

AAN DE RAAD

Datum behandeld 18 juli 2023

in college

Datum agendering 7 september 2023

Onderwerp Vaststelling
bestemmingsplan Menaam -
Bedrijventerrein, fase 2

Portefeuillehouder J. Dijkstra

**Behandelend
ambtenaar**

E-mailadres

G. Hoekstra

ge.hoekstra@waadhoeke.nl

Telefoonnummer

Samenvatting

Voorstel

1. in te stemmen met de reactienota zienswijzen;
2. het bestemmingsplan, met IMRO-code NL.IMRO.1949.BPMenvmEmpatecfase-VAS1, met inachtneming van een gewijzigde de juridische regeling en een aantal ambtshalve wijzigingen, zoals genoemd in de reactienota, gewijzigd vast te stellen.

Aanleiding

In het noorden van Menaam langs de Bitgumerdyk is een bedrijventerrein aanwezig. Dit bedrijventerrein voorziet in ruimte voor lokale bedrijvigheid. Het voornemen is om het bedrijventerrein in westelijke richting uit te breiden. Dit naar aanleiding van de vraag van verschillende lokale bedrijven. Deze ontwikkeling is niet mogelijk op basis van de geldende planologische regeling uit de beheersverordening *Bestemmingsplan Buitengebied*. Om de ontwikkeling toch mogelijk te maken is het opstellen van een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk. Het voorliggende plan voorziet hierin.

Het ontwerpbestemmingsplan Menaam – bedrijventerrein Noord fase 2 heeft met ingang van 14 oktober 2022 tot en met 24 november 2022 (6 weken) ter inzage gelegen. Er zijn drie zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn beoordeeld, waarbij is nagegaan of en in hoeverre een aanpassing nodig is. De reactienota is hiervan het eindresultaat en heeft geleid tot enkele aanpassingen. Tevens worden enkele ambtshalve wijzigingen in deze reactienota verwoord.

Beoogd (meetbaar) effect

Het bestemmingsplan creëert een planologisch juridische basis om te voldoen aan de vraag naar bedrijfsperven ter plaatse.

Motivering

Argumenten

1.1 De provincie heeft een zienswijze ingediend.

De provincie heeft een zienswijze ingediend die gaat over de ontwikkeling van het bedrijventerrein passend in de regionale afspraken en over de landschappelijke inpassing.

De onderhavige uitbreiding past binnen de regionale afspraken en is daarin specifiek benoemd. De opmerking over de landschappelijke inpassing heeft geleid tot een aanpassing waardoor ook in het bestemmingsplan is geborgd dat deze wordt gerealiseerd.

1.2 Twee nabij gelegen bewoners hebben een zienswijze ingediend.

Op het bedrijventerrein direct ten noorden van dit bestemmingsplan hebben twee bewoners van de bedrijfswoningen aldaar identieke zienswijzen ingediend. Deze hebben betrekking op: het zicht vanuit de woning, de daglichttoetreding, het kadastrale eigendom aan de slootkant en de bereikbaarheid daarvan, de groenstrook, planschade en waardevermindering van de woning en het pand. Deze zienswijzen leiden niet toe wijziging van het bestemmingsplan.

1.3 Er is een ambtshalve wijziging nodig van het bestemmingsplan.

Stikstof

Eind 2022 is er een gerechtelijke uitspraak geweest dat ook de realisatiefase moet worden betrokken bij de berekeningen over de stikstofuitstoot als gevolg van dit nieuwe bestemmingsplan. Het stikstof onderzoek zoals opgenomen in bijlage 3 bij de toelichting is geüpdatet naar de nieuwste AERIUS-calculator van januari 2023. Dit verandert niets aan de conclusies in paragraaf 4.2 en stikstof is geen belemmering voor de ontwikkeling van dit bestemmingsplan.

Archeologie

In de archeologieparagraaf 4.7 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is aangegeven dat archeologisch vervolgonderzoek wordt uitgevoerd en de resultaten hiervan bij de vaststelling van het bestemmingsplan worden betrokken.

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

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

2.1 Het nieuwe bestemmingsplan maakt de gewenste ontwikkeling mogelijk

Het plangebied is momenteel grotendeels geregeld in de beheersverordening *Bestemmingsplan Buitengebied* die is vastgesteld op 28 september 2017. Hierin is het plangebied geregeld met een bestemming 'landelijk gebied'. Deze bestemming is voornamelijk bedoeld voor de uitoefening van agrarische bedrijven. Reguliere bedrijven zijn hier niet mogelijk.

Een klein deel van het plangebied is momenteel geregeld in het bestemmingsplan *Voormalige Locatie Empatec* en het bestemmingsplan *Bestemmingsplan Menaam – Bedrijventerrein Noord*. Het betreft een deel van dit plangebied dat aantakt op de verkeersbestemming en is voorzien van de bestemming 'Groen' in het eerstgenoemde bestemmingsplan en de bestemming 'Water' in het laatstgenoemde.

Onderhavig bestemmingsplan maakt de gewenste ontwikkeling mogelijk en vervangt de hiervoor genoemde regelingen/bestemmingen.

2.2 Ruimtelijk is dit een logische ontwikkeling aansluitend aan bestaande bedrijfsterreinen

Er is veel vraag naar bedrijfsperven in Menaam. Daarom is het voornemen om het bedrijventerrein aan de noordzijde van het dorp uit te breiden met nieuwe bedrijfskavels. Deze kavels worden aansluitend op de bestaande bedrijfskavels aan De Stapel en de Jan Flamingstrjitte gerealiseerd. Deze wegen worden doorgetrokken om de kavels te ontsluiten. Het voornemen is om ter plaatse van de nieuwe kavels bedrijven tot en met milieucategorie 2 met mogelijkheden voor een bedrijfswoning bij recht toe te staan net zoals bij de aangrenzende bedrijventerren het geval is.

Het plangebied heeft een grootte van circa 2 hectare. Bij de inrichting hiervan wordt het stedenbouwkundige principe van het bestaande deel van het bedrijventerrein aan de oostzijde gevolgd. Aan de zuidzijde van het plangebied is een nieuwe waterpartij beoogd voor de watercompensatie. Deze waterpartij is planologisch mogelijk op basis van de regels van de beheersverordening *Bestemmingsplan Buitengebied*. De tussenliggende bomenrij blijft hierbij behouden.

3.1 De gemeenteraad is het bevoegde bestuursorgaan om bestemmingsplannen vast te stellen

De Wet ruimtelijke ordening schrijft voor dat de gemeenteraad het bevoegd orgaan is om bestemmingsplannen vast te stellen, terwijl het college bevoegd is om de procedure voor te bereiden.

3.1 De gemeenteraad is het bevoegde bestuursorgaan om bestemmingsplannen vast te stellen

De Wet ruimtelijke ordening schrijft voor dat de gemeenteraad het bevoegd orgaan is om bestemmingsplannen vast te stellen, terwijl het college bevoegd is om de procedure voor te bereiden.

Kanttelingen/risico's

- *Financiële risico's*

Deze ontwikkeling is een initiatief van de grondeigenaar/ontwikkelaar Akkerman Investgroup b.v. Er zijn met deze eigenaar afspraken gemaakt over de wijze van ontwikkeling (anterieure overeenkomst). Mede naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen zijn aanvullende afspraken gemaakt in een addendum. In een separaat advies aan uw college wordt hierop ingegaan. De (financiële) risico's worden met deze overeenkomst zoveel mogelijk voorkomen, maar zijn niet uitgesloten. Vandaar dat er in de overeenkomst een concerngarantie is bedongen.

- *Archeologie*

Dit gebied is archeologisch zeer interessant. Na een verkennend bodemonderzoek is er een sleuvenonderzoek uitgevoerd. Deze onderzoeken hebben ertoe geleid dat een archeologische opgraving noodzakelijk is. De opdracht hiervoor is door de ontwikkelaar verstrekt en wordt binnenkort uitgevoerd. Na de ontgraving zijn de waardevolle elementen verwijderd en gedocumenteerd en kan het terrein worden vrijgegeven voor de ontwikkeling. Voor alle zekerheid en ter borging van de archeologische waarden zijn in het bestemmingsplan regels opgenomen. Indien de opgraving nog voor de vaststelling van het bestemmingsplan plaatsvindt kan het terrein worden vrijgegeven en kunnen de regels hierover (deels) vervallen. Mocht dit niet lukken dan wordt het bestemmingsplan met deze (archeologische) regels op verzoek van de ontwikkelaar vastgesteld. Dit betekent echter wel dat bij nagenoeg elke activiteit in het terrein dieper gaat dan 30 cm er een aanvraag omgevingsvergunning nodig is. De eigenaar/ontwikkelaar is zich hiervan bewust en hecht meer waarde aan het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan.

- *Inrichting openbare ruimte*

In de anterieure overeenkomst zijn afspraken gemaakt over de inrichting van de openbare ruimte. Dit is opgenomen in bijlage 3 Kwaliteitsplan openbare ruimte behorende bij exploitatieovereenkomsten. In dit plan wordt o.a. ingegaan op onderwerpen als circulariteit, duurzaamheid, beheer en onderhoud en het beplantingsplan. Met dit kwaliteitsplan als uitgangspunt moet de ontwikkelaar een bestek bouwen en woonrijp maken opstellen en dit ter goedkeuring aanbieden aan de gemeente. Op deze wijze wordt in het kader van dit beeldkwaliteitsplan een inrichtingsplan gevraagd van de nieuwe ondernemers. Aan de hand van dit inrichtingsplan kunnen bedrijven gewezen worden op thema's als circulariteit en klimaatadaptatie.

Alternatieven

N.v.t.

Vervolg

De volgende stap is om uw raad het bestemmingsplan ter vaststelling aan te bieden. Indien uw raad besluit het bestemmingsplan vast te stellen, dan vindt daarna elektronische publicatie plaats. Indien er geen beroep bij de Afdeling Rechtspraak van de Raad van State wordt ingesteld treedt het bestemmingsplan de dag na afloop van de beroepstermijn in werking en is dan meteen ook onherroepelijk. Wordt er wel beroep ingesteld, dan is het bestemmingsplan pas onherroepelijk nadat de Raad van State uitspraak heeft gedaan.

Participatie

Hieraan is uitvoering gegeven met de wettelijke procedure die de Algemene wet bestuursrecht voorschrijft (artikel 3:4 Awb).

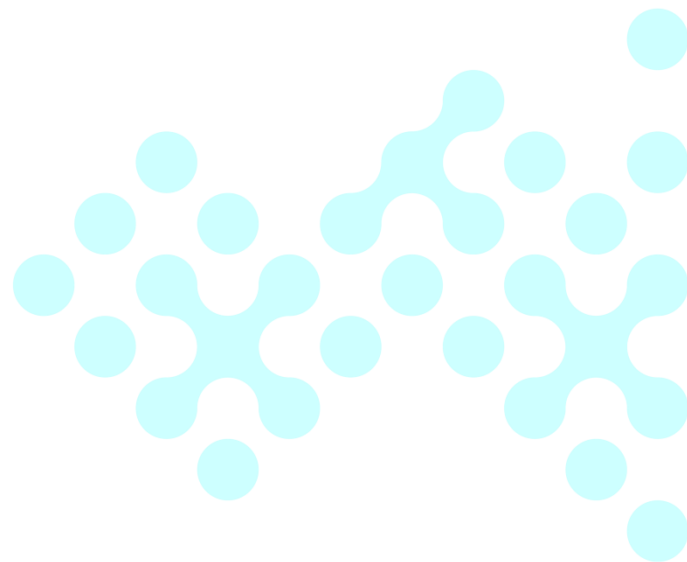
Financiën

De kosten van de procedure en het opstellen van het bestemmingsplan komen voor rekening van de ontwikkelaar. In een separaat advies over het addendum anterieure overeenkomst wordt onder meer gesproken over de meerwaarde die de gemeente ontvangt.

Bijlagen

Bijlage 1: Reactienota zienswijzen bestemmingsplan Menaam – Bedrijventerrein Noord fase 2;

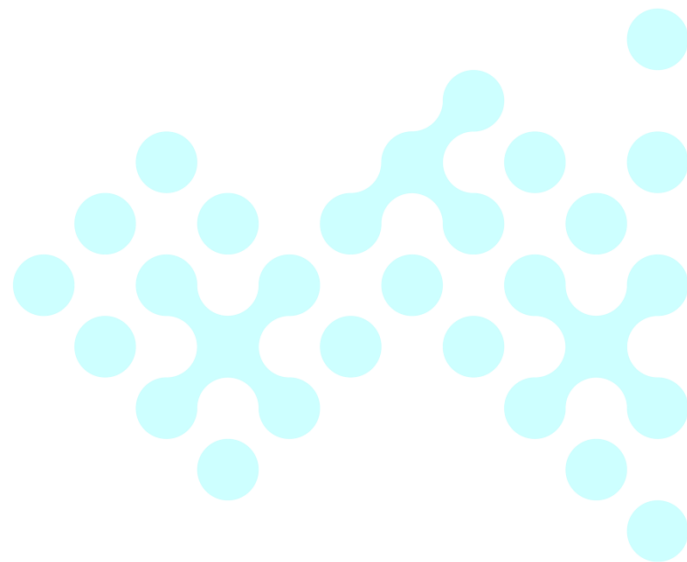
Bijlage 2: Bestemmingsplan Menaam – Bedrijventerrein Noord fase 2.



Burgemeester en wethouders van Waadhoeke

, burgemeester

, secretaris



NR.: 2022-069059

De raad van de gemeente Waadhoeke

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van Waadhoeke van 18 juli 2023;

BESLUIT

1. In te stemmen met de reactienota zienswijzen;
2. Het bestemmingsplan, met IMRO-code NL.IMRO.1949.BPMenvmEmpatecfase-VAS1, met inachtneming van een gewijzigde juridische regeling en een aantal ambtshalve wijzigingen, zoals genoemd in de reactienota, gewijzigd vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare
raadsvergadering van 7 september 2023 ,

, voorzitter

, griffier

Dit document is digitaal ondertekend.

