

Nr.: 15 De raad van de gemeente Menameradiel;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 17 november 2015.

Overwegende dat het bestemmingsplan “Menaldum” is vastgesteld bij raadsbesluit van 8 september 2005;

Overwegende dat een bestemmingsplan ingevolge de Wet ruimtelijke ordening eens per 10 jaar dient te worden herzien;

Overwegende dat de “houdbaarheidstermijn” van het huidige bestemmingsplan Menaldum inmiddels is verstreken;

Overwegende dat het ontwerpbestemmingsplan Menaam gedurende de periode van 24 augustus t/m 5 oktober 2015 voor een ieder bij de centrale balie van het gemeentekantoor ter inzage heeft gelegen;

Overwegende dat het ontwerpbestemmingsplan is gepubliceerd op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl ;

Overwegende dat van de mogelijkheid om tijdens de termijn van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan een zienswijze kenbaar te maken, wel gebruik is gemaakt;

Overwegende dat de reacties op de ingebrachte zienswijzen zijn verwerkt in de bij het raadsbesluit gevoegde reactienota;

Overwegende dat na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan nog een aantal ambtelijke wijzigingen zijn aangebracht;

Besluit:

1. het bestemmingsplan “Menaam”, ten opzichte van het ter inzage gelegde ontwerp gewijzigd vast te stellen, zoals dit is vervat in de bij dit besluit behorende verbeelding, toelichting en bestemmingsregels d.d. nr. , zoals opgenomen in het GML-bestand NL.IMRO.1908. BPMenaam-0401;
2. De wijzigingen hebben betrekking op het volgende:
 - De bestemming van het perceel Moolnersrak 10 te Menaam wordt gewijzigd van een “bedrijfsbestemming” in een “**woonbestemming**”;
 - De ingebrachte zienswijzen van de fam. Loonstra, De Hekkel 2 te Menaam geven **geen** aanleiding tot het wijzigen van het bestemmingsplan;

- De ingebrachte zienswijze van de Stichting Vrienden van de Tuorrebout met betrekking tot de bestemming van het perceel Skilpaed 1 te Menaam geeft **geen** aanleiding tot het wijzigen van het bestemmingsplan;
- Ambtelijk wordt het wenselijk geacht de juridisch planologische mogelijkheden op de hoek van de Bitgumerdyk/Lytsebuorren te vergroten. Dit leidt tot een **aanpassing van de verbeelding**;
- Voor de sloop en nieuwbouw van de woningen van Wonen Noordwest Friesland op de hoek S.Leostrjitte/J. Bakkerstrjitte zijn 2 varianten mogelijk. Ambtshalve is er de voorkeur voor de variant van drie (in plaats van vier) levensloopgeschikte woningen onder één kap op deze locatie (J. Bakkerstrjitte 5 en S. Leostrjitte 1, 3 en 5). Daarbij moet de bouwmogelijkheid voor één nieuwe vrijstaande ter plaatse van de beide te slopen woningen aan de S. Leostrjitte 11-13 blijven bestaan. Een en ander leidt er dan ook toe dat het “maximum aantal wooneenheden” van 20 op de verbeelding moet worden bijgesteld naar **19**. Daarnaast zal gelet op het planvoornemen van drie rijenwoningen op de hoek ook een aanduiding **“maximum aaneen te bouwen” van 3** op de verbeelding moeten worden gehanteerd;
- Er is de wens ontstaan om te komen tot een multifunctionele accommodatie (MFA). Een hiertoe in het leven geroepen werkgroep heeft een locatie- en haalbaarheidsstudie verricht. Hieruit komt het reeds voor “Maatschappelijk” bestemde pand Greatebuorren 6 (de gymzaal/lokaal) als voorkeurslocatie naar voren. De inzet zal er op gericht zijn om ter plaatse een MFA te realiseren. Dit zal er toe leiden dat het pand enigszins moet worden uitgebreid en verbouwd. De voorziene uitbreiding is gesitueerd op gronden met de bestemming “Verkeer – Verblijf”. Op voorhand is het handig om de bouwmogelijkheden ter plaatse te vergroten om een eventuele ruimtelijke procedure op termijn te voorkomen. **Dit kan middels het omzetten van de bestemming “Verkeer –Verblijf” naar “Maatschappelijk” en het vergroten van het bouwvlak op de verbeelding.** Uit planologisch dan wel milieukundig oogpunt stuit een dergelijke aanpassing niet op belemmeringen.

3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Menameradiel in zijn openbare vergadering van 22 december 2015.

de griffier,



de voorzitter,



GEMEENTERIED MENAMERADIEL

Datum raadsvergadering : **22 december 2015**

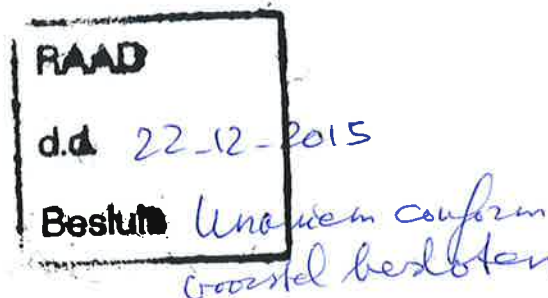
Punt : **15**

Onderwerp : **Bestemmingsplan Menaam**

Portefeuillehouder : **L. Pen**

Afdeling : **Romte**

Vragen bij : **G. Hoekstra**



Voorstel

Het bestemmingsplan Menaam vaststellen.

Inleiding

Het bestemmingsplan Menaldum is vastgesteld bij besluit van 8 september 2005 en door Gedeputeerde Staten goedgekeurd bij besluit van 21 november 2005. De wet ruimtelijke ordening (Wro) stelt dat bestemmingsplannen om de tien jaar vernieuwd dienen te worden. De "houdbaarheidstermijn" van het huidige bestemmingsplan "Menaldum" is inmiddels verstreken. Een herziening van het bestemmingsplan is daarom noodzakelijk.

Probleemstelling

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening in werking getreden. Deze wet stelt dat bestemmingsplannen om de tien jaar dienen te worden vernieuwd. Met het voorliggende bestemmingsplan wordt voorzien in de actualisatie van het eerdergenoemde bestemmingsplan.

Argumenten

1. De Wet ruimtelijke ordening stelt dat bestemmingsplannen eens in de 10 jaar herzien moeten worden;
2. Sinds 2010 geldt voor bestemmingsplannen dat deze digitaal beschikbaar moeten worden gesteld;
3. Wij mogen bij mogelijke aanvragen om een omgevingsvergunning geen leges heffen als het bestemmingsplan ouder is dan 10 jaar;
4. Met dit bestemmingsplan wordt voorzien in de actualisatie van vorengenoemd geldend bestemmingsplan. Bij het opstellen van voorliggend bestemmingsplan zijn de ruimtelijke besluiten die in de tussentijd in het plangebied zijn genomen tevens betrokken.

Kanttelingen

Geen.

Aanpak/Organisatie

Om te komen tot de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan zijn de navolgende stappen gezet:

1. Aan een tweetal stedenbouwkundige bureaus zijn offertes gevraagd voor het opstellen van het bestemmingsplan;
2. Op basis van de uitgebrachte offertes is aan het stedenbouwkundigbureau BügelHajema Adviseurs te Leeuwarden opdracht verstrekt om het bestemmingsplan op te stellen;

3. Het voorontwerpbestemmingsplan is toegezonden aan de diverse overleginstanties en heeft gedurende de periode van 26 mei t/m 23 juni 2015 voor een ieder ter inzage gelegen bij de centrale balie van het gemeentekantoor;
4. Tijdens de termijn van terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan zijn geen inspraakreacties ingekomen. Wel zijn een vijftal overlegreacties ingekomen. De overlegreacties zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan;
5. Na verwerking van de bij 4. genoemde aanpassingen heeft het ontwerpbestemmingsplan gedurende de periode van 24 augustus tot en met 4 oktober 2015 voor een ieder bij de centrale balie van het gemeentekantoor ter inzage gelegen. Tevens is het ontwerpbestemmingsplan gepubliceerd op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl;
6. Van de mogelijkheid om tijdens de termijn van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan een zienswijze kenbaar te maken is gebruik gemaakt door een 3-tal personen/instanties. De zienswijzen en de ontwerpreacties daarop zijn verwerkt in bijgevoegde reactienota. Voorts zijn een drietal ambtelijke wijzigingen verwerkt in de reactienota;
7. Het bestemmingsplan kan dan ook thans worden vastgesteld.

Financiën

Voor het opstellen van het voorliggende bestemmingsplan is door uw raad in het verleden een krediet beschikbaar.

Juridische grondslag

De juridische grondslag van dit voorstel is gelegen in de wet ruimtelijke ordening.

Communicatie

Middels publicatie in de Staatscourant, het gemeentelijk informatieblad Ynformaasje en de website GVOP (gemeenschappelijke voorziening officiële publicaties) wordt een ieder op de hoogte gesteld van de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan.

Bijlagen

1. Het vast te stellen bestemmingsplan;
2. De reactienota met betrekking tot de ingebrachte zienswijzen;

Menaam, 17 november 2015

Burgemeester en wethouders van Menameradiel,
de secretaris, de burgemeester,

MEMO

Menaam : 10 november 2015
Aan : De gemeenteraad
Van : G. Hoekstra
Onderwerp : **Reactienota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Menaam**

A. INLEIDING

Tervisielegging

Het ontwerp van het "*Bestemmingsplan Menaam*" heeft met ingang van 24 augustus 2015 gedurende een periode van zes weken (t/m 5 oktober) voor een ieder ter visie gelegen. Het ontwerp is op werkdagen tijdens openingstijden in te zien geweest bij de centrale balie van het gemeentekantoor in Menaam. Tevens is het ontwerpbestemmingsplan (planidentificatienummer: NL.IMRO.1908.BPMenaam-0301) digitaal ter beschikking gesteld via het landelijke portaal www.ruimtelijkeplannen.nl. Over het ontwerpbestemmingsplan is eveneens op de gemeentelijke website informatie beschikbaar gesteld.

Zienswijzen

Met het ter visie leggen van het ontwerpbestemmingsplan heeft de gemeente een ieder in de gelegenheid gesteld om op de inhoud te kunnen reageren. Het was voor een ieder mogelijk om een schriftelijke zienswijze (per brief) bij de gemeenteraad van Menameradiel kenbaar te maken. Ook heeft de mogelijkheid bestaan tot het inbrengen van mondelinge zienswijzen.

Op het ontwerpbestemmingsplan zijn drie zienswijzen ingekomen, te weten:

1. Per brief d.d. 31-08-2015 van De Waard Makelaars namens Van Der Horn;
2. Mondeling d.d. 02-09-2015 van dhr. en mw. Loonstra;
3. Per brief d.d. 04-10-2015 van Stichting Vrienden van de Tuorrebout.

Daarnaast zijn vanuit de ambtelijke organisatie op twee locaties (1. hoek Bitgumerdyk / Lytsebuorren en 2. hoek S. Leostrjitte / J. Bakkerstrjitte) wijzigingen aan de verbeelding van het bestemmingsplan voorgesteld en heeft overleg met Dorpsbelang Menaam plaatsgevonden die eveneens tot een wijziging van de verbeelding (a.d. Greatebuorren) leidt.

Leeswijzer

In het hiernavolgende zijn de ingekomen zienswijzen samengevat en van een gemeentelijke beantwoording voorzien. De origineel ontvangen stukken worden op het gemeentehuis als bijlage bij de zienswijzennota ter visie gelegd. Verder is nader ingegaan op vorengenoemde ambtelijke wijzigingen.

B. ZIENSWIJZEN

1. Van Der Horn, vertegenwoordigd door De Waard Makelaars, d.d. 31-08-2015

Indiener geeft aan dat het niet wenselijk is om de woning aan het Moolnersrak 10 te bestemmen als bedrijfswoning. Bij vaststelling van het huidige bestemmingsplan is namelijk al een omissie opgetreden, aangezien in het verleden de winkelruimte behorende tot deze woning is verkocht aan de naastgelegen supermarkt aan Moolnersrak 8b en de woning derhalve niet langer in gebruik was als bedrijfswoning. Gevraagd wordt om dit in het nieuwe bestemmingsplan te herstellen. Hiertoe is door Akoestisch adviesbureau A.i.P. uit Leeuwarden een akoestisch onderzoek in het kader van het Activiteitenbesluit uitgevoerd om aan te tonen dat het herbestemmen van de bebouwing naar een hindergevoelige bestemming geen beletsel vormt. Uit het onderzoek blijkt dat het langtijdgemiddelde geluidniveau (43 dB(A) in de dagperiode) en maximale geluidniveau (68 dB(A) in de dagperiode) op de woning in de representatieve bedrijfssituatie van de supermarkt binnen de wettelijke normen blijft.

Beantwoording

Het akoestisch onderzoek heeft aangetoond dat een herbestemming naar een hindergevoelige functie ter plaatse uit milieukundig oogpunt niet op belemmeringen stuit. Uit oogpunt van ruimtelijke ordening bestaan verder eveneens geen bezwaren. Aan de ingekomen zienswijze kan tegemoet worden gekomen.

Conclusie

Voorgesteld wordt om de bedrijfsbestemming aan het Moolnersrak 10 te wijzigen in een woonbestemming.

2. Loonstra, d.d. 02-09-2015

Het onbebouwde perceel op de hoek van De Hekkel met De Foarke is onderwerp van aandacht. Ten eerste wordt door indieners gevraagd in hoeverre er ter plaatse bedrijven aan huis zijn toegestaan. Ten tweede wordt door indieners aangegeven dat de ter plaatse te realiseren woning, zoals op de verkavelingsschets is aangegeven, met de voorzijde naar De Hekkel gericht zou moeten zijn. Een andere oriëntatie is niet gewenst. Bij voorkeur zou de woning volgens indieners ook naar het oosten opgeschoven moeten worden omdat dit beter voor de bezonning en het uitzicht van indieners is. Ten derde en laatste punt wordt door indieners opgemerkt dat de uitrit van de woning volgens het verkavelingsvoorstel op De Foarke zou moeten uitkomen, maar dat dit tot inkijk in de woning van

indieners zou kunnen leiden en dat dit dan ook ongewenst is. Het zou volgens indieners beter zijn om de uitrit op De Hekkel te laten uitkomen.

Beantwoording

Ad. 1.) De bestemmingsomschrijving van de woonbestemming laat woonhuizen, al dan niet in combinatie met een ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf toe, waarbij er sprake dient te zijn van een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit (art. 16, lid 1). Verderop in de bestemmingsomschrijving is nader aangegeven dat de beroeps- c.q. bedrijfsvloeroppervlakte van een aan-huis-verbonden beroep of –bedrijf niet meer mag bedragen dan 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van het hoofdgebouw, met een maximum van 50 m², met dien verstande dat ten hoogste 16 m² mag worden gebruikt ten behoeve van het aan-huis-verbonden beroep of –bedrijf gebonden detailhandel. Wat voor soort bedrijvigheid dan is toegelaten is nader gedefinieerd in de begripsomschrijving (onder 3 en 43 in artikel 1 betreffende een aan-huis-verbonden-beroep of bedrijf respectievelijk kleinschalige bedrijfsmatige activiteit). De regeling voor de woonbestemming ter plaatse is gelijk aan die regeling die voor de woonbestemming van indieners geldt. Daarnaast betreft het in dit geval de standaardregeling die in de gemeente wordt gehanteerd voor een aan-huis-verbonden-beroep of bedrijf.

Ad. 2.) Als aangegeven op het verkavelingsvoorstel zullen de beeldkwaliteitscriteria van *'Deelgebied 2 – Beeldkwaliteitsplan De Boech-Zuid'* (vastgesteld d.d. 30-10-2003) voor het perceel van toepassing worden verklaard. Dit is eenzelfde deelgebied als voor het perceel van indieners geldt. De beeldkwaliteitscriteria schrijven een oriëntatie van het aanzicht op de ontsluitingsweg voor. Hiermee wordt bedoeld dat de voorzijde naar De Hekkel toe gekeerd is, zoals indieners wensen. Situering van de woning richting het oosten is ongewenst omdat de geldende voorgevelrooilijn van de grondgebonden woningen aan De Foarke hiermee niet wordt gerespecteerd. Derhalve wordt ook nu in het verkavelingsvoorstel aangegeven om de voorgevelrooilijn van nieuwe woningen af te stemmen op bestaande rooilijnen. Argumenten van bezonning en uitzicht zijn op deze locatie niet legitiem, aangezien ter plaatse de juridisch-planologische mogelijkheid bestond om een appartementengebouw (voor 12 woningen) met een maximum bouwhoogte van 12 m te realiseren. Thans worden vier grondgebonden woningen met een goot- en bouwhoogte van 6 m respectievelijk 9,5 m voorzien. Zie onderstaande kaartfragmenten voor een vergelijk.



Figuur. Kaartfragment bestemmingsplan Menaaldum 2005 (links) en Menaam (rechts)

Ad. 3.) Een bestemmingsplan ziet niet toe op het concreet regelen van een in- of uitrit. Eventueel kan hierin enigszins worden gestuurd in relatie tot een bestemde situatie (verbeelding in relatie tot wat is toegestaan in de regels). Zo gaf het eerdere bestemmingsplan voor de locatie de mogelijkheid van een appartementengebouw met een waterpartij aan de voorzijde. Ter plaatse bestond hiermee niet de mogelijkheid van een verkeers- of verblijfsvoorziening zoals een in- of uitrit. Nu is die er wel. Hoe de uiteindelijke in- of uitrit vorm krijgt (oriëntatie op De Foarke dan wel De Hekkel) zal bij de afgifte van omgevingsvergunning betreffende het onderdeel in-/uitrit blijken. Hier valt nu nog niet veel over te zeggen, omdat er momenteel vanuit de markt nog geen concrete acties met het oog op invulling van deze locatie zijn.

Conclusie

Voorgesteld wordt om geen wijzigingen in het bestemmingsplan door te voeren vanwege deze ingekomen zienswijze.

3. Stichting Vrienden van de Tuorrebout, d.d. 04-10-2015

Indieners verzoeken (i.s.m. dagbesteding Menaam) het bestemmingsplan op voorhand zodanig aan te passen dat in de toekomst in het pand aan het Skilpaed 1 mogelijkheden bestaan om de huidige maatschappelijke functie ook aan een horecafunctie te kunnen verbinden (zoals een jongerencafé).

Beantwoording

De bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Maatschappelijk' (art. 12, lid 1) ziet toe op maatschappelijke voorzieningen (onder a). Wat hieronder moet worden verstaan is in de begripsomschrijving (art. 1, onder 45) opgenomen, te weten: *"educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca van deze voorzieningen"*. Het begrip ondergeschikte horeca is verder uitgewerkt onder 48, te weten: *"horeca-activiteiten die aan te merken zijn als rechtstreeks"*

voortvloeiend uit de bedrijfsactiviteiten van een niet-horecabedrijf en daaraan in bedrijfseconomisch en ruimtelijk opzicht ondergeschikt zijn". Gelet op voorgaande is ondergeschikte horeca op het perceel Skilpaed 1 reeds mogelijk binnen de juridisch-planologische kaders van het bestemmingsplan. In de specifieke gebruiksregels van de maatschappelijke bestemming (art. 12, lid 5) is horeca als primaire functie overigens uitgesloten. Een primaire horecafunctie is uitsluitend voorbehouden aan die locaties die van een bestemming 'Horeca' zijn voorzien. Voor Menaam in dit geval de Black Horse aan de Dyksterbuorren 20.

Conclusie

Voorgesteld wordt om geen wijzigingen in het bestemmingsplan door te voeren vanwege deze ingekomen zienswijze.

C. AMBTELIJKE WIJZIGINGEN

1. De gronden op de hoek Bitgumerdyk / Lytsebuorren zijn in eigendom bij de gemeente en kennen in het geldende bestemmingsplan een bouwvlak (vanwege de eerdere garagebebouwing die er stond). Het wordt ambtshalve wenselijk geacht om de juridisch-planologische mogelijkheid om te kunnen bouwen op deze hoek voort te zetten. Dit leidt tot aanpassing van de verbeelding.
2. Voor de sloop en nieuwbouw van de woningen van Wonen Noordwest Friesland op de hoek S. Leostrjitte en J. Bakkerstrjitte zijn twee varianten mogelijk. Ambtshalve is er de voorkeur voor de variant van drie (in plaats van vier) levensloopgeschikte woningen onder één kap op deze locatie (J. Bakkerstrjitte 5 en S. Leostrjitte 1, 3 en 5). Daarbij moet de bouwmogelijkheid voor één nieuwe vrijstaande woning ter plaatse van de beide te slopen woningen aan de S. Leostrjitte 11-13 blijven bestaan. Een en ander leidt er dan ook toe dat het "maximum aantal wooneenheden" van '20' op de verbeelding moet worden bijgesteld naar '19'. Daarnaast zal gelet op het planvoornemen van drie rijenwoningen op de hoek ook een aanduiding "maximum aaneen te bouwen wooneenheden" van '3' op de verbeelding moeten worden gehanteerd.
3. Na sluiting van activiteitencentrum De Weme en het vervolgens dichtgaan van zalencentrum en dorpscafé De Black Horse ontbreekt het Menaam nu aan een ontmoetingsruimte. Derhalve is de wens ontstaan om tot een multifunctionele accommodatie (MFA) te komen. De hiertoe in het leven geroepen werkgroep heeft een locatie- en haalbaarheidsstudie verricht. Hieruit komt het reeds voor 'Maatschappelijk' bestemde pand Greatebuorren 6 (de gymzaal/lokaal) als voorkeurslocatie naar voren. De inzet zal er op zijn gericht om ter plaatse een MFA te realiseren. Dit zal er toe leiden dat het pand enigszins moet worden uitgebreid en verbouwd. De voorziene uitbreiding is gesitueerd op gronden met de bestemming 'Verkeer – Verblijf'. Op voorhand is het handig om de bouwmogelijkheden ter plaatse te vergroten om een eventuele ruimtelijke procedure op termijn te voorkomen. Dit kan middels het omzetten van de bestemming 'Verkeer – Verblijf' naar 'Maatschappelijk' en het vergroten van het bouwvlak op de verbeelding. Uit planologisch dan wel milieukundig oogpunt stuit een dergelijke aanpassing niet op belemmeringen.

D. Resultaat en conclusie

De verbeelding en regels zijn juridisch bindend voor het bestemmingsplan. Wijzigingen hierin na de ontwerpfase leiden tot een gewijzigd vast te stellen bestemmingsplan. Hiervan is met voorliggende zienswijzennota inzake het *"Bestemmingsplan Menaam"* sprake bij het toekennen van een woonbestemming in plaats van een bedrijfsbestemming als gevolg van de eerste zienswijze en ook de voorgestane ambtelijke wijzigingen aan de verbeelding. Wijzigingen zijn als volgt:

- Toelichting: Paragraaf 2.4.2 wordt aangepast op het gewijzigde planvoornemen van Wonen Noordwest Friesland op de hoek S. Leostrjitte en J. Bakkerstrjitte, zoals benoemd in voorgaande onder C2.
- Regels: Geen.
- Verbeelding: De voorgestane wijzigingen aan de verbeelding als benoemd in voorgaande onder B1 en onder C1, C2 en C3 is zichtbaar middels een vergelijk van de figuren op navolgende pagina.

Verbeelding ontwerpbestemmingsplan 01-07-2015

Verbeelding vast te stellen bestemmingsplan

Moolnersrak 10



hoek
Bitgumerdyk /
Lytsebuorren



hoek
S. Leostrjitte /
J. Bakkerstrjitte



Greatebuorren 6



Figuren. Verbeelding ontwerp (links) en vast te stellen bestemmingsplan (rechts)

Bijlagen ter visie op het gemeentehuis:

- Ontvangen zienswijzen

Separate bijlage:

- Akoestisch onderzoek i.h.k.v. het Activiteitenbesluit inz. Moolnersrak 10.

