

Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Lemmer – De Polle

1. Inleiding

In het kader van de procedure tot vaststelling van het bestemmingsplan Lemmer – De Polle is deze nota opgesteld.

De gronden van de Polle 9 tot 14 waren voorheen in gebruik als houtmolen. De bedrijfsvoering hiervan is inmiddels al enkele jaren beëindigd. De bestaande bedrijfspanden waren verouderd en werden ook niet meer gebruikt als bedrijf. Inmiddels zijn deze gebouwen gesloopt. Ditzelfde geldt voor de gebouwen op het perceel Polle 15.

Het plan is om het gebied te herstructureren middels sloop en nieuwbouw. Het nieuwbouwplan voorziet in 20 grondgebonden woningen en 79 appartementen inclusief de realisatie van een jachthaven.

Het beoogde plan is bij recht niet mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan. Om de ontwikkeling te kunnen realiseren is het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor deze locatie noodzakelijk. Dit bestemmingsplan voorziet in een passend juridisch-planologisch kader.

Na de inleiding die we in dit hoofdstuk hebben opgenomen, zullen wij in hoofdstuk 2 van deze nota ingaan op de voorbereidingsprocedure met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan. In hoofdstuk 3 zullen we de ingekomen zienswijzen behandelen. We sluiten de nota af met paragraaf 4, waarin we een aantal ambtshalve wijzigingen beschrijven.

Anonimisering

De nota maakt onderdeel uit van het besluit van de raad over het vaststellen van het bestemmingsplan, wordt als bijlage bij de toelichting in het bestemmingsplan opgenomen (en maakt daarmee ook onderdeel uit van de besluitvorming van de raad omtrent vaststelling van het bestemmingsplan) en wordt hiermee ook langs elektronische weg beschikbaar gesteld.

Op grond van de Wet bescherming persoonsgegevens mogen inspraakreacties, zienswijzen e.d. in principe niet elektronisch beschikbaar gesteld worden indien deze NAW-gegevens (naam, adres, woonplaats) bevatten of andere persoonsgegevens die vallen onder de Wbp (bijv. BSN).

In deze nota wordt hieraan voldaan door van een indiener van een zienswijze (voor zover het een natuurlijke persoon betreft) niet de betreffende persoonsgegevens te vermelden. De werking van de Wbp strekt zich niet uit tot gegevens omtrent ondernemingen, die behoren tot een rechtspersoon. Deze namen behoeven niet te worden geanonimiseerd. Dit geldt ook voor personen die beroepsmatig betrokken zijn bij de procedure (namen van advocaten, gemachtigden e.d.).

2. Vorbereidingsprocedure ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan Lemmer – De Polle met de daarbij behorende stukken heeft in overeenstemming met het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van woensdag 30 november 2022 gedurende een periode van 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen.

Van de ter inzagelegging is te voren mededeling gedaan in het Gemeentebld.

Het ontwerpbestemmingsplan met de daarbij behorende stukken heeft ter inzage gelegen op de servicepunten in Balk en Lemmer en in het gemeentehuis te Joure. Daarnaast was het plan digitaal te raadplegen via de gemeentelijke website www.defryskemarren.nl en op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Tevens is in het voortraject op 1 februari 2022 een voorlichtingsbijeenkomst georganiseerd door de ontwikkelaar en gemeente waarbij belanghebbenden (waaronder Stichting Dorpsbehoud Lemsterland) en de gemeenteraad uitgenodigd zijn om kennis te nemen van de voorgenomen plannen.

3. Zienswijzen

Gedurende de periode van terinzagelegging zijn geen schriftelijke / mondelinge zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan ingediend.

Wel hebben Provinsje Fryslân en Wetterskip Fryslân gereageerd op het plan. De volledige inhoud hiervan is in deze nota opgenomen.

Onderstaand geven wij van de reactie een beknopte weergave, gevolgd door ons standpunt daarover (cursief). Vervolgens stellen we daarbij voor om de reactie geheel, gedeeltelijk of juist niet over te nemen en het bestemmingsplan al dan niet aan te passen.

a. Provinsje Fryslân

Provinsje Fryslân heeft aangegeven dat de provinciale belangen op correcte wijze zijn verwoord in het bestemmingsplan en dat zij derhalve ook geen zienswijze in wenst te dienen. Wel wil Provinsje Fryslân wijzen op de Ontgrondingenverordening.

Ontgrondingen (cat 3 overige provinciale belangen)

Provincie Fryslân stelt dat de Ontgrondingenverordening Friesland van toepassing is. Voor ontgrondingen is een ontgrondingenvergunning nodig, tenzij er een vrijstelling geldt. De provincie wijst er op dat alleen gebruik kan worden gemaakt van een vrijstelling als dit in de toelichting van het bestemmingsplan duidelijk wordt aangegeven.

In de toelichting van het bestemmingsplan is nu wel een passage opgenomen, welke juridisch gezien correct is. Hierin ontbreekt echter de wijze waarop de concrete situatie uitgevoerd wordt en kan daardoor mogelijk niet worden gezien als een vrijstelling voor de concrete ontgroning die plaatsvindt.

Geadviseerd wordt om te beschrijven welke ontgroning plaatsvindt (met situering), waarbij aangegeven wordt hoe diep deze wordt en de wijze waarop het vrijkomende bodemmateriaal wordt toegepast. Vervolgens kan in afstemming met de FUMO beoordeeld worden of sprake is van een vrijstelling.

Reactie gemeente

Initiatiefnemers hebben, mede op basis van het advies van Provinsje Fryslân, contact gezocht met de FUMO over de betreffende werkzaamheden. In overleg met de FUMO is hier overeenstemming over bereikt.

Voor de onderscheidene werkzaamheden zal derhalve geen ontgrondingenvergunning zijn vereist, maar kan gebruik worden gemaakt van een vrijstelling. Teneinde hiervoor in aanmerking te komen, nemen we de aanbeveling van de provincie over en passen we de tekst in paragraaf 3.2 Provinciaal beleid van de Toelichting op het bestemmingsplan aan. Hierbij zal een meer uitgebreide beschrijving van de werkzaamheden worden toegevoegd.

Conclusie/voorstel: *De reactie geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen door in de Toelichting in paragraaf 3.2 de bovenbeschreven wijziging door te voeren.*

b. Wetterskip Fryslân

Wetterskip Fryslân heeft aangegeven dat haar belangen op correcte wijze zijn verwoord in het bestemmingsplan en dat zij derhalve ook geen zienswijze in wenst te dienen. Wel wil Wetterskip Fryslân wijzen op enkele onvolkomenheden in de toelichting.

Primaire en secundaire waterkering

Op grond van de tekeningen wordt er in de beschermingszone, buitenbeschermingszone en ruimtelijke reserveringszone gebouwd. Het is aan initiatiefnemer om een en ander te controleren en af te stemmen met Wetterskip Fryslân. In de toelichting bij het bestemmingsplan dient dit onderbouwd te worden.

Hoofdwatergang

In de waterparagraaf wordt beschreven dat het plangebied niet de hoofdwatergang en de bijbehorende beschermingszone raakt. Dat is niet geheel correct. De beschermingszones betreft de gronden aan weerszijden van het oppervlaktewaterlichaam, waarin initiatiefnemer voornemens is nieuwbouw, een insteekhaven etc. te realiseren. Werkzaamheden binnen de beschermingszones betreffen een vergunningsplichtige activiteit. Graag zien wij deze alinea in de waterparagraaf herschreven en opgenomen dat ook voor dit onderdeel een watervergunning zal worden aangevraagd.

Bodemverontreiniging

In de waterparagraaf is een alinea opgenomen over bodemverontreiniging. Graag zien wij hierbij opgenomen dat het een en ander met de vakgroep vergunningverlening van Wetterskip Fryslân wordt afgestemd.

Reactie gemeente

Initiatiefnemers hebben, mede op basis van het advies van Wetterskip Fryslân, contact gezocht over de betreffende werkzaamheden. Hierover is in goed overleg overeenstemming bereikt.

Voor wat betreft de primaire en secundaire waterkering wordt in de toelichting beschreven welke zones van toepassing zijn. Deze onderbouwing is niet geheel correct gebleken en zal worden aangepast.

Voor de hoofdwatergang geldt dat de beschermingszone inderdaad wel van toepassing is. Dit zal in de toelichting worden aangepast.

Met betrekking tot de bodemverontreiniging zijn de werkzaamheden inmiddels afgestemd met de vakgroep vergunningverlening. Dit zal in de toelichting worden aangepast.

Conclusie/voorstel: *De reactie geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen door in de Toelichting in paragraaf 4.4 de bovenbeschreven wijzigingen door te voeren.*

4. Ambtshalve wijzigingen

Bijlagen

- In overleg met de FUMO is het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï (d.d. 5 november 2021) nader uitgewerkt in verband met het feit dat er enkele kleine aanpassingen vereist waren. Dit heeft geresulteerd in een aangepast akoestisch onderzoek (d.d. 21 februari 2023) welke aangevuld is middels een memo waarin de benodigde hogere waarden nader gespecificeerd zijn. Deze stukken worden als bijlage toegevoegd.
- Voor de stikstofdepositie is in de voorbereiding voor de aanleg- en exploitatiefase van de woningbouw een indicatieve berekening gemaakt. Deze berekening was inmiddels verouderd en is ten behoeve van de vaststelling opnieuw uitgevoerd op basis van de meest recente Aeries-calculator. Deze berekening wordt als bijlage toegevoegd en vervangt de bestaande berekening.
- Het aangepaste akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï (d.d. 12-02-2023), met het kenmerk 20211229, wordt als bijlage toegevoegd en vervangt het bestaande onderzoek.
- De memo met betrekking tot het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï (d.d. 03-07-2023) wordt als bijlage toegevoegd.

Toelichting / regels

- In paragraaf 3.2 is een toelichting v.w.b. de ontgrondingenverordening opgenomen. Deze zal naar aanleiding van de opmerking van Provinsje Fryslân worden aangepast.
- In paragraaf 4.4 is een toelichting v.w.b. het aspect water opgenomen. Deze zal naar aanleiding van de opmerking van Wetterskip Fryslân worden aangepast.
- In paragraaf 4.8 is een toelichting v.w.b. het aspect ecologie opgenomen. Deze zal naar aanleiding van de reeds uitgevoerde werkzaamheden worden aangepast.

=====