

**GEMEENTE LEEUWARDERADEEL  
ALDE LEIE – LEIJESTER HEGEDYK 27B  
(KULTUURFABRIEK KOOI-AAP)  
BESTEMMINGSPLAN**



**Rho**

—  
ADVISEURS  
VOOR  
LEEFRUIMTE

## **TOELICHTING**

<b><u>INHOUDSOPGAVE</u></b>	<b><u>blz</u></b>
<b>1. INLEIDING</b>	<b>1</b>
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Plangebied	1
1. 3. Geldende regeling	2
1. 4. Leeswijzer	2
<b>2. HUIDIGE SITUATIE EN BESCHRIJVING INITIATIEF</b>	<b>3</b>
2. 1. Huidige situatie	3
2. 2. Gewenste situatie	4
2. 3. Ruimtelijke inpassing	4
<b>3. BELEIDSKADER</b>	<b>7</b>
3. 1. Rijksbeleid	7
3. 2. Provinciaal beleid	7
3. 3. Gemeentelijk beleid	9
<b>4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN</b>	<b>10</b>
4. 1. Milieuzonering	10
4. 2. Wegverkeerslawaaï	10
4. 3. Water	11
4. 4. Bodem	11
4. 5. Cultuurhistorie	11
4. 6. Ecologie	12
4. 7. Externe veiligheid	13
4. 8. Luchtkwaliteit	13
4. 9. Kabels, leidingen en zoneringen	14
<b>5. JURIDISCHE REGELING</b>	<b>15</b>
5. 1. Algemeen	15
5. 2. Toelichting op de bestemming en gebiedsaanduidingen	15
<b>6. UITVOERBAARHEID</b>	<b>17</b>
6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	17
6. 2. Economische uitvoerbaarheid	19
6. 3. Grondexploitatie	19
<b>BIJLAGE</b>	
Bijlage 1 Overlegreacties	

## 1. INLEIDING

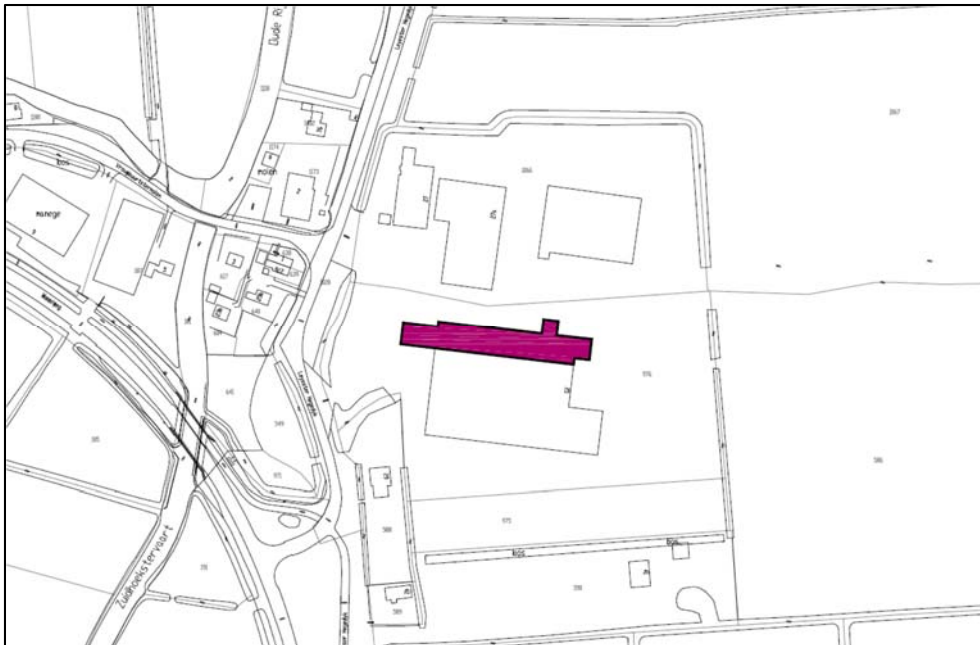
### 1. 1. Aanleiding

Aan de Leijster Hegedyk in het zuiden van Alde Leie staat de voormalige fabriek van Kooiaap. Deze grote fabriekshal staat sinds 2008 nagenoeg leeg. Sinds 2013 is het initiatief ontstaan om deze te gebruiken ten behoeve van de 'Kultuurfabriek Kooi-Aap'. Hierin wordt een podium geboden voor muzikanten, fotograven, kunstenaars en andere artiesten. Tevens zal het een plek zijn waar cultuur minnende en creatieve mensen bijeen kunnen komen.

Het initiatief is op basis van het geldende bestemmingsplan niet mogelijk (zie hiervoor paragraaf 1.3). De gemeente heeft ingestemd met een bestemmingsplanprocedure voor de gewenste ontwikkeling. Dit bestemmingsplan vormt het juridisch-planologisch kader waarbinnen de gewenste activiteiten mogelijk zijn.

### 1. 2. Plangebied

Het plangebied ligt in een bebouwingscluster in het zuiden van Alde Leie, nabij Vrouwbuiltstermolen. Het betreft een deel van het perceel Leijster Hegedyk 27B. De ligging van het plangebied is weergegeven in figuur 1.



Figuur 1. De ligging van het plangebied

### **1. 3. Geldende regeling**

Het plangebied is geregeld in het bestemmingsplan *Bûtengebied en doarpen*, dat is vastgesteld op 4 juli 2013. Het heeft hierin de bestemming 'Bedrijf - 2'. Binnen deze bestemming zijn bedrijven tot en met milieucategorie 2 mogelijk. De voorgestelde culturele activiteiten (theater, concerten, galerie e.d. met daarbij behorende horeca, alsmede de kringloopwinkel) zijn niet toegestaan.

Verder liggen over het perceel twee gebiedsaanduidingen. Namelijk 'vrijwaringszone - molenbiotoop', die het doelmatig functioneren van de Vrouwpoortstermolen beschermd door het beperken van de bouwhoogte. En 'vrijwaringszone – radarverstoringgebied', die het doelmatig functioneren van het radarsysteem van de vliegbasis beschermd. Beide aanduidingen beperken de maximale bouwhoogte van bouwwerken.

### **1. 4. Leeswijzer**

Na deze inleiding wordt in *hoofdstuk 2* een beschrijving gegeven van de huidige situatie, de voorgestelde ontwikkelingen en de uitgangspunten voor het plan. In *hoofdstuk 3* wordt het, voor het plan relevante, beleid op de verschillende niveaus beschreven. In *hoofdstuk 4* worden de ontwikkelingen getoetst aan de omgevingsaspecten. Vervolgens wordt in *hoofdstuk 5* het juridische systeem toegelicht. In *hoofdstuk 6* wordt de uitvoerbaarheid van het plan behandeld.

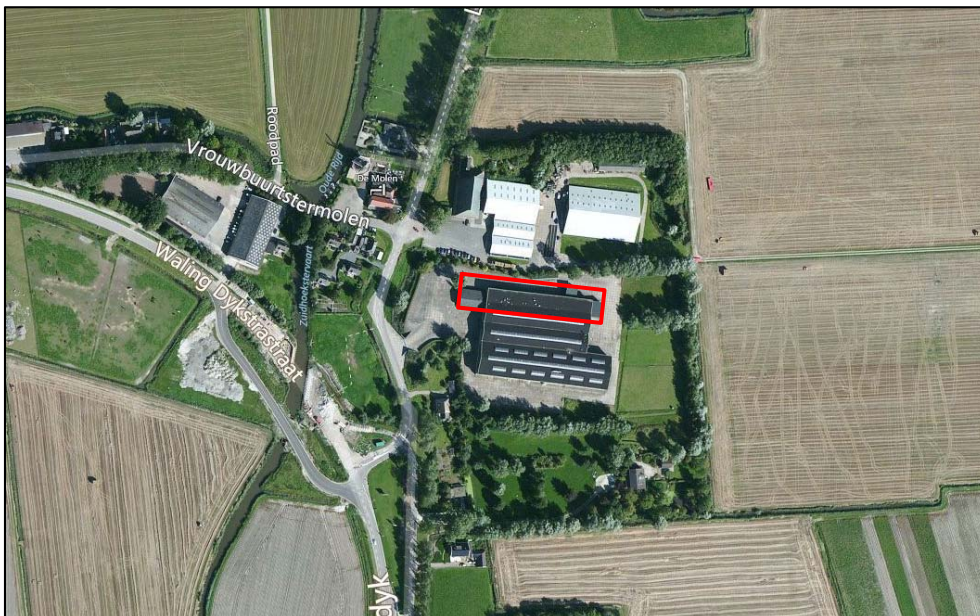
## 2. HUIDIGE SITUATIE EN BESCHRIJVING INITIATIEF

### 2. 1. Huidige situatie

Dit plan heeft betrekking op een deel van de voormalige fabriek van Kooi-aap. Hier werden tot 2008 meeneemheftrucks gebouwd. Op het perceel staat een grote oppervlakte (circa 6.300 m<sup>2</sup>) aan aaneengesloten bedrijfsbebouwing. Rondom deze bebouwing ligt verharding die voor parkeren en opslag werd gebruikt. De bebouwing en verhardingen zijn in het landschap ingepast door middel van dichte beplanting. De oppervlakte van de bebouwing binnen het plangebied bedraagt circa 1.700 m<sup>2</sup>.

Het plangebied ligt in een cluster van bebouwing op de gemeentegrens van Leeuwarderadeel en Het Bildt. De gemeentegrens wordt bepaald door de Leijester Hegedyk, waaraan het terrein is gelegen. Rondom het plangebied liggen enkele woningen, een ander bedrijfsperceel en een hotel-restaurant bij de Vrouwbuurtstermolen.

Het plangebied is via een klein stukje van de Leijester Hegedyk ontsloten op de provinciale weg N393, die op 100 meter afstand vanaf het plangebied ligt. Een luchtfoto van het plangebied is weergegeven in figuur 2.



Figuur 2. Luchtfoto plangebied en directe omgeving

## **2. 2. Gewenste situatie**

In het noordelijk deel van het bedrijfsgebouw is de Kultuurfabriek Kooi-Aap gevestigd. In dit nieuwe cultuurcomplex bevinden zich een foto- en filmstudio, een galerie en podium voor artiesten. Onlangs was hier ook een kringloopwinkel gevestigd. De Kultuurfabriek heeft een kleine zaal waar kleine groepen tot ongeveer 80 mensen ontvangen kunnen worden. Het gaat dan om kleine concerten en andere optredens, exposities en bijeenkomsten.

De zuidelijk gelegen grote bedrijfshal kan gebruikt worden voor periodieke (maximaal 12 keer per jaar) grotere evenementen, bijvoorbeeld een concert of tentoonstelling.

De aanvrager wil de situatie planologisch regelen en daarbij de mogelijkheden voor cultuur gerelateerde bedrijvigheid verruimen. Periodieke evenementen worden geregeld in de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) en vallen zodoende buiten de reikwijdte van dit bestemmingsplan.

Dit bestemmingsplan maakt de huidige en gewenste activiteiten van de Kultuurfabriek planologisch mogelijk als toevoeging op de huidige bestemming. In de nieuwe situatie is het gebruik van de gebouwen voor bedrijven (tot en met milieucategorie 2) dus ook nog mogelijk.

## **2. 3. Ruimtelijke inpassing**

Dit bestemmingsplan maakt alleen functionele mogelijkheden mogelijk. De activiteiten moeten geheel binnen de bestaande bebouwing worden uitgeoefend. Deze bebouwing is in de huidige situatie al op een verantwoorde wijze in het landschap ingepast.

Voor dit bestemmingsplan is het van belang dat de activiteiten van de Kultuurfabriek geen onevenredige hinder veroorzaken voor de omgeving. Hierbij zijn drie aspecten van belang, namelijk directe geluidshinder als gevolg van gebruik van de inrichting, indirecte hinder als gevolg van verkeersbewegingen en hinder door geparkeerde auto's.

### **Geluidhinder**

Voor het bepalen van directe hinder wordt onderscheidt gemaakt tussen de normen (representatieve) bedrijfssituatie en incidenteel gebruik (evenementen).

Voor de representatieve bedrijfssituatie zijn in het Activiteitenbesluit geluidsnormen op de gevels van woningen opgenomen voor de dag, avond en nachtperiode. Daarnaast gelden vanuit een 'goede ruimtelijke ordening' geluidsnormen. Deze hebben te maken met het waarborgen van een goed woonklimaat en zijn strenger dan de normen uit het Activiteitenbesluit. Vanuit een goede ruimtelijke ordening zijn in de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' richtafstanden bepaald. Als

aan deze afstanden wordt voldaan ontstaat er redelijkerwijs geen onaanvaardbare hinder voor woningen.

De meest belastende activiteiten van de Kultuurfabriek vallen volgens de VNG-brochure onder SBI-9232 'Theaters, schouwburgen, concertgebouwen, evenementenhallen'. De richtafstand die hierbij hoort is 30 meter. Overigens wordt de cultuurfabriek veel minder intensief gebruik voor deze activiteiten dan een gemiddelde schouwburg. Ook voor studio's (met geluid) geldt 30 meter als richtafstand. Voor een galerie geldt een kleinere afstand (10 meter).

De activiteiten van de Kultuurfabriek concentreren zich op het noordelijk deel van het terrein, op ruime afstand (minimaal 70 meter) vanaf woningen. De entree bevindt zich op ruim 40 meter vanaf woningen. Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat door de activiteiten geen onevenredige hinder ontstaat en dus ook wordt voldaan aan de (minder strenge) normen uit het Activiteitenbesluit.

Voor evenementen geldt het 12 dagen-criterium (niet-representatieve bedrijfssituaties). Het is in de jurisprudentie inmiddels regelmatig geaccepteerd dat ontheffing kan worden verleend om maximaal 12 maal per jaar (uitgangspunt is dat het per keer steeds gaat om één, aaneengesloten, periode van maximaal een etmaal) activiteiten uit te voeren die meer geluid veroorzaken dan de geluidnormen uit het Activiteitenbesluit. Daarbij geldt dat moet worden nagegaan in hoeverre de hinder kan worden beperkt. Dat kan bijvoorbeeld door minder dan 12 ontheffingen te verlenen, maximale geluidgrenzen op te leggen of de duur van de ontheffing te beperken.

Evenementen zijn door middel van de APV gereguleerd. Volgens de APV van de gemeente Leeuwarderadeel is het verboden om zonder vergunning een evenement te organiseren. Er is sprake van een evenement als er meer dan 250 bezoekers worden verwacht en worden gehouden op een plaats (gebouw of terrein) die kennelijk niet blijvend voor een zodanige gebeurtenis is ingericht.

Aan de vergunning kunnen voorwaarden worden gebonden ter voorkoming of beperking van geluidhinder.

### **Verkeersafwikkeling**

Het plangebied heeft een goede ontsluiting op de hoofdinfrastructuur (N393). De Leijester Hegedyk sluit 100 meter ten zuiden van de inrit van de Kultuurfabriek aan op deze weg en leidt hier langs één woning die op ruim 20 meter vanaf deze weg staat. Ook is de nieuwe Noordwesttangent van Leeuwarden (N398) die de A31 verbindt met Stiens op korte afstand bereikbaar. De bereikbaarheid van het plangebied is dan ook goed.

De verkeersgeneratie van een theater is volgens CROW publicatie 317 (CROW, 2012) 17,9 verkeersbewegingen per 100 m<sup>2</sup> bvo op een gemiddelde weekdag. Hierbij geldt dat 100 zitplaatsen gelijk staat aan 300 m<sup>2</sup> bvo. In de kleine zaal van

de Kultuurfabriek kunnen 80 mensen worden ontvangen. Dit levert een verkeersgeneratie van maximaal 43 verkeersbewegingen per etmaal op. Dit betreft een verkeersaantrekking in de normale bedrijfssituatie. Er zijn namelijk niet dagelijks partijen waarbij de zaal maximaal bezet is.

De grote zaal heeft een oppervlakte van 2.500 m<sup>2</sup>. Bij evenementen wordt een verkeersgeneratie van 300 tot 550 mvt/etmaal verwacht. Aangezien deze evenementen maximaal 12 keer per jaar voorkomen, zijn deze aantallen niet representatief voor het bepalen van hinder op de omgeving. Gezien de ligging in de directe nabijheid van de N393 en de N398 is een goede verkeersafwikkeling gewaarborgd.

### **Parkeren**

Van belang is dat de nieuwe functie niet leidt tot parkeeroverlast in de omgeving. De parkeerbehoefte van de kleine zaal kan berekend worden op basis van CROW-kencijfers en bedraagt maximaal 13,5 pp/100 m<sup>2</sup> bvo, waarbij 300 m<sup>2</sup> bvo gelijkstaat aan 100 zitplaatsen. Voor 80 zitplaatsen geldt daarom een parkeerbehoefte van maximaal 33 parkeerplaatsen.

De parkeerbehoefte van de evenementen/concerten is echter groter. Deze bedraagt op basis van CROW-kencijfers 6-11 pp/100 m<sup>2</sup> bvo. De parkeerbehoefte bedraagt hierdoor 150-275 parkeerplaatsen. Op de verhardingen is ruimte voor ongeveer 200 - 250 parkeerplaatsen. Over het algemeen is er daarom voldoende parkeerruimte om de parkeerbehoefte op te vangen. Bij het gebruik van de kleine zaal, bedoeld voor 80 mensen is er ruim voldoende parkeergelegenheid op het terrein.



### **3. BELEIDSKADER**

#### **3. 1. Rijksbeleid**

##### **Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte**

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 door de minister vastgesteld. Met de Structuurvisie zet het kabinet het roer om in het nationale ruimtelijke beleid. Om de verantwoordelijkheden te leggen waarde ze het beste passen brengt het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsruimte voor het faciliteren van ontwikkelingen.

In de SVIR is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. De ladder is ook als procesvereiste opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Dat betekent dat overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten motiveren met oog voor (trede 1) de onderliggende vraag in de regio, (trede 2) de beschikbare ruimte binnen het bestaande stedelijke gebied en (trede 3) multimodale ontsluiting.

De beperkte de functionele toevoeging binnen de bestaande bebouwing is niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling. Er hoeft dus niet te worden getoetst aan de ladder.

##### **Besluit algemene regels ruimtelijke ordening**

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) stelt regels omtrent de 13 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Dit bestemmingsplan raakt geen rijksbelangen zoals deze genoemd zijn in het Barro.

#### **3. 2. Provinciaal beleid**

##### **Streekplan Fryslân 2007**

Het Streekplan Fryslân 2007 is op 13 december 2006 door Provinciale Staten vastgesteld. De provincie streeft naar het verbeteren van de leefbaarheid en de vitaliteit van het platteland.

Hierbij wordt ingezet op het versterken van de voorzieningen in de kernen en het bieden van ontwikkelingsmogelijkheden voor bedrijven. De provincie Fryslân zet voorts in op de verhoging van de ruimtelijke kwaliteit bij veranderingen in het gebruik en de inrichting van de ruimte en op duurzaam ruimtegebruik.

Een belangrijk uitgangspunt in het Streekplan is dat bedrijfsontwikkeling aansluit bij het type kern. Hierdoor komt een ruimtelijke verdeling tot stand die bijdraagt aan sterke steden en een vitaal platteland.

### **Verordening Romte Fryslân**

Op 18 juni 2014 is de Verordening Romte Fryslân 2014 vastgesteld. In de verordening zijn regels gesteld die ervoor moeten zorgen dat de provinciale ruimtelijke belangen doorwerken in de gemeentelijke ruimtelijke plannen.

#### *Bundeling*

In artikel 1 van de verordening worden regels gegeven gericht op het bundelen van stedelijke functies in stedelijk gebied. Als dit niet mogelijk is, dan kan aansluitend op bestaand stedelijk gebied een uitbreidingslocatie worden toegestaan. Volgens de begrenzing tussen het buitengebied en het stedelijk gebied, ligt het plangebied in het Bestaand Stedelijk Gebied. Hier wordt ruimte geboden voor het ontwikkelen van stedelijke functies.

#### *Werkfuncties en voorzieningen per type kern*

Ten aanzien van een overige kern, zoals Alde Leie, geldt dat een plan niet mag voorzien in een voorziening met een bovenlokaal verzorgingsgebied, bedrijven uit een hogere milieucategorie dan 2 en met een maximale omvang van 2.500 m<sup>2</sup>. Verder geldt voor kantoren een maximaal vloeroppervlak van 600 m<sup>2</sup>.

Ten behoeve van een incidenteel bedrijf of incidentele voorziening kan hiervan worden afgeweken. Voorwaarde is dat in de plantoelichting is onderbouwd dat aard en schaal van de functie aansluiten bij aard en schaal van de kern.

In dit bestemmingsplan wordt een bedrijfsperceel geregeld met een oppervlakte van circa 20.000 m<sup>2</sup> waarop een bebouwingsoppervlak van 6.300 m<sup>2</sup> staat. Dit bestemmingsplan stelt uitsluitend een functiewijziging voor. Het bedrijf is dus groot-schalig in relatie tot de kern Alde Leie. In dit geval is sprake van het hergebruik van een bestaande bedrijfslocatie. Deze locatie is vanuit historisch opzicht ontstaan in Alde Leie en heeft zodoende bestaansrecht op de locatie. De locatie ligt los van de feitelijke dorpskern en ligt vrijwel direct aansluitend aan de hoofdinfrastructuur (N393). Er worden bij afwijking bedrijven uit een hogere milieucategorie toegestaan. Aanleiding daarvoor is dat de locatie qua omvang ongeschikt is voor lichte bedrijvigheid. De locatie was in het verleden ook in gebruik door relatief zware industrie. Aan de afwijking zijn wel voorwaarden gesteld.

De voorziening heeft een bovenlokaal verzorgingsniveau. Echter is deze gericht op een specifieke doelgroep. Voor zover het evenementen betreft vindt hierin regulering plaats. Zie hiervoor het kopje 'principestandpunt provincie'.

De oppervlakte aan kantoorruimte is vastgelegd op 600 m<sup>2</sup>.

#### *Detailhandel*

Met betrekking tot detailhandel stelt lid 4.4.1 dat buiten de kernwinkelgebieden alleen perifere detailhandel is toegestaan. De kringloopwinkel voldoet niet geheel aan het begrip dat hiervoor is opgenomen. Wel betreft het detailhandel die wat betreft volumineuze aard van de goederen, gevaar en hinder of dagelijkse bevoorrading niet meer goed inpasbaar is in de bestaande winkelcentra. Bovendien doet

een dergelijke winkel geen afbreuk aan de kwaliteit van het kernwinkelgebied. Met het oog hierop ken deze specifieke vorm van detailhandel worden toegestaan op de locatie. De maximale oppervlakte van de kringloopwinkel is vastgelegd op 250 m<sup>2</sup>, waarmee is gewaarborgd dat dit een ondergeschikte voorziening blijft.

#### *Mobiliteitstoets*

Als een bestemmingsplan voorzieningen en dagrecreatieve inrichtingen die verkeersbewegingen kunnen veroorzaken die van wezenlijke invloed zijn op de verkeersafwikkeling via bestaande infrastructuur mogelijk maakt, moet de mobiliteitstoets uitgevoerd worden.

In paragraaf 2.3 is aangegeven dat er geen sprake is van een wezenlijke invloed op de verkeersafwikkeling via de bestaande infrastructuur en dat er sprake is van een directe aansluiting op de hoofdinfrastructuur. In deze toelichting is in voldoende mate ingegaan op de ontsluiting van de Kultuurfabriek.

#### *Conclusie*

De voorgestelde ontwikkeling past dus binnen de kaders van de verordening.

#### **Principestandpunt provincie**

De ontwikkeling is in het kader van het principebesluit besproken met de provincie. Deze heeft aangegeven dat de centrale ontmoetingsplaats voor muzikale, culturele en creatieve activiteiten en bijeenkomsten een goede herinvulling zijn voor het fabrieksgebouw.

Het houden van grotere evenementen kan in beperkte mate plaatsvinden, voor zover dit passend is bij de schaal, omvang en ontsluiting van de kern. Uitgangspunt is dat de evenementen niet gaan concurreren met de evenementenhallen in de stedelijke centra en regionale centra. Het moet dus gaan om evenementen ten behoeve van of met een relatie met de omgeving. Gedacht kan worden aan een vlooiemarkt of dierentoonstelling. Een autotentoonstelling is een voorbeeld van een evenement dat qua omvang en ontsluiting niet bij de kern past.

Het advies van de provincie is concreet: beperk het aantal evenementen in de grote zaal tot 12 keer per jaar en wees selectief met het soort evenementen dat plaats mag vinden. Eén of twee popconcerten per jaar kunnen mogelijk gemaakt worden. Belangrijk is om hier vooraf met omwonenden over de praten.

### **3. 3. Gemeentelijk beleid**

De gemeente Leeuwarderadeel heeft geen specifieke beleidsuitgangspunten ten aanzien van de ontwikkeling vastgesteld. In dit geval wordt het provinciaal beleid gevolgd.

## 4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Ter bescherming van de kwaliteit van de (leef)omgeving wordt naast specifieke (milieu)wetgeving de ruimtelijke ordening ingezet. In de volgende paragrafen worden deze aspecten per thema onderzocht.

### 4. 1. Milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige functies (zoals wonen) noodzakelijk. Bij deze afstemming kan gebruik worden gemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringslijst van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009). Een richtafstand wordt beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten redelijkerwijs kan worden uitgesloten.

In het geldende bestemmingsplan zijn op het perceel bedrijfsactiviteiten tot en met milieucategorie 2 mogelijk. De activiteiten van de Kultuurfabriek, die dit bestemmingsplan mogelijk maakt, vallen eveneens onder deze categorie. Hierbij geldt een richtafstand van 30 meter tot woningen in een rustige woonomgeving. Bepalend voor deze afstand is het aspect geluidhinder. In een gemengd gebied kan deze afstand worden gereduceerd tot 10 meter. Gelet op de ligging nabij de hoofdinfrastructuur en de aanwezige bedrijfsfuncties kan het gebied als gemengd gebied worden gekenmerkt.

Voor één woning wordt niet voldaan aan de richtafstand van 30 meter. Dit betreft de woning die ten zuidwesten aan het plangebied grenst. Wat betreft de mogelijkheden voor bedrijven op het perceel geldt dat er sprake is van een bestaande planologische situatie. Bovendien was de machinefabriek die hier tot 2008 was gevestigd een bedrijf uit milieucategorie 4.1, van waaruit een veel grotere milieubelasting uitgaat.

Paragraaf 2.3 gaat al in op de inpassing van de activiteiten van de Kultuurfabriek. Conclusie is dat de activiteiten zich concentreren op het noordelijk deel, op minimaal 70 meter vanaf woningen. In de toekomstige situatie is dus sprake van een verantwoorde milieuzonering. Het Activiteitenbesluit waarborgt dat er sprake is van een blijvend aanvaardbaar woonklimaat voor de omgeving.

Voor de evenementen geldt een bijzondere regeling. Evenementen die veel geluid in de avond en nachtperiode produceren (zoals concerten) worden in dit bestemmingsplan beperkt tot maximaal twee per jaar. Andere evenementen worden gereguleerd via de APV.

### 4. 2. Wegverkeerslawaaï

In de *Wet geluidhinder* (Wgh) wordt onderscheid gemaakt tussen geluidgevoelige functies enerzijds en niet-geluidsgevoelige functies anderzijds. Indien een geluidsgevoelige functie mogelijk wordt gemaakt en binnen de zone van een weg, spoorweg of een industriegebied ligt, moet onderzocht worden of voldaan wordt

aan de voorkeursgrenswaarde. In dit geval is alleen het aspect wegverkeerslawaaï relevant. Het plangebied ligt geheel in de geluidszone van de N393 en van de Leijester Hegedyk.

In het plangebied worden geen geluidsgevoelige functies mogelijk gemaakt. Daarnaast heeft het plan geen significant effect op het jaargemiddelde aantal verkeersbewegingen dat per etmaal over de wegen in de omgeving rijdt. Het is daarom niet noodzakelijk om de ontwikkeling te toetsen aan de Wgh.

#### **4. 3. Water**

Vanwege het grote belang van het water in de ruimtelijke ordening, wordt van waterschappen een vroege en intensieve betrokkenheid bij het opstellen van ruimtelijke plannen verwacht. De watertoets is een verplicht onderdeel in de ruimtelijke procedure.

Aspecten die van belang zijn voor de waterhuishouding zijn ingrepen in watergangen en waterkeringen, toename van verharding en wijzigingen in de afvoer van hemel- en afvalwater.

De ontwikkeling is via de digitale watertoets voorgelegd aan het Wetterskip Fryslân (kenmerk: 20140509-2-8970). Omdat het project alleen een functiewijziging van de bestaande bebouwing voorstelt, spelen er geen waterschapsbelangen. Het waterschap heeft geen bezwaar.

#### **4. 4. Bodem**

Het uitgangspunt voor de bodem in het plangebied is, dat deze voldoende kwaliteit moet hebben. De kwaliteit moet zodanig zijn dat risico's voor de volksgezondheid bij het gebruik van het plangebied uitgesloten zijn. In het kader van de ruimtelijke procedure moeten verdachte locaties worden gesignaleerd.

Het plangebied is lange tijd in gebruik geweest voor bedrijfsactiviteiten. Uit informatie van het bodemloket blijkt dat er in de periode 1993 tot 2009 verschillende bodemonderzoeken hebben plaatsgevonden. Geconcludeerd wordt dat er geen noodzaak is om nadere onderzoeken of sanering uit te voeren.

#### **4. 5. Cultuurhistorie**

De rol van cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening is de laatste jaren sterk toegenomen. Bij het opstellen van plannen moeten cultuurhistorische waarden tijdig in beeld worden gebracht. Het *Besluit ruimtelijke ordening* (Bro) stelt in dat verband specifieke eisen aan het opstellen van ruimtelijke plannen. Waar mogelijk moeten cultuurhistorische waarden worden behouden of versterkt. Cultuurhistorie is daarmee een sturend onderdeel geworden in de ruimtelijke ordening. In het kader van het aspect cultuurhistorie wordt zowel ingegaan op de zichtbare cultuurhistorische waarden als op het erfgoed onder de grond.

### **Cultuurhistorische waarden**

Binnen het plangebied is geen sprake van specifieke cultuurhistorische waarden. De fabriek is niet aangewezen als waardevol object. Wel liggen in de omgeving enkele cultuurhistorische waardevolle objecten, waaronder de Vrouwbuiltstermolen. De functietoevoeging doet geen afbreuk aan de waarden van deze molen. Mogelijk draagt de culturele functie zelfs bij aan de belevingswaarde van de molen. Het is niet nodig om aanvullende eisen te stellen voor de bescherming van cultuurhistorische waarden.

### **Archeologie**

Ter implementatie van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving is in 2007 de *Wet op de archeologische monumentenzorg* als onderdeel van de *Monumentenwet* in werking getreden. De kern van deze wet is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven. De wet verplicht gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen en projecten rekening te houden met de in hun bodem aanwezige waarden.

Voor een globaal inzicht in mogelijke waarden heeft de provincie de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE) gepubliceerd. Het plangebied is hierin aangewezen als gebied met een lage archeologische verwachting. Bij ingrepen groter dan 2.500 m<sup>2</sup> wordt het uitvoeren van archeologisch onderzoek noodzakelijk geacht.

Dit plan stelt het toevoegen van een functie voor. Er worden geen bodemingrepen voorgesteld. Archeologisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

## **4. 6. Ecologie**

In het bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met het beleid en de wetgeving voor de natuurbescherming. Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen *gebiedsbescherming* en *soortenbescherming*. Uitgangspunt is dat met beide geen strijdigheid ontstaat.

### ***Gebiedsbescherming***

De bescherming van Natura 2000-gebieden en Beschermd Natuurmonumenten is geregeld in de *Natuurbeschermingswet*. Indien ontwikkelingen (mogelijk) negatieve effecten op de natuurwaarden binnen deze gebieden hebben, moet een vergunning worden aangevraagd. Daarnaast moet rekening worden gehouden met het beleid over de Ecologisch Hoofdstructuur (EHS).

Het plangebied maakt geen deel uit van wettelijk beschermde gebieden. Binnen een straal van drie kilometer rondom het plangebied liggen ook geen beschermde gebieden. Ook liggen in de omgeving geen gebieden die onderdeel vormen van de EHS. Vanuit de gebiedsbescherming bestaan dus geen belemmeringen voor het plan.

### **Soortenbescherming**

Op grond van de *Flora- en faunawet* geldt een algemeen verbod voor het verstoren en vernietigen van beschermde plantensoorten, beschermde diersoorten en hun vaste rust- of verblijfplaatsen. Onder voorwaarden is ontheffing van deze verbodsbepalingen mogelijk. Voor soorten die vermeld staan in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn en een aantal Rode-Lijst-soorten zijn deze voorwaarden zeer streng.

Het plangebied betreft een voormalig bedrijfsperceel dat vrijwel geheel is verhard. Het is niet aannemelijk dat het een waardevol habitat vormt voor beschermde soorten. Wel kunnen in de gebouwen en in de beplantingen rondom het plangebied verblijfplaatsen voorkomen. Het in gebruik nemen van een deel van het gebouw ten behoeve van de Kultuurfabriek doet geen afbreuk aan deze verblijfplaatsen en veroorzaakt dus geen conflicten met de *Flora- en faunawet*.

Voor alle soorten is de zorgplicht van kracht. Deze schrijft voor dat men verplicht is om alles wat redelijkerwijze mogelijk is, te doen of juist te laten om schade aan wilde planten en dieren zo veel mogelijk te voorkomen.

#### **4. 7. Externe veiligheid**

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, lpg en munitie over weg, water en spoor en door buisleidingen.

In het kader van het aspect externe veiligheid is de risicokaart geraadpleegd. Hieruit blijkt dat in of nabij het plangebied geen risicovolle inrichtingen aanwezig zijn. De dichtstbijzijnde risicovolle inrichting betreft een LPG tankstation, dat op 700 meter ten westen van het plangebied ligt. Het plangebied ligt buiten het invloedsgebied van dit tankstation. Ook valt het plangebied niet in het invloedsgebied van routes voor gevaarlijke stoffen of buisleidingen. Het aspect externe veiligheid vormt voor dit bestemmingsplan dan ook geen beperking en aanvullend onderzoek kan achterwege blijven.

#### **4. 8. Luchtkwaliteit**

Een onderdeel van de *Wet milieubeheer* betreft luchtkwaliteit. De wet is bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging, aan te pakken. De ontwikkeling vindt plaats in het landelijk gebied, waar in algemeenheid sprake is van een hoge luchtkwaliteit. Het is niet te verwachten dat dit project een overschrijding van een grenswaarde tot gevolg heeft.

Overschrijdingen van de grenswaarden voor luchtkwaliteit zijn veelal het gevolg van het aantal verkeersbewegingen in een gebied. Op grond van de algemene maatregel van bestuur "niet in betekenende mate" (Nibm) vormen luchtkwaliteitseisen geen belemmeringen voor projecten als deze niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een project komt hiervoor

in aanmerking als het voor minder dan 3% van de grenswaarden voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Alleen bij een toename van enkele honderden verkeersbewegingen per etmaal wordt hier niet aan voldaan.

Het plan valt binnen de Nibm-regeling. Aanvullend onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit is niet noodzakelijk. Het aspect luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan. Dit aspect heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

#### **4. 9. Kabels, leidingen en zoneringen**

In of nabij het plangebied lopen geen leidingen of kabels die voorzien moeten worden van een planologische regeling. Wel liggen over het plangebied twee vrijwaringszones, namelijk een molenbiotoop en een radarverstoringsgebied.

##### **Molenbiotoop**

De molenbiotoop ligt rondom de Vrouwpootstermolen. De molenbiotoop dient ter bescherming van het functioneren van de molen (windvang) en stelt beperkingen ten aanzien van de maximale bouwhoogte van bouwwerken en ten aanzien van het aanbrengen van opgaande beplanting.

Het plangebied ligt grotendeels in de zone van 100 tot 400 meter van de molen. Het geldt dat de bouwhoogte ten hoogste gelijk is aan de bouwhoogte van de onderkant van de wieken, vermeerderd met 1/30 keer de afstand tussen het bouwwerk en de molen.

Aangezien dit bestemmingsplan geen nieuwe bebouwing en geen nieuwe beplantingen voorstelt, vormt de molenbiotoop geen belemmering. De molenbiotoop is geregeld in het geldende bestemmingsplan. Deze regeling is in dit bestemmingsplan overgenomen.

##### **Radarverstoringsgebied**

Om een goede werking van de radar van de vliegbasis Leeuwarden te waarborgen is in het geldende bestemmingsplan het radarverstoringsgebied geregeld. Hierin gelden verschillende zones voor wat betreft de maximale hoogte geregeld. Het gaat om 130 en 135 meter.

Deze regeling is in dit bestemmingsplan overgenomen. Er is geen verschil in hoogte opgenomen, er geldt een maximum van 130 meter. Een dergelijke bouwhoogte is in dit plan niet aan de orde.



## 5. JURIDISCHE REGELING

### 5. 1. Algemeen

Het bestemmingsplan voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de *Wet ruimtelijke ordening (Wro)*, het *Besluit ruimtelijke ordening (Bro)* en de *Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)*. Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012. De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare manier zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. De SVBP 2012 is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe bestemmingsplannen volgens de Wro en het Bro moeten worden gemaakt. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. De regels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld volgens deze standaarden.

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden in het plangebied. De juridische regeling is vervat in een verbeelding en bijbehorende regels. Op de verbeelding zijn de verschillende bestemmingen vastgelegd, in de regels (per bestemming) de bouw- en gebruiksmogelijkheden.

### 5. 2. Toelichting op de bestemming en gebiedsaanduidingen

#### Bedrijf - 2

Het plangebied (beperkt tot het noordelijk deel van de bebouwing) heeft de bestemming 'Bedrijf – 2'. De bestemming is afgestemd op het geldende bestemmingsplan. Binnen de bestemming zijn bedrijven tot en met milieucategorie 2 mogelijk. Er is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen om bedrijven uit milieucategorieën 3.1 en 3.2 toe te staan. Voorwaarden zijn dat deze bedrijven qua verkeer en milieunormen aantoonbaar inpasbaar zijn op de locatie.

De mogelijkheden voor een bedrijfswoning zijn weggelaten, omdat er geen bedrijfswoning aanwezig is en de realisatie hiervan in deze situatie ook niet wenselijk is. Vooral omdat er mogelijk meerdere bedrijven op het perceel gaan vestigen. De bedrijfswoning zou een milieutechnische belemmering kunnen vormen.

De Kultuurfabriek is mogelijk binnen de aanduiding 'cultuur en ontspanning'. Er worden mogelijkheden geboden voor een atelier, een creativiteitscentrum, een dansschool, een museum, een muziekschool, een muziektheater, een sauna, een theater, en/of een naar de aard daarmee gelijk te stellen voorziening ten behoeve van cultuur en ontspanning, alsook ondergeschikte detailhandel en ondergeschikte lichte horeca ten dienste van deze voorzieningen. Daarnaast zijn kantoren tot een maximum vloeroppervlak van 600 m<sup>2</sup> en een kringloopwinkel binnen de aanduiding 'cultuur en ontspanning' mogelijk.

Evenementen zijn niet geregeld, omdat de regeling hiervan in de APV is opgenomen.

**Vrijwaringszone – molenbiotoop**

De beschermingszone van de Vrouwbuurtstermolen is geregeld in de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop'. Zie voor een nadere toelichting paragraaf 4.9.

**Vrijwaringszone – radarverstoringsgebied**

De beschermingszone van de radar van de vliegbasis Leeuwarden is geregeld in de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – radarverstoringsgebied'. Zie voor een nadere toelichting paragraaf 4.9.

## 6. UITVOERBAARHEID

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheidsaspecten van een bestemmingsplan. In dat verband wordt een onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

### 6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

#### **Inspraak en overleg**

Op basis van de Inspraakverordening is inspraak verleend op het voorontwerpbestemmingsplan. Het plan heeft hiertoe ter inzage gelegen van 28 januari tot en met 10 maart 2015. Belanghebbenden zijn in deze periode in de gelegenheid gesteld om in te spreken. Er zijn geen inspraakreacties ingediend.

Over het voorontwerp van dit bestemmingsplan vindt verder het overleg met de overlegpartners, in dit geval Wetterskip Fryslân en Provinsje Fryslân. De ingekomen overlegreacties zijn opgenomen in bijlage 1. Het waterschap laat weten dat het plan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen. De provincie geeft aan dat zij op hoofdlijnen kan instemmen met de beoogde functieverandering, maar vinden de bestemmingsregeling op onderdelen te ruim. Zij merken concreet het volgende op:

#### Aard en schaal van de bedrijvigheid

Het plan laat een ruime toename van bebouwing toe, namelijk, overeenkomstig het geldende bestemmingsplan, 60% van het terrein. Dit is in strijd met de insteek van de verordening. Ook de verruiming van de toegelaten milieucategorie, via afwijking naar categorie 3.1 en 3.2, is onwenselijk en past niet binnen de gekozen filosofie.

#### *Antwoord*

*Naar aanleiding van de overlegreactie is besloten om het plangebied van dit bestemmingsplan te beperken tot het noordelijk deel van de gebouwen. Dit is het enige deel van het plangebied waar daadwerkelijk iets wijzigt ten opzichte van het geldende bestemmingsplan.*

#### Evenementen

Met de regeling van 12 evenementen kan worden ingestemd. Wel wil de provincie de mogelijkheden hiervoor verder beperkt zien, in overeenstemming met de provinciale verordening.

#### *Antwoord*

*De regeling voor evenementen zoals bedoeld in de verordening is gericht op evenemententerreinen en –gebouwen. Dit is niet de bedoelde functie voor de Kultuurfabriek. Het gaat om incidentele evenementen, waarvoor in het bestemmingsplan geen regeling opgenomen hoeft te worden. De gebouwen waarin evenementen worden voorgesteld zijn buiten dit bestemmingsplan gelaten. Het organiseren van grote evenementen is op basis van de APV niet toegestaan zonder een vergunning.*

*In het kader van deze vergunning kunnen eisen worden gesteld aan de aard, de locatie en de uitvoering van het evenement. Deze regeling is onder het geldende bestemmingsplan van toepassing op de Kultuurfabriek en op alle andere gebouwen in de gemeente Leeuwarderadeel.*

#### Kringloopwinkel

De mogelijkheden voor een kringloopwinkel moeten, om binnen de kaders van artikel 4.4 van de verordening te blijven, nader en gemotiveerd worden begrenst.

#### *Antwoord*

*De gemeente deelt de mening van de provincie om de kringloopwinkel een ondergeschikt onderdeel van de Kultuurfabriek te laten zijn. De feitelijke vloeroppervlakte van de kringloopwinkel was 250 m<sup>2</sup>. Deze oppervlakte wordt als onderschikt gezien in een gebouw met een totale oppervlakte van 1.700 m<sup>2</sup> en is als maximum vloeroppervlakte in de regels vastgelegd.*

#### Algemeen

De omgevingstoets heeft als uitgangspunt dat er geen uitbreiding van bedrijfsbebouwing zal plaatsvinden. Dit klopt niet met het eerder gestelde.

#### *Antwoord*

*Het bestemmingsplan maakt in planologisch opzicht geen extra bebouwing mogelijk. Met de beperking van het plangebied tot een deel van de bestaande bebouwing vormt dit bestemmingsplan ook geen kader meer voor uitbreiding van de bedrijfsgebouwen. De omgevingstoets is daarmee in overeenstemming met de uitgangspunten van het bestemmingsplan.*

#### Milieuzonering

De planologische aanvaardbaarheid van een verruiming van de milieucategorieën is onvoldoende onderzocht. De provincie adviseert deze verruiming te schrappen.

#### *Antwoord*

*Een verruiming (bij afwijking) voor bedrijven uit milieucategorie 3.1 en 3.2 is geschrapt.*

#### **Zienswijzen**

Vervolgens is het ontwerpbestemmingsplan van 13 januari tot en met 23 februari 2016 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen tegen het bestemmingsplan kenbaar te maken (artikel 3.8 Wro). Er zijn geen zienswijzen ingediend.

#### **Vaststelling**

Op 31 maart 2016 heeft de gemeenteraad besloten het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen. Tegen dit besluit is beroep mogelijk bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

## **6. 2. Economische uitvoerbaarheid**

De ontwikkeling is een particulier initiatief. De kosten voor uitvoering van het plan worden gedragen door de initiatiefnemer. Aangenomen wordt dat deze over voldoende financiële middelen beschikt om het plan uit te voeren.

## **6. 3. Grondexploitatie**

Het doel van de grondexploitatie-regeling is het inzichtelijk maken van de financiële haalbaarheid en het bieden van meerdere mogelijkheden voor het kostenverhaal, waardoor er meer sturingsmogelijkheden zijn.

In dit bestemmingsplan wordt geen bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro mogelijk gemaakt. In dergelijke gevallen is er geen verplichting om een grondexploitatieplan op te stellen. In dit geval is er ook geen sprake van bovenplanse kosten.