paden, parkeervoorzieningen, openbare nutsvoorzieningen en water zijn tevens binnen deze bestemming mogelijk. Op de gronden met de groenbestemming mogen geen gebouwen worden opgericht, met uitzondering van gebouwen ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen met een oppervlakte van ten hoogste 30 m³ en een bouwhoogte van niet meer dan 3 m. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn tot een hoogte van niet meer dan 5 m toegestaan, met dien verstande dat voor erf- of perceelafscheidingsgronden een bouwhoogte van niet meer dan 2 m geldt.

AANDUIDING “BOMENRIJ”

Artikel 5: Verkeer - Verblijfsgebied

De bestemming ‘Verkeer - Verblijfsgebied’ geldt voor wegen met een beperkte verkeersfunctie. In het plangebied betreft dit de interne ontsluitingsweg (De Stapel) van het bedrijventerrein. In de bestemming zijn naast wegen en straten tevens paden, parkeervoorzieningen, openbare nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen en water toegestaan. Ook worden eventuele dammen, duikers en bruggen daaronder begrepen. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van gebouwen ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen met een oppervlakte van ten hoogste 30 m³ en een bouwhoogte van niet meer dan 3 m. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte niet meer dan 10 m bedraagt, met dien verstande dat voor erf- of perceelafscheidingsgronden een bouwhoogte van niet meer dan 2 m geldt.

Artikel 6: Water

In het plangebied bevinden zich diverse watergangen en een waterpartij. Voor zover dit van belang is voor de beleving en het gebruik ten behoeve van de waterberging en waterhuishouding is dit water als zodanig bestemd. Binnen deze bestemming zijn tevens oevers, bruggen, duikers en dammen toegestaan. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden opgericht. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte niet meer dan 2 m mag bedragen.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Artikel 7: Anti-dubbeltelregel

De anti-dubbeltelregel ziet er op toe dat grond die reeds eerder bij een verleende omgevingsvergunning voor het bouwen is meegenomen, niet nog eens bij de verlening van een nieuwe omgevingsvergunning voor het bouwen mag worden meegenomen. De anti-dubbeltelregel heeft uitsluitend betrekking op situaties die plaatsvinden ten tijde van het geldende bestemmingsplan.

Artikel 8: Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels is een regeling opgenomen ten aanzien van de overschrijding met niet meer dan 1 m van bouw- c.q. bestemmingsgrenzen bij het toepassen van ondergeschikte bouwdelen bij het bouwen. Tevens is middels de algemene bouwregels geregeld dat bestaande gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die de in het bestemmingsplan voorgeschreven maten overschrijden, zijn toegestaan.

Artikel 9: Algemene gebruiksregels

In de algemene gebruiksregels is geregeld welk gebruik in ieder geval tot strijdig gebruik met de in het plan opgenomen bestemmingen wordt gerekend.

Artikel 10: 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.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Artikel 11 en 12: Overgangsrecht en slotregels

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

ADDITIONELE VOORZIENINGEN

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

Uitvoerbaarheid



6.1

Economische uitvoerbaarheid

Wet- en regelgeving

In het kader van de Grondexploitatiewet dient een exploitatieplan te worden opgesteld indien er sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. Deze verplichting bestaat niet indien de kosten bij de vaststelling van het bestemmingsplan anderszins zijn verzekerd. De gemeenteraad moet wel expliciet besluiten dat een exploitatieplan niet wordt vastgesteld wanneer het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

Onderzoek

Het onderhavige bestemmingsplan is een conserverend plan. Dit houdt in dat er slechts kleinschalige ontwikkelingen in het plangebied mogelijk zijn. Deze ontwikkelingen kunnen hoofdzakelijk mogelijk worden gemaakt door middel van het bij omgevingsvergunning afwijken van de bouw- of gebruiksregels of het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid. Het betreft in alle gevallen particulier initiatief waaraan in beginsel geen kosten voor de gemeente zijn verbonden, afgezien van kosten van het ambtelijk apparaat voor de begeleiding en toetsing van aanvragen. Deze kosten worden door middel van leges gedekt.

De enige kosten die verder uit dit bestemmingsplan kunnen voortkomen, zijn planschadekosten. Deze zijn op voorhand niet uit te sluiten. De gemeente zal daarom bij iedere aanvraag bezien of er planschade kan ontstaan. Indien dit het geval kan zijn, zal met de belanghebbende aanvrager een overeenkomst worden gesloten, zoals bedoeld in artikel 6.4a van de Wro. Daarmee kan worden voorkomen dat de gemeenschap de planschadekosten moet betalen die gemaakt worden in het belang van de aanvrager.

Conclusie

Gezien het bovenstaande is een exploitatieplan voor dit bestemmingsplan niet nodig. Mochten zich in de toekomst toch ontwikkelingen voordoen waarbij de gemeente kosten moet maken, dan zullen die uitsluitend onder de wijzigingsbevoegdheden vallen. Er zal dan eerst worden bezien of er een kostenverhaalovereenkomst kan worden gesloten. In het uiterste geval kan worden overwogen om bij wijzigingsbevoegdheden een exploitatieplan vast te stellen. Dat is geen uitgangspunt en gezien de ontwikkelingsmogelijkheden ook niet de verwachting.

6.2

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1

Terinzagelegging voorontwerp

Het voorontwerp van dit bestemmingsplan heeft met bijbehorende stukken vanaf maandag 4 november 2013, gedurende een periode van vier weken, tot maandag 2 december 2013 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode was het mogelijk om, op grond van de gemeentelijke inspraakverordening, inspraakreacties in te dienen.

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.

Gedurende de periode voor terinzagelegging is tevens het overleg ex. art. 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gevoerd met de maatschappelijke instanties.

Er zijn geen inspraakreacties ontvangen. Welgeteld zijn in totaal 2 overlegreacties binnengekomen. De originele ontvangen overlegreacties zijn in bijlage 2 bij dit bestemmingsplan opgenomen.

In het hiernavolgende is een samenvatting van de ingekomen reacties opgenomen. Deze zijn waar nodig van een gemeentelijke beantwoording voorzien, waarbij tevens is aangegeven of dit ook tot aanpassing van het bestemmingsplan heeft geleid.

Overleg

Provinsje Fryslân

Provinsje Fryslân heeft per brief d.d. 22 oktober 2013 aangegeven dat provinciale belangen op een juiste wijze in het plan zijn verwerkt en dat het plan verder overigens ook geen aanleiding tot opmerkingen geeft.

Brandweer Noordwest Fryslân

OPMERKING

Brandweer Noordwest Fryslân merkt op dat er sprake is van een discrepantie tussen hetgeen in de toelichting staat vermeld met betrekking tot de zijdelingse perceelsgrens bij bedrijfsgebouwen en art. 3, lid 2, onder 7 van de regels. In de toelichting staat namelijk dat de afstand niet *meer* dan 3 m mag bedragen, terwijl in de regels wordt gesproken van een afstand van niet *minder* dan 3 m.

BEANTWOORDING EN
CONCLUSIE

Er is inderdaad sprake van een discrepantie. De regels zijn juist geformuleerd. De toelichting gaf een foutieve weergave hiervan. Derhalve is de toelichting hierop aangepast.

6.2.2

Ambtelijke aanpassingen

Er is sprake van een bruikleenovereenkomst met de eigenaar van het perceel De Stapel 9 met betrekking tot de groenstrook (van 991 m²) noordwestelijk van dit perceel. Het ligt van gemeentewege in de bedoeling om te zijner tijd delen van de thans in gebruik gegeven gronden aan betrokkene te verkopen. Hoewel geen bouwrechten aan deze gronden zijn verbonden (met uitzondering van het 1 m uit de grens aanbrengen van een erfafscheiding) en dit ook niet zal gebeuren, is het gezien het gebruik wel beter om de groenbestemming ter plaatse te wijzigen in een bedrijfsbestemming zonder bouwvlak. Derhalve is de verbeelding hierop aangepast. De op dit terrein aanwezige nutsvoorziening is daarbij tevens onder de bedrijfsbestemming gebracht. Dit is passend binnen de regels van het bestemmingsplan (buiten bouwvlak toegestaan met maximale inhoud van 30 m³ en bouwhoogte van 3 m).

6.2.3

Tervisielegging ontwerp

Dit bestemmingsplan wordt ter visie gelegd. Binnen de termijn van tervisielegging kunnen belanghebbenden schriftelijk zienswijzen naar voren brengen.

B i j l a g e n

B i j l a g e 1 : W a t e r t o e t s

datum 4-9-2013
dossiercode 20130904-2-7522

Samenvatting van de gegevens voor de watertoets van

project: Bestemmingsplan Menaam - Bedrijventerrein Noord
gemeente: Menameradiel

Gegevens plan

Voor het aangegeven plangebied (Menaam - Bedrijventerrein Noord) is een herziening van het geldende bestemmingsplan uit 2003 in voorbereiding. Met het nieuwe bestemmingsplan wordt beoogd de bestaande bebouwings- en gebruikssituatie juridisch-planologisch opnieuw vast te leggen. Het nieuwe bestemmingsplan is een op beheer gericht plan. Nieuwe ontwikkelingen worden met het bestemmingsplan niet in het gebied voorzien. In het kader van de watertoets vernemen wij graag van Wetterskip Fryslân of er nog aandachtspunten ten aanzien van het wateraspect in het plangebied aanwezig zijn die bij het bestemmingsplan betrokken dienen te worden.

oppervlak: 63665 m²
adres: De Stapel, 9036 VN, Menaam
kadastraal adres:
tekening meegestuurd: survey_attachments/1806_NL.IMRO.1908.BPMenBedrternnoord-0101-Kader A1-000.pdf

opmerkingen: In de bijlage in concept de verbeelding van het nieuwe bestemmingsplan Menaam - Bedrijventerrein Noord

Gegevens aanvrager

Jan-Ale van der Ploeg
BügelHajema Adviseurs
Balthasar Bekkerwei 76
8914 BE Leeuwarden
T: 058-2152515
E: J.vanderPloeg@bugelhajema.nl

Gegevens gemeente

gemeente: Menameradiel
contactpersoon: Gerard Hoekstra
T: 0518-452973
E: g.hoekstra@menameradiel.nl

Resultaat kaartenanalyse voor het plangebied

Heeft u een beperkingsgebied geraakt?
ja

Welke gemeente omvat het grootste deel van het door u getekende plangebied?
Menameradiel

Uw antwoorden op onderstaande vragen

Wordt ALLEEN de gebruiksfunctie van bebouwing gewijzigd?
Antwoord: nee

Is er sprake van een toename van lozing van verontreinigd water op het oppervlaktewater?

Antwoord: nee

Is sprake van een toename van lozing van verontreinigd water op het oppervlaktewater?

Antwoord: nee

Wordt het bestaande verharde oppervlak vergroot met meer dan 200 m²?

Antwoord: nee

Met hoeveel m² wordt het verharde oppervlak vergroot?

Antwoord: n.v.t.

Wil men voor het plan waterpeilen wijzigen?

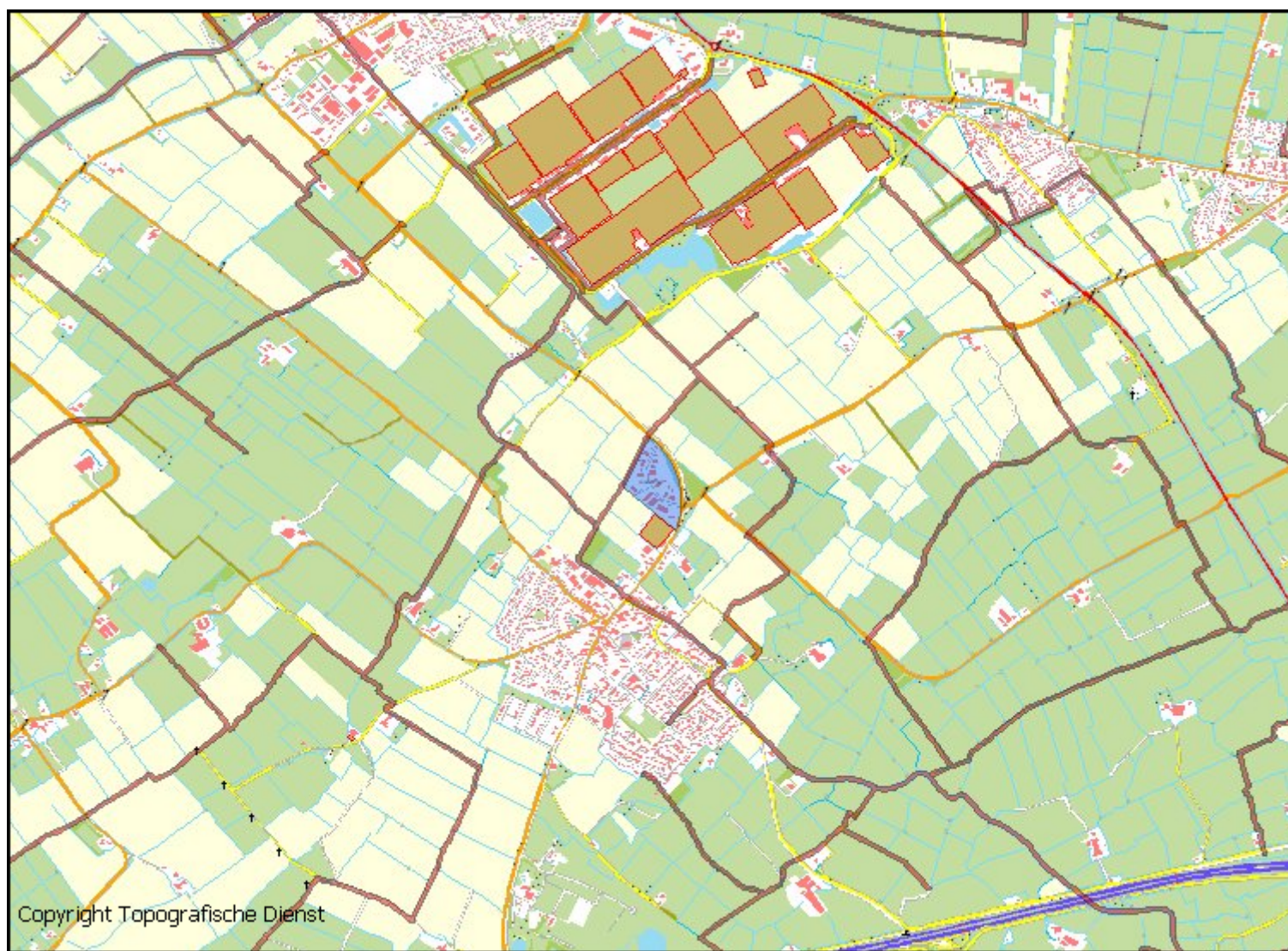
Antwoord: nee

Wil men voor het plan sloten dempen of graven?

Antwoord: nee

Wordt er een kelder of souterrain gerealiseerd?

Antwoord: nee



Te volgen watertoetsprocedure

Normale procedure

De WaterToets 2012

datum 4-9-2013
dossiercode 20130904-2-7522

Project: Bestemmingsplan Menaam - Bedrijventerrein Noord
Gemeente: Menameradiel
Aanvrager: Jan-Ale van der Ploeg
Organisatie: BügelHajema Adviseurs

Geachte heer/mevrouw Jan-Ale van der Ploeg,

Voor het plan *Bestemmingsplan Menaam - Bedrijventerrein Noord* heeft u een watertoets aangevraagd op www.dewatertoets.nl. Met de gegevens die u heeft opgegeven, is bepaald dat het plan een zodanige invloed heeft op de waterhuishouding dat de Normale procedure moet worden gevolgd.

Dit betekent dat wij in een overleg met u willen bespreken hoe voor het plan *Bestemmingsplan Menaam - Bedrijventerrein Noord* rekening kan worden gehouden met de waterhuishouding en/of de afvalwaterketen.

Wij nemen binnen drie weken contact met u op om te bepalen binnen welke termijn u een wateradvies kunt verwachten of voor het maken van een nadere afspraak. Als u eerder een afspraak wilt maken, dan kunt u contact met ons opnemen via ons algemene nummer 058-292 2222 en vragen naar de contactpersoon voor uw gemeente.

Met vriendelijke groet,

Wetterskip Fryslân
Postbus 36
8900 AA Leeuwarden
T 058 292 2222
F 058 292 2223
E info@wetterskipfryslan.nl

De WaterToets 2012

BugelHajema Adviseurs
De heer J.A. van der Ploeg
Balthasar Bekkerwei 76
8914 BE LEEUWARDEN

Verz. 30/9/13

Leeuwarden, 25 september 2013
Bijlage(n):

Ons kenmerk: WFN1313680
Tel: 058-292 2612 / J.P. van der Kloet

Beleidsontwikkeling en realisatie
Uw kenmerk: 20130904-2-7522

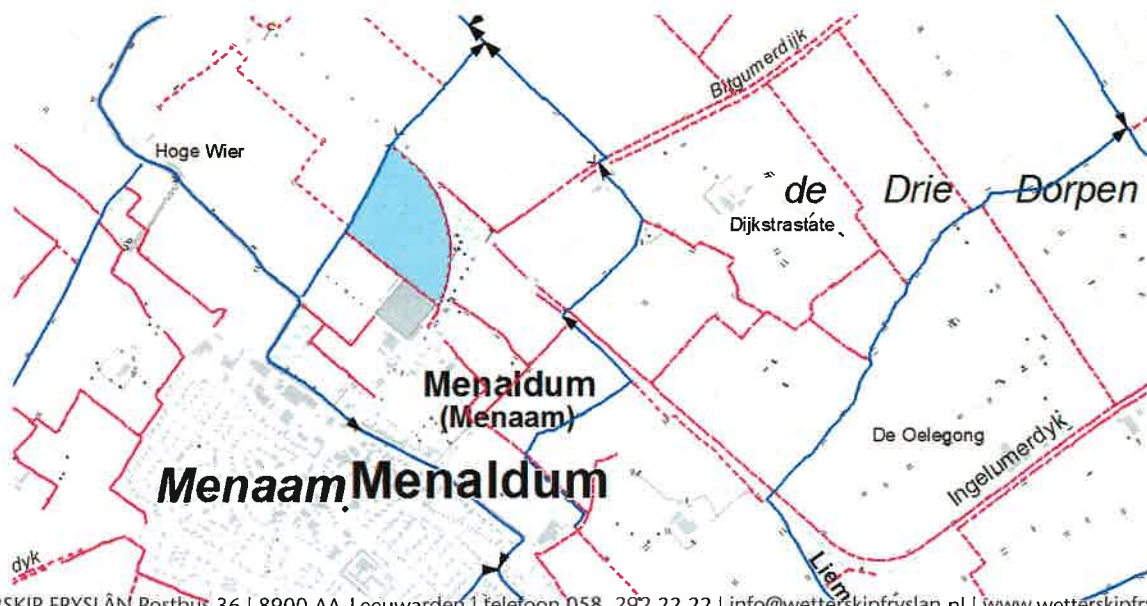


Onderwerp:
Wateradvies Bedrijventerrein Noord te Menaam

Geachte heer Van der Ploeg,

Op 4 september 2013 is door u een digitale watertoets doorlopen voor het bedrijventerrein Noord te Menaam. Op dit plan is de normale watertoetsprocedure van toepassing. Reden hiervoor is dat in het plangebied een hoofdwatergang ligt van Wetterskip Fryslân.

Met het bestemmingsplan bedrijventerrein Noord legt u de bestaande bebouwings- en gebruikssituatie opnieuw juridisch-planologisch vast. Het is een conserverend plan, waarin geen nieuwe ontwikkelingsruimte wordt geboden. Het blauwe vlak op onderstaand kaartje laat de ligging van het plangebied zien.



In de normale procedure stelt Wetterskip Fryslân een wateradvies op dat ingaat op de specifieke punten van het betreffende plan. Deze brief vormt het wateradvies voor het hierboven genoemde plan. Wetterskip Fryslân heeft een Leidraad Watertoets opgesteld. In deze Leidraad staan alle uitgangspunten waarmee u bij het ontwikkelen van ruimtelijke plannen rekening moet houden. Ook staat in dit document achtergrondinformatie over de verschillende onderwerpen en hoe u de informatie uit het wateradvies kunt verwerken in het ruimtelijke plan (Toelichting, Verbeelding en Regels). Voor meer informatie over de onderwerpen adviseren wij u om de Leidraad Watertoets te raadplegen, dit kan op onze website: www.wetterskipfryslan.nl/watertoets. Als u nog vragen heeft over het wateradvies of wilt u verder overleggen over het plan, dan kunt u contact opnemen met de gemeentelijk contactpersoon Hans Valk of de opsteller van het wateradvies Jelly van der Kloet, beide bereikbaar via het algemene telefoonnummer van Wetterskip Fryslân: 058 -292 22 22.

Voldoende

Hoofdwatergang

Aan de westkant van het plangebied ligt een hoofdwatergang. Dit is de blauwe lijn op de kaart op de vorige bladzijde. Hoofdwatergangen hebben een belangrijke aan-, af- en doorvoer functie. Voor het onderhoud van deze watergangen is aan beide zijden een beschermingszone van 5 meter vanaf de oever noodzakelijk. Op de verbeelding heeft de hoofdwatergang de bestemming water en de naastliggende strook een groenbestemming. Deze bestemmingen belemmeren de functie van de watergang als hoofdwatergang niet.

Schouwwatergang

Langs het plangebied liggen schouwwatergangen. De schouwwatergangen zijn met een roze gestippelde lijn aangegeven op de kaart op de vorige bladzijde. De schouwwatergangen zijn belangrijk voor de aan-, af- en doorvoer van water. De eigenaren van de aanliggende percelen zijn verantwoordelijk voor het onderhoud aan de schouwwatergang. Het betreft een conserverend plan en wij verwachten dan ook niet dat het plan zal leiden tot problemen met betrekking tot de schouwsloten.

Vervolg

Procedure

Wij gaan er van uit dat u de in deze watertoets vermelde adviezen opvolgt en meeneemt in de verdere planvorming. Wanneer u de vermelde adviezen opvolgt zien wij met betrekking tot het voorliggende plan geen waterhuishoudkundige bezwaren. Hierbij geven wij dan ook een positief wateradvies. De watertoetsprocedure is hiermee wat ons betreft afgerond.

De in deze brief genoemde personen zijn telefonisch bereikbaar via het algemene telefoonnummer van Wetterskip Fryslân: 058-292 22 22

Hoogachtend,

namens het dagelijks bestuur van Wetterskip Fryslân,



Mevrouw drs. R. Smit,
manager Cluster Plannen.

B i j l a g e 2 :

O v e r l e g r e a c t i e s

College van burgemeester en wethouders
van de gemeente Menameradiel
Postbus 3
9036 ZW MENAAM

Leeuwarden, 22 oktober 2013
Verzonden, **23 OKT. 2013**

Ons kenmerk : 01086237
Afdeling : Stêd en Plattelân
Behandeld door : G. van der Wielen-Berg / (058) 292 57 78 of g.vanderwielen@fryslan.nl
Uw kenmerk :
Bijlage(n) :

Onderwerp : Menaam-Bedrijventerrein Noord

Geacht college,

Op 11 oktober 2013 is bovengenoemd plan ter advisering ontvangen.

De provinciale belangen in het plan zijn op een juiste wijze verwerkt.

Het plan geeft overigens geen aanleiding tot opmerkingen.

Hoogachtend,

Namens het college van Gedeputeerde Staten,


dhr. T. Ietswaart
Hoofd Team Algemeen Beleid

GEMEENTE MENAMERADIEL							
Ingek. d.d. 24 OKT 2013				b.v.o.			
Volgno.				ja / nee			
Routing							
idd.		zijn		Staf	Secr.	BW	Raad
	✓						
om advies:				ter afdoening:		TKN:	
fc aan.				d.d:			

Jan-Ale van der Ploeg

Onderwerp: FW: voorontwerpbestemmingsplan Menaam Bedrijventerrein Noord

Van: Johan Cnossen [<mailto:j.cnossen@brandweerfryslan.nl>]

Verzonden: donderdag 07 november 2013 16:33

Aan: Hoekstra, Gerard

CC: Siemen Scheffer (werk)

Onderwerp: RE: voorontwerpbestemmingsplan Menaam Bedrijventerrein Noord

Geachte heer Hoekstra,

Ik heb het voorontwerp bestemmingsplan (actualisatie) doorgenomen en heb de volgende opmerking(en).

- op pagina 36, tweede alinea van de toelichting is te lezen dat tussen de bedrijfsgebouwen een minimale afstand van 4 m wordt gehanteerd, tenzij de bedrijfsgebouwen aaneen worden gebouwd. De afstand van een niet-aaneengebouwde zijde van een bedrijfsgebouw tot de zijdelingse perceelgrens mag niet meer dan 3 m bedragen.

Opmerking: op basis van de laatste zin kan de afstand van een gevel tot de perceelsgrens niet meer dan 3 m bedragen (tussen de 2 en 3 m). Om brandoverslag te voorkomen kan het noodzakelijk zijn dat deze afstand groter is. Uit telefonisch contact met u begreep ik dat het woord 'meer' in de laatste zin moet worden vervangen door 'minder'.

Voor het overige heb ik geen opmerkingen.

Met vriendelijke groet,

ing. J.J. (Johan) Cnossen
Wnd. teamleider Risicobeheersing, brandweer NW-Fryslan
Postbus 63
9076 ZP St.-Annaparochie
(0518) 404353

R e g e l s

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	7

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3	Bedrijf	11
Artikel 4	Groen	16
Artikel 5	Verkeer - Verblijfsgebied	17
Artikel 6	Water	18

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7	Anti-dubbeltelregel	21
Artikel 8	Algemene bouwregels	22
Artikel 9	Algemene gebruiksregels	23
Artikel 10	Algemene afwijkingsregels	24

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11	Overgangsrecht	29
Artikel 12	Slotregel	30

Bijlage

H o o f d s t u k 1

I n l e i d e n d e r e g e l s

Artikel 1

Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1. **het plan:**
het Bestemmingsplan Menaam - Bedrijventerrein Noord met identificatienummer NL.IMRO.1908.BPMenBedrterrnoord-0301 van de gemeente Menameradiel;
2. **bestemmingsplan:**
de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;
3. **aanduiding:**
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee de gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;
4. **aanduidingsgrens:**
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;
5. **ambacht:**
het bedrijfsmatig, geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen, bewerken of herstellen en het installeren van goederen, als ook het verkopen en/of leveren, als ondergeschikte activiteit, van goederen die verband houden met het ambacht;
6. **bebouwing:**
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
7. **bestaand:**
het legale gebruik dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig is en/of bebouwing die op dat tijdstip aanwezig of in uitvoering is, krachtens een bouwvergunning (vóór 1 oktober 2010)/omgevingsvergunning voor het bouwen (ná 1 oktober 2010);
8. **bestemmingsgrens:**
de grens van een bestemmingsvlak;
9. **bestemmingsvlak:**
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

10. **bouwen:**
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;
11. **bouwgrens:**
de grens van een bouwvlak;
12. **bouwmarkt:**
detailhandel met een al dan niet geheel overdekt verkoopvloeroppervlakte, waarop het volledige assortiment van bouw- en doe-het-zelf producten uit voorraad worden aangeboden;
13. **bouwmaterialen:**
materialen, waaruit de op te richten bouwwerken zijn samengesteld en materialen die voor het verrichten van bouwwerkzaamheden noodzakelijk zijn;
14. **bouwperceel:**
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
15. **bouwperceelgrens:**
een grens van een bouwperceel;
16. **bouwvlak:**
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;
17. **bouwwerk:**
een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;
18. **bedrijfswoning:**
een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon of personen, wier huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;
19. **detailhandel:**
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

20. **gebouw:**
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
21. **geluidzoneringsplichtige inrichting:**
een inrichting, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een geluidszone moet worden vastgesteld;
22. **kampeermiddel:**
een mobiel en/of demontabel kampeermiddel en/of vast kampeermiddel dan wel enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, een en ander voor zover deze onderkomen of voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;
23. **kwetsbaar object:**
een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde voor het risico c.q. een risicoafstand is bepaald, die in acht moet worden genomen;
24. **mobiel kampeermiddel:**
een tent, tentwagen, kampeerauto, toercaravan of enig ander onderkomen met de bedoeling deze te plaatsen op een kleinschalig kampeerterrein gedurende ten hoogste 3 aansluitende maanden per kampeerseizoen;
25. **peil:**
a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst, de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
b. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst, de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
26. **prostitutie:**
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;
27. **risicovolle inrichting:**
een inrichting, bij welke ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde, richtwaarde voor het risico c.q. een risicoafstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten;

28. **seksinrichting:**
een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub of een prostitutiebedrijf waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;
29. **standplaats:**
een afgebakend terrein van beperkte omvang waarop ten hoogste één kampeermiddel en twee bijzettentjes voor een bij elkaar horende groep personen kunnen worden geplaatst;
30. **vast kampeermiddel:**
een stacaravan, trekkershut of ander recreatief verblijf op een kampeerterrein, welke naar aard en inrichting bestemd is om duurzaam ter plaatse te blijven en al dan niet direct steun vindt in of op de grond (plaatsgebonden) en daardoor als bouwwerk is aan te merken;
31. **windmolen:**
een bouwwerk, geen gebouw zijnde, ten behoeve van de opwekking van energie uit windkracht;
32. **woning:**
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

Artikel 2

Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

1. de dakhelling:
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
2. de goothoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
3. de inhoud van een bouwwerk:
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;
4. de bouwhoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
5. de oppervlakte van een bouwwerk:
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;
6. de afstand tot de bouwperceelgrens:
tussen de grenzen van een bouwperceel en enig punt van het op dat bouwperceel voorkomend gebouw, waar die afstand het kortst is.

H o o f d s t u k 2

B e s t e m m i n g s r e g e l s

Artikel 3

Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven die zijn genoemd in de bijlage Staat van bedrijven onder de categorieën 1 en 2;
- b. een brandweerkazerne, uitsluitend op de gronden ter plaatse van de aanduiding "brandweerkazerne";
- c. een kringloopwinkel, uitsluitend op de gronden ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - kringloopwinkel";
- d. bedrijfswoningen, uitsluitend op de gronden ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning";
- e. aan- en uitbouwen, aangebouwde- en vrijstaande bijgebouwen bij een bedrijfswoning,

met de daarbij behorende:

- f. wegen en paden;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. openbare nutsvoorzieningen;
- i. groenvoorzieningen;
- j. tuinen, erven en terreinen;
- k. waterlopen.

3.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:
 - 1. de oppervlakte van een bouwperceel mag niet meer bedragen dan 2.500 m²;
 - 2. bedrijfsgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
 - 3. de oppervlakte van een bedrijfsgebouw mag niet minder bedragen dan 300 m²;
 - 4. het totale bebouwingspercentage van het binnen een bouwvlak gelegen gedeelte van een bouwperceel mag niet minder bedragen dan 80%;
 - 5. de bouwhoogte van bedrijfsgebouwen mag niet meer bedragen dan 9 m;
 - 6. de afstand tussen bedrijfsgebouwen onderling mag niet minder dan 4 m bedragen, tenzij de bedrijfsgebouwen aaneen worden gebouwd;
 - 7. de afstand van de niet-aaneengebouwde zijde van een bedrijfsgebouw tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder bedragen dan 3 m.

- b. Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende regels:
 - 1. een bedrijfswoning mag uitsluitend worden gebouwd op de gronden ter plaatse van de aanduiding “bedrijfswoning”;
 - 2. het aantal bedrijfswoningen per aanduidingsvlak mag niet meer bedragen dan 1;
 - 3. de oppervlakte van een bedrijfswoning, inclusief aan- en uitbouwen, aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen, bedraagt niet meer dan 200 m²;
 - 4. het totale bebouwingspercentage van het binnen een bouwvlak gelegen gedeelte van een bouwperceel mag niet meer bedragen dan 80%;
 - 5. de goot- en bouwhoogte van een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan respectievelijk 6 m en 9 m.
- c. Voor het bouwen van openbare nutsvoorzieningen gelden de volgende regels:
 - 1. de inhoud mag niet meer bedragen dan 30 m²;
 - 2. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.
- d. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
 - 1. er mogen geen windmolens worden gebouwd;
 - 2. de bouwhoogte van erf- of perceelafscheidings mag niet meer bedragen dan 2 m;
 - 3. de bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 10 m.

3.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:
 - 1. lid 3.2, sub a, onder 1, voor een bouwperceel met een grotere oppervlakte, met dien verstande dat:
 - de oppervlakte van een bouwperceel niet meer mag bedragen dan 3.500 m²;
 - de noodzaak tot vergroting van het bouwperceel door het betreffende bedrijf is aangetoond;
 - voor het overige de bouwregels van lid 3.2 van overeenkomstige toepassing zijn;
 - 2. lid 3.2, sub a, onder 6, voor een kleinere afstand tussen bedrijfsgebouwen, met dien verstande dat de afwijking niet mag leiden tot:
 - een ongewenste verdichting van de bebouwing ter plaatse;
 - het ontstaan van smalle, moeilijk bereikbare ruimtes tussen de gebouwen;

3. lid 3.2, sub a, onder 7, voor een kleinere afstand tot de zijdelingse perceelgrens, met dien verstande dat de afwijking niet mag leiden tot:
 - een ongewenste verdichting van de bebouwing ter plaatse;
 4. lid 3.2, sub b, onder 1, voor het bouwen van een bedrijfswoning, met dien verstande dat:
 - de noodzaak tot permanent toezicht dient te worden aangetoond;
 - het aantal bedrijfswoningen per bedrijf niet meer mag bedragen dan 1;
 - de goot- en bouwhoogte niet meer mogen bedragen dan respectievelijk 6 m en 9 m.
- b. De in sub a bedoelde omgevingsvergunning mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van:
1. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 2. het straat- en bebouwingsbeeld;
 3. de verkeersveiligheid;
 4. de milieusituatie.

3.4 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- a. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de milieusituatie,

nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van bouwwerken.

3.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

- a. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijven, anders dan de bedrijven genoemd in de bijlage Staat van bedrijven onder de categorieën 1 en 2;
- b. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en gebouwen ten behoeve van bewoning anders dan ten behoeve van een bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding “bedrijfswoning”;
- c. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken voor detailhandel, met uitzondering van:
 1. een kringloopwinkel ter plaatse van de aanduiding “specifieke vorm van bedrijf - kringloopwinkel”;

2. aan het installatiebedrijf ondergeschikte detailhandel in witgoed op het adres De Stapel 2a te Menaam;
3. verkoop van motorkleding op het adres de Stapel 6a te Menaam;
4. detailhandel in:
 - goederen die ter plaatse zijn vervaardigd, bewerkt of hersteld en deze detailhandel een ondergeschikt bestanddeel vormt van het betreffende bedrijf;
 - goederen in een onderneming, waarin een nijverheids- en/of ambachtsbedrijf wordt uitgeoefend, mits laatstgenoemde uitoefening een wezenlijk (maar ondergeschikt) bestanddeel van de totale bedrijfsuitoefening in de onderneming uitmaakt en de detailhandel in die goederen, gelet op de aard daarvan, geschiedt zowel ter plaatse waar dat bedrijf wordt uitgeoefend als in rechtstreeks verband met de uitoefening van dat bedrijf;
- d. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken voor kantoorfuncties, met uitzondering van kantoorfuncties als onderdeel van, of in combinatie met een ambachtelijk, industrieel of vergelijkbaar bedrijf;
- e. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en gebouwen ten behoeve van geluidzoneringsplichtige inrichtingen en risicovolle inrichtingen.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

- a. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:
 1. lid 3.5, sub a, voor het vestigen van bedrijven die naar de aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met de bedrijven genoemd in de bijlage Staat van bedrijven onder de categorieën 1 en 2, mits het gaat om bedrijven die niet zijn genoemd in de bijlage, maar die qua milieubelasting gelijkwaardig zijn aan de bedrijven die wel worden genoemd;
 2. lid 3.5, sub c, voor de uitoefening van detailhandel met een lokale of beperkt regionale functie in volumieuze goederen, zoals auto's, boten, caravans en landbouwwerktuigen, waarbij de verkoop op een dusdanige schaal geschiedt dat het vanwege ruimtebeslag of (verkeers)overlast onmogelijk of ongewenst is de desbetreffende vestiging in bestaande woon- of winkelgebieden in te passen, met dien verstande dat:
 - er geen onevenredige aantasting van de distributieve voorzieningstructuur in de gemeente mag optreden;
 - detailhandel in bouwmaterialen en/of een bouwmarkt niet zijn toegestaan.

- b. De in sub a bedoelde omgevingsvergunning mag niet leiden tot een on-evenredige aantasting van:
1. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 2. het straat- en bebouwingsbeeld;
 3. de verkeersveiligheid;
 4. de milieusituatie.

Artikel 4

Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangegeven gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen, waaronder bomen en andere opgaande beplanting, met dien verstande dat de gronden ter plaatse van de aanduiding "bomenrij" ingericht dienen te zijn met een strook van opgaande (diepwortelende boom)beplanting;
- b. bermen en beplanting;
- c. paden;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. openbare nutsvoorzieningen;
- f. water.

4.2 Bouwregels

- a. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van gebouwen ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen.
- b. Voor het bouwen van openbare nutsvoorzieningen gelden de volgende regels:
 1. de inhoud mag niet meer bedragen dan 30 m³;
 2. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.
- c. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
 1. de bouwhoogte van erf- of perceelafscheidings mag niet meer bedragen dan 2 m;
 2. de bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 5 m.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- a. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de verkeersveiligheid,

nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van bouwwerken.

Artikel 5

Verkeer - Verblijfsgebied

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen en straten;
- b. paden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. openbare nutsvoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. water.

In de bestemming zijn dammen, duikers en bruggen begrepen.

5.2 Bouwregels

- a. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van gebouwen ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen.
- b. Voor het bouwen van openbare nutsvoorzieningen gelden de volgende regels:
 - 1. de inhoud mag niet meer bedragen dan 30 m²;
 - 2. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.
- c. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
 - 1. de bouwhoogte van erf- of perceelafscheidings mag niet meer bedragen dan 2 m;
 - 2. de bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 10 m.

5.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- a. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de verkeersveiligheid,

nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van bouwwerken.

Artikel 6

Water

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangegeven gronden zijn bestemd voor:

- a. waterpartijen en watergangen, met een functie ten behoeve van de waterberging en de waterhuishouding;
- b. oevers;
- c. bruggen, duikers en dammen.

6.2 Bouwregels

- a. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende regel:
 - de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 2 m.

6.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- a. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de verkeersveiligheid,

nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

H o o f d s t u k 3

A l g e m e n e r e g e l s

Artikel 7

Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 8

Algemene bouwregels

8.1 Ondergeschikte bouwdelen

Bij het toepassen van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken, buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw- c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 m bedraagt.

8.2 Bestaand

Wanneer een bestaand gebouw of bouwwerk, geen gebouw zijnde:

- a. een grotere goothoogte;
- b. een grotere bouwhoogte;
- c. een grotere oppervlakte;
- d. een grotere dakhelling;
- e. een kleinere dakhelling,

heeft dan in de bouwregels in de van toepassing zijnde bestemming is toegestaan, dan mag:

- a. de goot- en/of bouwhoogte en/of oppervlakte en/of dakhelling ten hoogste de bestaande goot- en/of bouwhoogte en/of oppervlakte en of dakhelling bedragen;
- b. de dakhelling ten minste de bestaande dakhelling bedragen.

Artikel 9

Algemene gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met de gegeven bestemmingen, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden voor de stalling en opslag van aan het oorspronkelijk verkeer onttrokken voer-, vaar- of vliegtuigen, anders dan in het kader van de bedrijfsvoering;
- b. het gebruik van de gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond, bodemspecie en puin en voor het storten van vuil, anders dan ten behoeve van de uitvoering van krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
- c. het opslaan of storten van al dan niet afgedankte voorwerpen, stoffen of producten, buiten erven van gebouwen, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte beheer van de gronden;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- e. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen.

Artikel 10

Algemene afwijkingsregels

- a. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van:
1. de in het plan gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
 2. de bestemmingsregels en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
 3. de bestemmingsregels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
 4. het oprichten van andere bouwwerken van openbaar nut, met dien verstande dat de bouwhoogte van deze bouwwerken niet meer dan 10 m mag bedragen;
 5. de bestemmingsregels ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot niet meer dan 40 m. Deze omgevingsvergunning zal pas worden verleend indien na beoordeling door het Ministerie van Defensie is gebleken dat hiertegen uit het oogpunt van vliegveiligheid en functioneren van radar- en telecommunicatievoorzieningen van de Koninklijke Luchtmacht geen bezwaar bestaat;
 6. het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen en toestaan dat de bouwhoogte van de gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen, mits:
 - de oppervlakte van de vergroting niet meer dan 15 m² bedraagt;
 - de bouwhoogte niet meer dan 1,25 maal de maximale bouwhoogte van het betreffende gebouw bedraagt;
 7. de regels en toestaan dat een (vrijstaand) bijgebouw wordt gebruikt voor bewoning, mits:
 - de bewoning van een bijgebouw uitsluitend plaatsvindt vanuit een oogpunt van mantelzorg;
 - er aantoonbaar sprake is van een zorgbehoefte, welke tijdelijk van aard is;
 - er sprake blijft van één huishouding;
 - er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
 - de oppervlakte van de woonruimte ten behoeve van mantelzorg per bedrijfswoning niet meer bedraagt dan 50 m².

- b. De in sub a bedoelde omgevingsvergunningen mogen niet leiden tot een onevenredige aantasting van:
1. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 2. het straat- en bebouwingsbeeld;
 3. de verkeersveiligheid;
 4. de milieusituatie.

H o o f d s t u k 4

O v e r g a n g s - e n s l o t r e g e l s

Artikel 11

Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig een omgevingsvergunning verlenen ten behoeve van het afwijken van het bepaalde in sub a voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in sub a met maximaal 10%.
- c. Het bepaalde in sub a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

11.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in sub a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in sub a, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het bepaalde in sub a is niet van toepassing op gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

Artikel 12

Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

“Regels van het Bestemmingsplan Menaam - Bedrijventerrein Noord”.

B i j l a g e

S t a a t v a n B e d r i j v e n

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS							CATEGORIE
		nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	
01	01	-	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW								
014	016	0	Dienstverlening t.b.v. de landbouw:								
014	016	1	- algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. > 500 m ²	30	10	50			10	50	D 3.1
014	016	3	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. > 500 m ²	30	10	50			10	50	3.1
014	016	4	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. ≤ 500 m ²	30	10	30			10	30	2
02	02	-	BOSBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. BOSBOUW								
020	021, 022, 024		Bosbouwbedrijven	10	10	50			0	50	3.1
15	10, 11	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN								
151	101, 102	0	Slachterijen en overige vleesverwerking:								
151	101, 102	1	- slachterijen en pluimveeslachterijen	100	0	100	C		50	R 100	D 3.2
151	101	4	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. > 1000 m ²	100	0	100	C		50	R 100	3.2
151	101, 102	7	- loonslachterijen	50	0	50			10	50	3.1
151	108	8	- vervaardiging van snacks en vervaardiging van kant-en-klaar-maaltijden met p.o. < 2.000 m ²	50	0	50			10	50	3.1
152	102	0	Visverwerkingsbedrijven:								
152	102	5	- verwerken anderszins: p.o. ≤ 1000 m ²	100	10	50			30	100	3.2
152	102	6	- verwerken anderszins: p.o. ≤ 300 m ²	50	10	30			10	50	3.1
1532, 1533	1032, 1039	0	Groente- en fruitconservenfabrieken:								
1532, 1533	1032, 1039	1	- jam	50	10	100	C		10	100	3.2
1532, 1533	1032, 1039	2	- groente algemeen	50	10	100	C		10	100	3.2
1532, 1533	1032, 1039	3	- met koolsoorten	100	10	100	C		10	100	3.2
1551	1051	0	Zuivelprodukten fabrieken:								
1551	1051	3	- melkprodukten fabrieken v.c. < 55.000 t/j	50	0	100	C		50	R 100	3.2
1552	1052	1	Consumptie-ijsfabrieken: p.o. > 200 m ²	50	0	100	C		50	R 100	3.2
1581	1071	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:								
1581	1071	1	- v.c. < 7500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens	30	10	30	C		10	30	2
1581	1071	2	- v.c. ≥ 7500 kg meel/week	100	30	100	C		30	100	3.2
1582	1072		Banket, biscuit- en koekfabrieken	100	10	100	C		30	100	3.2
1584	10821	0	Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:								
1584	10821	5	- Suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. > 200 m ²	100	30	50			30	R 100	3.2
1585	1073		Deegwarenfabrieken	50	30	10			10	50	3.1
1586	1083	0	Koffiebranderijen en theepakkerijen:								
1586	1083	2	- theepakkerijen	100	10	30			10	100	3.2
1589.2	1089	0	Soep- en soeparomafabrieken:								

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS							CATEGORIE
		nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	
1589.2	1089	1	- zonder poederdrogen	100	10	50			10	100	3.2
1593 t/m 1595	1102 t/m 1104		Vervaardiging van wijn, cider e.d.	10	0	30	C		0	30	2
1598	1107		Mineraalwater- en frisdrankfabrieken	10	0	100			50	R 100	3.2
17	13	-	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL								
171	131		Bewerken en spinnen van textielvezels	10	50	100			30	100	3.2
172	132	0	Weven van textiel:								
172	132	1	- aantal weefgetouwen < 50	10	10	100			0	100	3.2
173	133		Textielveredelingsbedrijven	50	0	50			10	50	3.1
174, 175	139		Vervaardiging van textielwaren	10	0	50			10	50	3.1
176, 177	139, 143		Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	0	10	50			10	50	3.1
18	14	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT								
181	141		Vervaardiging kleding van leer	30	0	50			0	50	3.1
182	141		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	10	10	30			10	30	2
183	142, 151		Bereiden en verven van bont; vervaardiging van artikelen van bont	50	10	10			10	50	3.1
19	15	-	VERVAARDIGING VAN LEER EN LEDERWAREN (EXCL. KLEDING)								
192	151		Lederwarenfabrieken (excl. kleding en schoeisel)	50	10	30			10	50	D 3.1
193	152		Schoenenfabrieken	50	10	50			10	50	3.1
20	16	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.								
2010.1	16101		Houtzagerijen	0	50	100			50	R 100	3.2
2010.2	16102	0	Houtconserveringsbedrijven:								
2010.2	16102	2	- met zoutoplossingen	10	30	50			10	50	3.1
202	1621		Fineer- en plaatmaterialenfabrieken	100	30	100			10	100	3.2
203, 204, 205	162	0	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout	0	30	100			0	100	3.2
203, 204, 205	162	1	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m2	0	30	50			0	50	3.1
205	162902		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	10	10	30			0	30	2
21	17	-	VERVAARDIGING VAN PAPIER, KARTON EN PAPIER- EN KARTONWAREN								
2112	1712	0	Papier- en kartonfabrieken:								
2112	1712	1	- p.c. < 3 t/u	50	30	50	C		30	R 50	3.1
212	172		Papier- en kartonwarenfabrieken	30	30	100	C		30	R 100	3.2
2121.2	17212	0	Golfkartonfabrieken:								
2121.2	17212	1	- p.c. < 3 t/u	30	30	100	C		30	R 100	3.2
22	58	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA								
221	581		Uitgeverijen (kantoren)	0	0	10			0	10	1
2221	1811		Drukkerijen van dagbladen	30	0	100	C		10	100	3.2
2222	1812		Drukkerijen (vlak- en rotatie-	30	0	100			10	100	3.2

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS							CATEGORIE
		nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	
-	-		diepdrukkerijen)								
2222.6	18129		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	10	0	30			0	30	2
2223	1814	A	Grafische afwerking	0	0	10			0	10	1
2223	1814	B	Binderijen	30	0	30			0	30	2
2224	1813		Grafische reproductie en zetten	30	0	10			10	30	2
2225	1814		Overige grafische activiteiten	30	0	30			10	30	D 2
223	182		Reproductiebedrijven opgenomen media	0	0	10			0	10	1
23	19	-	AARDOLIE- /STEENKOOLVERWERK. IND.; BEWERKING SPLIJT- /KWEESTOFFEN								
2320.2	19202	A	Smeeroliën- en vettenfabrieken	50	0	100			30	R 100	3.2
24	20	-	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN								
2442	2120	0	Farmaceutische produktenfabrieken:								
2442	2120	1	- formulering en afvullen geneesmiddelen	50	10	50			50	R 50	3.1
2442	2120	2	- verbandmiddelenfabrieken	10	10	30			10	30	2
2462	2052	0	Lijm- en plakmiddelenfabrieken:								
2462	2052	1	- zonder dierlijke grondstoffen	100	10	100			50	100	3.2
2464	205902		Fotochemische produktenfabrieken	50	10	100			50	R 100	3.2
2466	205903	A	Chemische kantoorbenodigdhedenfabrieken	50	10	50			50	R 50	3.1
25	22	-	VERVAARDIGING VAN PRODUCTEN VAN RUBBER EN KUNSTSTOF								
2512	221102	0	Loopvlakvernieuwingsbedrijven:								
2512	221102	1	- vloeropp. < 100 m2	50	10	30			30	50	3.1
2513	2219		Rubber-artikelenfabrieken	100	10	50			50	R 100	D 3.2
26	23	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUCTEN								
261	231	0	Glasfabrieken:								
261	231	1	- glas en glasprodukten, p.c. < 5.000 t/j	30	30	100			30	100	3.2
2615	231		Glasbewerkingsbedrijven	10	30	50			10	50	3.1
262, 263	232, 234	0	Aardewerkfabrieken:								
262, 263	232, 234	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	10	10	30			10	30	2
262, 263	232, 234	2	- vermogen elektrische ovens totaal >= 40 kW	30	50	100			30	100	3.2
2661.2	23612	0	Kalkzandsteenfabrieken:								
2661.2	23612	1	- p.c. < 100.000 t/j	10	50	100			30	100	3.2
2662	2362		Mineraalgebonden bouwplatenfabrieken	50	50	100			30	100	3.2
2663, 2664	2363, 2364	0	Betonmortelcentrales:								
2663, 2664	2363, 2364	1	- p.c. < 100 t/u	10	50	100			10	100	3.2
2665, 2666	2365, 2369	0	Vervaardiging van produkten van beton, (vezel)cement en gips:								
2665, 2666	2365, 2369	1	- p.c. < 100 t/d	10	50	100			50	R 100	3.2
267	237	0	Natuursteenbewerkingsbedrijven:								
267	237	1	- zonder breken, zeven en drogen: p.o. > 2.000 m²	10	30	100			0	100	D 3.2
2681	2391		Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	10	30	50			10	50	D 3.1
2682	2399	C	Minerale produktenfabrieken n.e.g.	50	50	100			50	100	D 3.2

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS							CATEGORIE
		nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	
-	-	-	VERVAARD. EN REPARATIE VAN PRODUKTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDD.)								
28	25, 31	-									
281	251, 331	0	Constructiewerkplaatsen								
281	251, 331	1	- gesloten gebouw	30	30	100			30	100	3.2
2821	2529, 3311	0	Tank- en reservoirbouwbedrijven:								
284	255, 331	B	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d.	50	30	100			30	100	D 3.2
2851	2561, 3311	0	Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven:								
2851	2561, 3311	1	- algemeen	50	50	100			50	100	3.2
2851	2561, 3311	1	- metaalharderen	30	50	100			50	100	D 3.2
2851	2561, 3311	2	- lakspuiten en moffelen	100	30	100			50	R 100	D 3.2
2851	2561, 3311	2	- scoperen (opsputten van zink)	50	50	100			30	R 100	D 3.2
2851	2561, 3311	3	- thermisch verzinken	100	50	100			50	100	3.2
2851	2561, 3311	4	- thermisch vertinnen	100	50	100			50	100	3.2
2851	2561, 3311	5	- mechanische oppervlaktebehandeling (slijpen, polijsten)	30	50	100			30	100	3.2
2851	2561, 3311	6	- anodiseren, eloxeren	50	10	100			30	100	3.2
2851	2561, 3311	7	- chemische oppervlaktebehandeling	50	10	100			30	100	3.2
2851	2561, 3311	8	- emaileren	100	50	100			50	R 100	3.2
2851	2561, 3311	9	- galvaniseren (vernikkelen, verchromen, verzinken, verkoperen ed)	30	30	100			50	100	3.2
2852	2562, 3311	1	Overige metaalbewerkende industrie	10	30	100			30	100	D 3.2
287	259, 331	A	Grofsmederijen, anker- en kettingfabrieken:								
287	259, 331	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.	30	30	100			30	100	3.2
29	27, 28, 33	-	VERVAARDIGING VAN MACHINES EN APPARATEN								
29	27, 28, 33	0	Machine- en apparatenfabrieken incl. reparatie:								
29	27, 28, 33	1	- p.o. < 2.000 m2	30	30	100			30	100	D 3.2
30	26, 28, 33	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS								
30	26, 28, 33	A	Kantoormachines- en computerfabrieken incl. reparatie	30	10	30			10	30	2
31	26, 27, 33	-	VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.								
314	272		Accumulatoren- en batterijenfabrieken	100	30	100			50	100	3.2
316	293		Elektrotechnische industrie n.e.g.	30	10	30			10	30	2
32	26, 33	-	VERVAARDIGING VAN AUDIO-, VIDEO-, TELECOM-APPARATEN EN -BENODIGDH.								
321 t/m 323	261, 263, 264, 331		Vervaardiging van audio-, video- en telecom-apparatuur e.d. incl. reparatie	30	0	50			30	50	D 3.1
3210	2612		Fabrieken voor gedrukte bedrading	50	10	50			30	50	3.1
33	26, 32, 33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN								
33	26, 32, 33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie	30	0	30			0	30	2

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS							CATEGORIE
		nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	
34	29		VERVAARDIGING VAN AUTO'S, AANHANGWAGENS EN OPLEGGERS								
341	291	0	Autofabrieken en assemblagebedrijven								
343	293		Auto-onderdelenfabrieken	30	10	100			30	R 100	3.2
35	30	-	VERVAARDIGING VAN TRANSPORTMIDDELEN (EXCL. AUTO'S, AANHANGWAGENS)								
351	301, 3315	0	Scheepsbouw- en reparatiebedrijven:								
351	301, 3315	1	- houten schepen	30	30	50			10	50	3.1
351	301, 3315	2	- kunststof schepen	100	50	100			50	R 100	3.2
352	302, 317	0	Wagonbouw- en spoorwegwerkplaatsen:								
352	302, 317	1	- algemeen	50	30	100			30	100	3.2
353	303, 3316	0	Vliegtuigbouw en -reparatiebedrijven:								
354	309		Rijwiel- en motorrijwiel fabrieken	30	10	100			30	R 100	3.2
355	3099		Transportmiddelenindustrie n.e.g.	30	30	100			30	100	D 3.2
36	31	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.								
361	310	1	Meubelfabrieken	50	50	100			30	100	D 3.2
361	9524	2	Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m2	0	10	10			0	10	1
362	321		Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	10	10			10	30	2
363	322		Muziekinstrumentenfabrieken	30	10	30			10	30	2
364	323		Sportartikelenfabrieken	30	10	50			30	50	3.1
365	324		Speelgoedartikelenfabrieken	30	10	50			30	50	3.1
3663.2	32999		Vervaardiging van overige goederen n.e.g.	30	10	50			30	50	D 3.1
45	41, 42, 43	-	BOUWNIJVERHEID								
45	41, 42, 43	0	Bouwbedrijven algemeen: b.o. > 2.000 m²	10	30	100			10	100	3.2
45	41, 42, 43	1	- bouwbedrijven algemeen: b.o. <= 2.000 m²	10	30	50			10	50	3.1
45	41, 42, 43	2	Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. > 1000 m²	10	30	50			10	50	3.1
45	41, 42, 43	3	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. < 1000 m²	0	10	30			10	30	2
50	45, 47	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS								
501, 502, 504	451, 452, 454		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	10	0	30			10	30	2
501	451		Handel in vrachtauto's (incl. import en reparatie)	10	10	100			10	100	3.2
5020.4	45204	A	Autoplaatwerkerijen	10	30	100			10	100	3.2
5020.4	45204	B	Autobeklederijen	0	0	10			10	10	1
5020.4	45204	C	Autospuitinrichtingen	50	30	30			30	R 50	3.1
5020.5	45205		Autowasserijen	10	0	30			0	30	2
503, 504	453		Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	0	0	30			10	30	2
505	473	0	Benzineservisestations:								
505	473	2	- met LPG < 1000 m³/jr	30	0	30			50	R 50	3.1
505	473	3	- zonder LPG	30	0	30			10	30	2

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS							CATEGORIE
		nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	
51	46	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING								
511	461		Handelsbemiddeling (kantoren)	0	0	10			0	10	1
5121	4621	0	Grth in akkerbouwprodukten en veevoeders	30	30	50			30 R	50	3.1
5122	4622		Grth in bloemen en planten	10	10	30			0	30	2
5123	4623		Grth in levende dieren	50	10	100	C		0	100	3.2
5124	4624		Grth in huiden, vellen en leder	50	0	30			0	50	3.1
5125, 5131	46217, 4631		Grth in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen	30	10	30			50 R	50	3.1
5132, 5133	4632, 4633		Grth in vlees, vleeswaren, zuivelprodukten, eieren, spijsoliën	10	0	30			50 R	50	3.1
5134	4634		Grth in dranken	0	0	30			0	30	2
5135	4635		Grth in tabaksprodukten	10	0	30			0	30	2
5136	4636		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	10	10	30			0	30	2
5137	4637		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	30	10	30			0	30	2
5138, 5139	4638, 4639		Grth in overige voedings- en genotmiddelen	10	10	30			10	30	2
514	464, 46733		Grth in overige consumentenartikelen	10	10	30			10	30	2
5151.1	46711	0	Grth in vaste brandstoffen:								
5151.1	46711	1	- klein, lokaal verzorgingsgebied	10	50	50			30	50	3.1
5151.2	46712	0	Grth in vloeibare en gasvormige brandstoffen:								
5151.3	46713		Grth minerale olieprodukten (excl. brandstoffen)	100	0	30			50	100	3.2
5152.1	46721	0	Grth in metaalertsen:								
5152.2 / .3	46722, 46723		Grth in metalen en -halfabrikaten	0	10	100			10	100	3.2
5153	4673	0	Grth in hout en bouwmaterialen:								
5153	4673	1	- algemeen: b.o. > 2000 m²	0	10	50			10	50	3.1
5153.4	46735	4	zand en grind:								
5153.4	46735	5	- algemeen: b.o. > 200 m²	0	30	100			0	100	3.2
5154	4674	0	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:								
5154	4674	1	- algemeen: b.o. > 2.000 m²	0	0	50			10	50	3.1
5155.1	46751		Grth in chemische produkten	50	10	30			10 0 R	100 D	3.2
5156	4676		Grth in overige intermediaire goederen	10	10	30			10	30	2
5157	4677	0	Autosloperijen: b.o. > 1000 m²	10	30	100			30	100	3.2
5157.2/3	4677	0	Overige groothandel in afval en schroot: b.o. > 1000 m²	10	30	100			10	100 D	3.2
5157.2/3	4677	1	- overige groothandel in afval en schroot: b.o. <= 1000 m²	10	10	50			10	50	3.1
518	466	0	Grth in machines en apparaten:								
518	466	1	- machines voor de bouwnijverheid	0	10	100			10	100	3.2
518	466	2	- overige	0	10	50			0	50	3.1
519	466, 469		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.)	0	0	30			0	30	2
52	47	-	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN								

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS							CATEGORIE
		nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	
-	-										
5249	4778		Detailhandel in vuurwerk tot 10 ton verpakt	0	0	10			10 V	10	1
5261	4791		Postorderbedrijven	0	0	50			0	50	3.1
527	952		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	0	0	10			10	10	1
55	55	-	LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING								
5552	562		Cateringbedrijven	10	0	30C			10	30	2
60	49	-	VERVOER OVER LAND								
6022	493		Taxibedrijven	0	0	30	C		0	30	2
6023	493		Touringcarbedrijven	10	0	100	C		0	100	3.2
6024	494	0	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks): b.o. > 1000 m ²	0	0	100	C		30	100	3.2
6024	494	1	- Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks) b.o. <= 1000 m ²	0	0	50	C		30	50	3.1
63	52	-	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER								
6311.2	52242	0	Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. binnenvaart:								
6311.2	52242	2	- stukgoederen	0	10	100			50	R 100	D 3.2
6312	52102, 52109	A	Distributiecentra, pak- en koelhuizen	30	10	50	C		50	R 50	D 3.1
6312	52109	B	Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	0	0	30	C		10	30	2
64	53	-	POST EN TELECOMMUNICATIE								
641	531, 532		Post- en koeriersdiensten	0	0	30	C		0	30	2
642	61	A	Telecommunicatiebedrijven	0	0	10	C		0	10	1
71	77	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN								
711	7711		Personenautoverhuurbedrijven	10	0	30			10	30	2
712	7712, 7739		Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's)	10	0	50			10	50	D 3.1
713	773		Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	10	0	50			10	50	D 3.1
714	772		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	10	10	30			10	30	D 2
72	62	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE								
72	62	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureaus	0	0	10			0	10	1
72	58, 63	B	Datacentra	0	0	30C			0	30	2
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80 tm 82	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING								
747	812		Reinigingsbedrijven voor gebouwen	50	10	30			30	50	D 3.1
7481.3	74203		Foto- en filmontwikkelcentrales	10	0	30C			10	30	2
7484.4	82992		Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	0	0	10			0	10	1
75	84	-	OPENBAAR BESTUUR, OVERHEIDSDIENSTEN, SOCIALE VERZEKERINGEN								
7525	8425		Brandweerkazernes	0	0	50C			0	50	3.1
90	37, 38, 39	-	MILIEUDIENSTVERLENING								

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS							CATEGORIE
		nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	
-	-										
9001	3700	A 0	RWZI's en gierverwerkingsinricht., met afdekking voorbezinktanks:								
9002.1	381	A	Vuilophaal-, straatreinigingsbedrijven e.d.	50	30	50			10	50	3.1
9002.1	381	B	Gemeentewerven (afval-inzameldepots)	30	30	50			30	R 50	3.1
9002.2	382	A 0	Afvalverwerkingsbedrijven:								
9002.2	382	A 2	- kabelbranderijen	100	50	30			10	100	3.2
9002.2	382	A 4	- pathogeen afvalverbranding (voor ziekenhuizen)	50	10	30			10	50	3.1
9002.2	382	A 5	- oplosmiddelterugwinning	100	0	10			30	R 100	D 3.2
9002.2	382	A 7	- verwerking fotochemisch en galvano-afval	10	10	30			30	R 30	2
9002.2	382	C 0	Composteerbedrijven:								
9002.2	382	C 3	- belucht v.c. < 20.000 ton/jr	100	100	100			10	100	3.2
93	96	-	OVERIGE DIENSTVERLENING								
9301.1	96011	A	Wasserijen en strijkinrichtingen	30	0	50	C		30	50	3.1
9301.1	96011	B	Tapijtreinigingsbedrijven	30	0	50			30	50	3.1
9301.2	96012		Chemische wasserijen en ververijen	30	0	30			30	R 30	2
9301.3	96013	A	Wasverzendinrichtingen	0	0	30			0	30	2

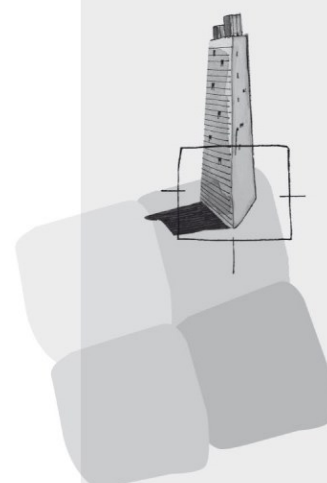
Colofon

Opdrachtgever
Gemeente Menameradiel

Bestemmingsplan
BügelHajema Adviseurs b.v.

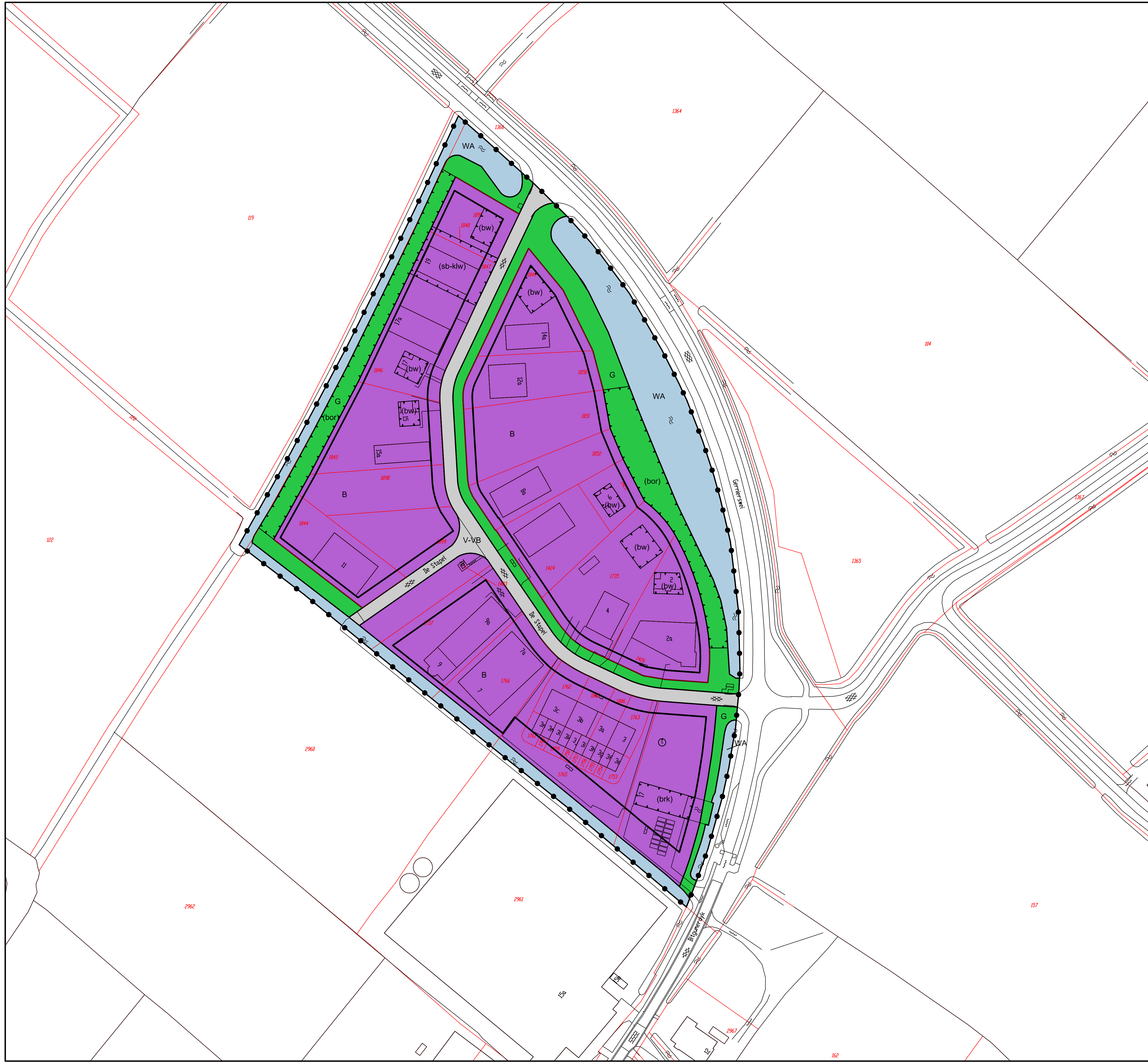
Projectleiding
BügelHajema Adviseurs b.v.

Projectnummer
148.00.10.16.00



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

Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en Amersfoort



Legenda

Plangebied
plangebied

Bestemmingen
B Bedrijf
G Groen
V-VB Verkeer - Verblijfsgebied
WA Water

Aanduidingen
(bw) bedrijfswoning
(bor) bomenrij
(brk) brandweerkazerne
(sb-klw) specifieke vorm van bedrijf - kringloopwinkel
bouvvlak
Ⓢ maximum bouwhoogte (m)

Verklaring
gegevens GBKN
kadastrale gegevens

Gemeente Menameradiel

Bestemmingsplan Menaam - Bedrijventerrein Noord

Verbeelding

datum: 04-12-2013
schaal: 1 : 1000
papierformaat: A1
status: ontwerp
projectnr.: 148.00.10.16.00
gezien: JAP
NL.IMRO.1908.BPMenBedterrnord-0301

BügelHajema
Plek voor ideeën

BügelHajema Adviseurs bv, Bureau voor Ruimtelijke Ordening en Milieu BNSP
Balthasar Bekkerwal 76, 8914 BE Leeuwarden t 058 215 25 15
E leeuwarden@bugelhajema.nl W www.bugelhajema.nl