

Reactienota vooroverleg

voorontwerpbestemmingsplan
Lemsterpark, fase 2

Het voorontwerpbestemmingsplan “Lemsterpark, fase 2” is aan de verschillende overlegpartners toegestuurd. Er zijn hierop vier reacties binnengekomen bij de gemeente: van het Wetterskip, de Provincie Fryslân, de Brandweer en de VROM-Inspectie. De reacties zijn hieronder samengevat en van een reactie voorzien.

Reactie Wetterskip,

Het Wetterskip heeft het plan beoordeeld en ziet de waterparagraaf graag aangevuld worden op de volgende punten:

1. De noordoostelijke waterpartij moet dusdanig diep worden aangelegd dat geen plantengroei of verlanding plaats gaat vinden.
2. De watergang aan de oostzijde is een hoofdwatgang van Wetterskip Fryslân, hiervoor is een obstakelvrije zone noodzakelijk van 5 meter, deze zone mag niet bebouwd worden.
3. Hemelwater afkomstig van het verhard oppervlak kan geloosd worden op het oppervlaktewater. Voor lozing op het oppervlaktewater moet de bouwwijze emissievrij zijn, waarbij gebouwd moet worden met duurzaam en milieuvriendelijk materiaal.

Reactie gemeente:

De waterparagraaf wordt aangepast met de opmerkingen van het Wetterskip.

1. Bij de aanleg van het terrein zal rekening worden gehouden met de gewenste diepte van deze watergang. Het bestemmingsplan zal hier inhoudelijk niet op worden aangepast.
2. In de toelichting was reeds vermeld dat er een obstakelvrije zone in de openbare groenstrook zal komen. De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.
3. Deze opmerkingen zullen worden verwerkt in de waterparagraaf.

Conclusie

De vooroverlegreactie van het Wetterskip leidt tot enkele aanpassingen van het bestemmingsplan Lemsterpark, fase 2.

Reactie provincie Fryslân

De provincie Fryslân heeft het plan beoordeeld en maakt een aantal inhoudelijke opmerkingen.

1. Op grond van de convenantafspraken tussen Rijk, IPO en VNG zal die behoeftebepaling plaats moeten vinden in regionaal verband en met toepassing van de SER Ladder. Wij kunnen met de beoogde ontwikkeling van Lemsterpark instemmen indien het regionale plan bestuurlijk wordt vastgesteld. De weergave van het provinciaal beleid is nu inadequaat op dit punt, we adviseren dit aan te passen.
2. Wij hebben eerder al aangegeven, dat de 2^e fase niet verder zou moeten strekken dan tot aan het verlengde van de zuidrand van het noordelijke perceel van Hof van Holland. Dit om het zicht vanaf de rijksweg op Hof van Holland en de open ligging te behouden, en daarmee de beleving van de boerderijen. Bebouwing langs de noordelijk punt van de Straatweg moet hiervoor minder volume krijgen. Er zou hier moeten worden volstaan met twee woningen met lage gootlijn, zonder bedrijfspanden. Op deze manier is de voorgestelde grens aanvaardbaar.
3. Het terrein moet aan de noordzijde adequaat landschappelijk worden ingepast. De groen/blauwe inpassing moet robuuster zijn.

4. De provincie constateert dat het plan ruime mogelijkheden biedt voor perifere detailhandel. 10.000 m² bij recht en daarnaast een afwijkingsmogelijkheid voor het middengebied.
5. perifere detailhandel is niet opgenomen in de begripsbepalingen waardoor het plan alle soorten detailhandel mogelijk maakt. Dit is in strijd met het provinciaal beleid. Er moet een bepaling worden opgenomen voor perifere/volumineuze detailhandel.
6. De provincie meent dat 10.000m² erg hoog en geeft aan dat dit volume beperkt dient te worden. Er wordt geadviseerd een nadere analyse van vraag en aanbod uit te voeren.
7. Er wordt verzocht de wijzigingsbevoegdheid in 3.6.1 te schrappen.
8. De genoemde aspecten met betrekking tot vloeroppervlakte etc. vloeien ook voort uit het streekplan. Het is gewenst de toelichting hierop aan te passen.
9. De mogelijkheid om kantoren te vestigen is te ruim en bevat geen marktonderzoek waarmee aangetoond wordt dat een dergelijke hoeveelheid noodzakelijk is. 2.500 m² is volgens de provincie voldoende.
10. Er moet inzicht worden geboden in de mobiliteitseffecten in de paragraaf over verkeer en parkeren.
11. Er mogen volgens de Verordening Romte geen masten hoger dan 6 meter worden geplaatst. Er wordt verzocht dit aan te passen.
12. Voor wat betreft de mitigerende maatregelen uit het flora en faunaonderzoek is niet duidelijk welke uitgevoerd zullen worden. Verzocht wordt dit alsnog aan te geven.
13. Niet duidelijk is welke maatregelen worden getroffen voor het overschrijden van de voorkeursgrenswaarde voor een nieuwe bedrijfswoning. Verzocht wordt dit alsnog aan te geven.
14. Er ontbreekt een bepaling voor de toelaatbaarheid van bedrijven in categorie b=2 in de bestemmingsomschrijving van artikel 3.1.

Reactie gemeente:

1. Het plan past als zodanig binnen de regionale behoefte en is tevens afgestemd met de regio. Lemsterpark is een droog bedrijventerrein dat onder meer moet dienen voor de bedrijfsverplaatsingen van “droge bedrijven” vanaf Buitengaats en Lemsterhoek, zodat de laatstgenoemde terreinen geherstructureerd kunnen worden ten behoeve van watersportgebonden bedrijvigheid (Buitengaats) en ten behoeve van woningbouw aan water (Lemstervaart). De toelichting is verder aangepast overeenkomstig het provinciale beleid.
2. Naar aanleiding van het overleg met de provincie dat heeft plaatsgevonden op 2 maart 2011 is de verkeersbestemming aan de noordrand teruggebracht tot zes meter en is de groenzone met 10 m uitgebreid. Het toepassen van een lagere gootlijn is daarom niet meer nodig.
3. Er is in vergelijking met het voorontwerp een bredere groen- en waterstrook opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Hierdoor ontstaat de robuustere zone die de provincie vraagt. In deze zone zullen groepen bomen worden geplaatst waardoor de landschappelijke aansluiting met de Hof van Holland is vormgegeven. Door deze keuze van begrenzing is de noodzaak van vermindering van bouwvolume van bedrijfspanden achter de woningen aan de Straatweg komen te vervallen.
4. Voor de betreffende 10.000 m² is vraag in de markt. Er heeft zich al een afnemer gemeld die 10.000 m² inclusief buitenterreinen wil afnemen. De insteek is om de 10.000 m² te behouden.
5. Het begrip perifere detailhandel is in de regels opgenomen.
6. Zoals aangegeven in de structuurvisie is economische ontwikkeling belangrijk voor de gemeente Lemsterland. De bedrijven hebben hier een duidelijke relatie met de

watersport, maar ook met droge en natte industrie. De ligging aan de A6, de relatief lage grondprijzen en de verscheidenheid in maat, schaal en type bedrijven vormen een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Lemsterpark onderscheidt zich hierbij van Lemsterhoek en Buitengaats, die beiden plaats bieden aan bij voorkeur “natte bedrijven”, en als zichtlocatie langs de A6. Daarnaast speelt ook de transformatie van Buitengaats een rol, omdat bedrijven die niet passen op Buitengaats, een plek kunnen vinden op bedrijventerrein Lemsterpark.

7. In de regeling voor het afwijken van de gebruiksregels onder 3.6.1. sub a was abusievelijk vermeld dat afgeweken kon worden van het bepaalde in 3.1 onder f. De planregels zijn op dit punt gewijzigd.
8. De toelichting is op het punt van het provinciale streekplan aangepast.
9. De regeling voor het vestigen van kantoorruimte wordt teruggebracht tot 2.500 m² bij recht en maakt een ontheffing mogelijk voor nog eens 2.500 m². De mogelijkheid voor het vestigen van kantoorruimte is bedoeld voor de lokale markt, zoals bijvoorbeeld een notaris.
10. De toelichting is op dit punt aangepast.
11. De planregels zijn op dit punt aangepast in overeenstemming met de Verordening Romte.
12. De mitigerende maatregelen zullen worden opgenomen in de private overeenkomst met de gemeente Lemsterland en maken geen onderdeel uit van het plan zelf.
13. De grens van de bebouwde kom zal worden opgeschoven waardoor er sprake zal zijn van een lagere geluidsbelasting op de gevels. Uit het aangepaste verkeersonderzoek blijkt dat de geluidsbelasting op de woningen in het plan hierdoor voldoet aan de gestelde grenswaarden.
14. De planregels zijn op dit punt aangepast.

Conclusie

De vooroverlegreactie van de provincie Fryslân leidt tot enkele aanpassingen van het bestemmingsplan Lemsterpark, fase 2.

Reactie Brandweer

De brandweer Fryslân heeft het plan beoordeeld verzoekt het plan op de volgende punten aan te passen.

1. In de nabijheid van het plangebied vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over de A6. De hoogte van het groepsrisico is hiervoor niet berekend, en ook is hiervoor geen verantwoording gedaan.
2. er moet een primaire waterwinning worden aangelegd van minimaal 60-90 m³ per uur.
3. Er dient voor bereikbaarheid van open water te worden gezorgd voor de brandweer.
4. Vluchtdeuren in de gebouwen dienen van de risicobron af te worden gesitueerd.

Reactie gemeente:

1. Er is alsnog een berekening van het groepsrisico uitgevoerd, waaruit blijkt dat de A6 een groepsrisico (GR) heeft. Deze ligt in de huidige en de toekomstige situatie beneden de 0,1*orientatiewaarde. De toelichting is hierop aangepast.
2. In het plangebied wordt ruimte gereserveerd voor een bluswatervoorziening.
3. De watergangen zullen toegankelijk worden gemaakt voor de brandweer.
4. Bij de bouw van de gebouwen zal rekening worden gehouden met deze inrichtingseis.

Conclusie

De vooroverlegreactie van Brandweer Fryslan leidt tot enkele aanpassingen van het bestemmingsplan Lemsterpark, fase 2.

Reactie VROM-Inspectie

De VROM-Inspectie adviseert het plan op de volgende punten aan te passen.

1. De SER-ladder dient aangevuld te worden met een behoefteonderbouwing, mogelijke alternatieve locaties, beschikbare hoeveelheden uitgeefbaar terrein en de vraag naar bedrijventerrein. Ook moet op de regionale dimensie worden ingegaan.
2. Er wordt geen aandacht besteedt aan de geluidsbelasting van de A6 op de nieuw te bouwen woningen, terwijl deze in de zone van 400 meter liggen. Er wordt verzocht een aanvullend onderzoek uit te voeren.

Reactie gemeente:

1. Voor de betreffende 10.000 m² is vraag in de markt. Er heeft zich al een afnemer gemeld die dit terrein geheel wil afnemen (inclusief buitenterreinen). Het plan past als zodanig binnen de regionale behoefte en is tevens afgestemd met de regio. Lemsterpark is een droog bedrijventerrein dat onder meer moet dienen voor de bedrijfsverplaatsingen van “droge bedrijven” vanaf Buitengaats en Lemsterhoek, zodat de laatstgenoemde terreinen geherstructureerd kunnen worden ten behoeve van watersportgebonden bedrijvigheid (Buitengaats) en ten behoeve van woningbouw aan water (Lemstervaart). De toelichting is op dit punt aangepast.
2. Het onderzoek is uitgevoerd en de uitkomsten zijn opgenomen in de toelichting.

Conclusie

De vooroverlegreactie van de de VROM-Inspectie leidt tot enkele aanpassingen van het bestemmingsplan Lemsterpark, fase 2.