

Reactienota's ontwerpbestemmingsplan/ beeldkwaliteitsplan 'Aan de Rien' te
Lemmer

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn 13 zienswijzen binnengekomen. De zienswijzen worden in deze reactienota behandeld aan de hand van het zaaknummer waarop de zienswijze is geregistreerd:

1. 19235
2. 19237
3. 19239
4. 19278
5. 19362
6. 19365
7. 19367
8. 19368
9. 19371
10. 19372
11. 19373
12. 19374
13. 19419

Voorts zijn reacties ingekomen van Rijkswaterstaat (14) en Brandweer Fryslan(15).

De zienswijzen 5 t/m 12 zijn gelijkloidend.

Hierna worden de ingediende zienswijzen puntsgewijs samengevat en behandeld:

1. Zienswijze 19235
 - A. Past niet in structuurvisie Lemsterland
 - B. Vervallen samenhang, focus alleen op plangebied, geen oog voor cultuurhistorische waarden en schaduwwerking
 - C. Geen aandacht voor kwetsbaarheid gebied (gevolgen bebouwing waterhuishouding e.d.)
 - D. Onvoldoende aandacht voor bestaande geluidshinder en verkeershinder (geluidsoverlast / verkeersgevaar)
 - E. Uitvoerbaarheid gebaseerd op foutieve aannames (omstandigheden decennium geleden)
 - F. Gevolgde procedure roept vraagtekens op

Ad 1.A

Op 22 november 2010 heeft de gemeenteraad van Lemsterland de structuurvisie Lemsterland, poort van Fryslân vastgesteld. In de Structuurvisie worden de ontwikkelingen voor de komende 10 jaar in beeld gebracht. Op de lijst van te ontwikkelen projecten, welke als bijlage is opgenomen in de structuurvisie staan de projecten aan de Polle / Zeedijk, Willemskade en de Nieuwburen. Op deze locaties worden verouderde bedrijventerreinen getransformeerd tot aantrekkelijke woongebieden dicht bij het centrum van Lemmer. Om versnippering te voorkomen is voor de gehele strip tussen de Zeedijk en de Rien in het kader van de planontwikkeling voor het gebied van de Polle het document "Randvoorwaarden ontwikkeling De Polle", 12 oktober 2010, (buro Vijn) opgesteld. Binnen deze visie is voor een deelgebied (De Polle) al een bestemmingswijziging doorlopen. Nu dient zich voor een tweede deelgebied een initiatief aan en is ook een herziening van het bestemmingsplan voorgesteld. Voor beide plannen geldt dat ze binnen de kaders van deze randvoorwaarden zijn ontwikkeld.

De snelheid waarmee het ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd, heeft te maken met gewijzigde regelgeving op het gebied van verkeerslawaaai. Het nu voorliggende plan is

ontwikkeld binnen een kader waarvan de uitgangspunten voor de rekenmethode per 1 juli 2012 zijn gewijzigd. De feitelijke situatie nu en in de toekomst wordt daar niet anders door. Tot 1 juli 2013 kan voor de procedure nog gebruik gemaakt worden van het overgangsrecht. Om te voorkomen dat voor deze locatie een compleet nieuw plan, afgestemd op de nieuwe regelgeving moet worden opgesteld, is ervoor gekozen om gebruik te maken van het genoemde overgangsrecht. Mocht voor dit terrein, net zoals voor de omliggende terreinen een nieuw worden ontwikkeld dan dient rekening te worden met de gewijzigde regelgeving voor de berekening van het geluid.

Ad 1.B

De strook tussen de Zeedijk en de Rien kende vanuit het verleden een bedrijfsmatige invulling. De hiervoor noodzakelijk forsere bebouwing week af van de meer kleinschalige bebouwing meer in het centrum van Lemmer. Dit gold voor zowel voor de oppervlakte als voor de hoogte van de gebouwen. Gekozen is voor bebouwing in 3 en 4 bouwlagen in een viertal bouwvolumes. In het centrum, onder andere aan de Wiepke Hofstraat staan gebouwen van ook 3 en 4 lagen. Deze hoogte is voor Lemmer dus niet zo vreemd. Het plan is lopende het proces verschillende keren aangepast en omgevormd tot het plan dat nu binnen de planologische kaders van het bestemmingsplan past.

Voor de bezonning is een studie opgesteld die inzicht geeft in de schaduwwerking. Hiervoor zijn de algemeen gebruikelijke uren en jaargetijden aangehouden. In december is er sprake van schaduwvorming die rond 10.00 uur de voorgevel van een van de woningen aan de andere zijde van de Rien raakt. Slechts korte tijd later is de gevel schaduwvrij.

De afstand tussen de nieuwe bebouwing en de bestaande woningen aan de overzijde van de Rien bedraagt minimaal 45 meter. In verhouding tot straten met aan beide zijden bebouwing waar de tussenmaat ca. 20 meter bedraagt, is dit ruim.

Ten opzichte van de woning Zeedijk 12 bedraagt die maat ca. 18 meter. Daar staat voor dit pand, met de woning op het zuid-westen gericht, tegenover dat in de nieuwbouw de verblijfsruimten op de Rien gericht zijn. Het verlies aan privacy blijft hierdoor beperkt. Uit de bezonningsstudie blijkt dat de bebouwing op het perceel Zeedijk op enkele momenten en tijdstippen gedeeltelijk in de schaduw van het meest noordelijk gelegen woongebouw komt te liggen. Het betreft hier m.n. het gedeelte van het perceel waarop zich de loods bevindt. De woning komt niet of slechts in zeer beperkte mate in de schaduw van het woongebouw te liggen.

Ad 1.C

Op de plankaart is aangegeven dat de noordoostelijke watertong opschuift richting de woning Zeedijk 12. Er blijft overigens nog een strookje grond liggen tussen het water en de perceelgrens. Tijdens de informatiebijeenkomst is hierover tussen de ontwikkelaar en de bewoners/eigenaars gesproken.

Hoe men de realisatie van de bodemsanering uit gaat voeren is nog niet bekend. Het aspect van de kwetsbaarheid van het gebied zal bij de uitvoering van het plan worden meegenomen.

Tegen mogelijke schade tijdens de bouwperiode is de aannemer (verplicht) verzekerd. De ontwikkelaar heeft aangegeven te zullen gaan werken met het vastleggen van de bestaande situatie met foto-opnames. Veranderingen tijdens en na de bouw kunnen dan gemonitord worden.

De gevreesde overlast van boten is inherent aan de aanwezigheid van water. Nu de afstand tot het water voor de woning van reclamant wordt verminderd van 12 tot 5 meter is het gewenst dat aan die zijde geen aanleggelegenheid wordt geboden. Dit was de ontwikkelaar overigens aan deze zijde overigens ook niet van plan.

Het manoeuvreren van grote vaartuigen wordt anders, maar met de beoogde invulling zonder de steigers niet onmogelijk gemaakt.

De ingebrachte zienswijze geeft aanleiding om het plan te verduidelijken door op de verbeelding een aanduiding aan te brengen dat op dit deel van het water geen steigers zijn toegestaan.

Ad 1.D

Het verkeer op de Zeedijk is in de loop der jaren drukker geworden. Aan de weg zelf worden echter geen wijzigingen aangebracht. Voor deze bestemmingsplanprocedure die de realisatie van nieuwe woonbebouwing op het perceel Zeedijk 10 mogelijk wil maken, is de akoestische berekening beperkt tot dit perceel. Voor de naastliggende percelen geldt dat de situatie akoestisch niet als een reconstructie wordt gezien.

Ad 1.E

Het plan is naar aanleiding van opmerkingen verschillende keren ingrijpend aangepast. Zo is de hoogte van twee bouwblokken met een bouwlaag terug gebracht en in de uitstraling veranderd.

Onder de huidige economische omstandigheden is het mogelijk dat de belangstelling voor de appartementen beperkt zal zijn. Vanuit die gedachte is in 2011 door de ontwikkelaar een verkennende verkoopactie gestart om te peilen of er überhaupt belangstelling is. Op basis van deze actie heeft de ontwikkelaar nog steeds vertrouwen in het plan. Het is daarom goed om het proces door te zetten om de woningen aan te kunnen bieden als de markt weer aan trekt.

Bovendien is bij de recente vaststelling van de prioritering woningbouw door de gemeenteraad is het plan Aan de Rien in de prioritering behouden gebleven.

Ad 1.F

Onder 1.A is de reden om voor 1 juli 2013 het bestemmingsplan ter inzage te hebben gelegd aangegeven. De gewijzigde rekensituatie (aanpassing rekenwaarden Rijkswegen met geluidsproductieplafonds) van de Wet geluidhinder ligt hieraan ten grondslag. Ook na 1 juli 2013 zal het mogelijk zijn om op deze plek woningbouw te realiseren.

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft de normale procedure doorlopen. Bovendien zijn de omwonenden hierop extra geattendeerd. Er zijn twee informatiebijeenkomsten gehouden. Gezien het ingekomen aantal reacties (aantal en omvang) heeft de procedure van de ter inzage legging geen invloed gehad op het indienen van zienswijzen.

De ingebrachte zienswijze geeft aanleiding om de toelichting van het plan te verduidelijken door daarin de overwegingen herprioritering Woningbouw De Friese Meren op te nemen.

2. Zienswijze 19237

- A. Verlies van uitzicht maar wel inkijk;
- B. Schaduwwerking; in de zomer schaduw en in de winter helemaal geen zon meer;
- C. Verminderde opbrengst zonnepanelen;
- D. Vervallen ligplaats woonschip.

Ad 2.A

Zie voor het verlies van uitzicht en inkijk onder 1.B

Ad 2.B

Zie voor schaduwwerking onder 1.B waarbij uit de bezonningsstudie blijkt dat er op de locatie van het woonschip in december veel schaduw is. In de periode van september tot maart (de winterperiode) wordt de locatie alleen in de ochtend - rond ca. 10.00 uur - een uur door schaduw afgedekt.

Ad 2.C

Voor zover ter plekke is nagegaan zijn er op het woonschip geen zonnepanelen aangebracht maar wel op het varende naastgelegen schip. Met mobiele panelen is het lastig rekening te houden.

Ad 2.D

Het verdwijnen van de ingenomen ligplaats voor het woonschip is in deze procedure niet aan de orde.

Bij het invoeren van de BAG (Basisadministratie Adressen en Gebouwen) zijn de woningen en de officiële ligplaatsen aangewezen. De plek van dit woonschip is daarin niet opgenomen. Bovendien is geblekendat de indiener van de zienswijze sinds 2002 is ingeschreven op een ander adres in Lemmer.

De ingebrachte zienswijze geeft geen aanleiding om het plan aan te passen.

3. Zienswijze 19239

- A. De gebouwen zijn te hoog en geen zon meer in de wintertijd. Dit plan past niet in dit stukje Lemmer (vissersdorp zonder hoogbouw)
- B. De watergerichte huizen zoals gebouwd in Balk passen beter.

Ad 3.A

Zie voor de hoogte van de gebouwen en de schaduwwerking onder 1.B

Ad 3.B

Voor de bebouwing die in Balk gerealiseerd is (bestemmingsplan Havendiken-Groenewal), hebben de woningen langs de lineaire gracht (Van Swinderenstraat en Raadhuisstraat) model gestaan. Deze sfeer van Balk is in de nieuwbouw overgenomen. In Lemmer zouden deze huizen een vreemd beeld opleveren. Nergens is sprake van lange rechte lijnen, er is gezocht naar een robuust industrieel karakter dat aansluit op de andere bebouwing op De Polle (zie beeldkwaliteitsplan).

De ingebrachte zienswijze geeft geen aanleiding om het plan aan te passen.

4. Zienswijze 19278

- A. Het perceel van reclamant dient ook bij de planontwikkeling te worden betrokken anders ontstaat een verbrokkeld geheel.
- B. Het perceel van reclamant wordt door de beoogde ontwikkeling nadelig beïnvloed. Niet duidelijk is welk gebruik met de beoogde bestemmingen wordt toegestaan. Aangehaald wordt een (zelfstandige) jachthaven wat tot een beperking van het gebruik van perceel van reclamant zou kunnen leiden.
- C. De beoogde regeling biedt meer ruimte dan voor de genoemde 28 appartementen. Gevraagd wordt het aantal op te nemen of de bouwoppervlakte te beperken.
- D. Het plan voldoet niet aan artikel 3.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.
- E. Verzocht wordt de zienswijze die in het kader van de wet geluidhinder is ingediend hier ingevoegd te beschouwen in het kader van het begrip "goede ruimtelijke ordening".

Ad 4.A

Voor de gehele strip tussen de Zeedijk en de Rien is in het kader van de planontwikkeling voor het gebied van de Polle het document "Randvoorwaarden ontwikkeling De Polle, 12 oktober 2010, juist om de integraliteit bij de realisatie in verschillende deelplannen te bewaken. De planontwikkeling en de daarbij behorende bestemmingsplanprocedure voor De

Polle is inmiddels afgerond. Nu is het plangebied Aan de Rien in beeld. Daarbij is in het voortraject contact gezocht met de eigenaar van naastliggend perceel. Met een uitbreiding van het plangebied kon voor het geheel echter niet tot een sluitende exploitatie worden gekomen. Daarmee zou de realisatie van een breder plan onhaalbaar worden.

Ad 4.B

De gehanteerde regels zijn gebaseerd op de Svbp (Standaard Vergelijkbare Bestemmings-Plannen) en worden, met de daarin opgenomen bestemmingsomschrijvingen vrij algemeen toegepast. Een zelfstandige jachthaven dient als zodanig te worden bestemd. De opgenomen regelgeving laat deze niet toe. Er worden uitsluitend ligplaatsen voor de toekomstige bewoners van de appartementen toegestaan. Het plan is gericht op de realisatie van woningbouw met de daarvoor noodzakelijke voorzieningen (parkeren, bergingen, tuinen e.d.) binnen de daarvoor aangegeven kaders.

Ad 4.C

De op de plankaart aangegeven bouwvlakken en de daarbij behorende bouw- en goothoogte maakt het praktisch onmogelijk om een groter aantal woningen te realiseren. Immers toen de bouwhoogte met een laag werd teruggebracht moest op de begane grond extra ruimte worden toegevoegd. Het vastleggen van het maximum aantal te bouwen woningen heeft derhalve geen toegevoegde waarde.

Ad 4.D

Artikel 3.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening betreft de bepalingen omtrent de weergave van de situering van geluidgevoelige objecten (woningen) en de geluidbronnen. Dit om de geluidsbelasting goed te kunnen berekenen. De in de reactie aangehaalde wegen liggen buiten het plangebied, maar zijn in andere plannen wel gefixeerd. Voor deze berekening is daarvan een samengestelde tekening van de situering gemaakt zoals die in de bijlage 5 "Akoestisch onderzoek" is opgenomen.

Voor de resultaten en de behandeling van de uitkomsten en het gezoneerde industrieterrein wordt verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan.

Ad 4.E

Om inzicht te krijgen of de beoogde ontwikkeling binnen de kaders van de Wet geluidhinder mogelijk is, is in een vroegtijdig stadium een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Hieruit bleek dat er mogelijkheden waren, maar dat voor een aantal van de nieuwe woningen een hogere grenswaarde moest worden vastgesteld. Gedurende het voorbereidingstraject is op 1 juli 2012 de regelgeving gewijzigd (invoering Geluids Productie Plafonds voor Rijkswegen). Met deze nieuwe methode zouden een aantal woningen een geluidsbelasting ten gevolge van verkeer op de A6 krijgen, die boven de vast te stellen hogere waarden uit komen.

Om te voorkomen dat de hele planontwikkeling opnieuw gestart moet worden is in de Wet geluidhinder een overgangperiode van een jaar opgenomen. Indien het ontwerp-bestemmingsplan en het ontwerpbesluit hogere grenswaarde-voor 1 juli 2013 ter inzage gelegd zijn, kan nog gebruik gemaakt worden van de oude methode. De wetgever heeft deze overgangperiode specifiek opgenomen om plannen die al wat verder in de voorbereiding zijn niet te frustreren.

Het feit dat het hier om een aanpassing van de rekenmethode gaat en de feitelijke situatie hier niet is veranderd (het verkeer op de A6 rijdt er al en in de berekening is ook rekening gehouden met de autonome groei van het autoverkeer voor de toekomst) heeft het college doen besluiten gebruik te maken van de mogelijkheid om gedurende de overgangperiode de oude systematiek nog te hanteren.

In de toelichting wordt uitgebreid ingegaan op de (geluids-)gevolgen van het wegverkeer en van de omliggende bedrijvigheid. Ook de keuze voor de gehanteerde rekenmethodes wordt

toegelicht. In de rekenmethode worden gelijksoortige bronnen bij elkaar opgeteld (Cumulatie van verkeerslawaaï A6 en rondweg) Het daar weer bij optellen van totaal andere geluid van omliggende bedrijven is niet gebruikelijk.

In bijlage 7 (bedrijven en milieuzonering) is de milieutechnische situatie onderzocht. Op basis van het (oude) gebruik van het pand en het (parkeer)terrein en de mogelijkheden die het vigerende bestemmingsplan biedt, moet rekening gehouden met een afstand van 30 meter tussen de nieuwe woningen en de erfgrens. Daar wordt aan voldaan.

Bij de terinzagelegging zijn alle bijlagen (behorende bij het bestemmingsplan en de procedure hogere grenswaarde) gebundeld en in één map ter inzage gelegd. Dit was praktisch omdat de stukken dan bij elkaar blijven. Onderkend wordt dat het misschien handiger geweest zou zijn een deel van de bijlagen dubbel te kopiëren en twee sets te maken. De stukken hebben in totaliteit echter wel compleet ter inzage gelegen en gezien de inhoud van de reactie heeft men ook uit al de bijlagen informatie kunnen putten. In het akoestisch onderzoek (bijlage 6 geluidhinder) zijn de bouwblokken en is de gehanteerde nummering van de woningen aangegeven.

De toets of de woningen aan de binnenwaarde voldoen, zal aangeleverd moeten worden bij de aanvraag van de omgevingsvergunning.

5. Zienswijze 19362

Algemeen: het plan past niet in het beeld van Lemmer, geen poort van Fryslân, kaal en modern (Lelystad en Almere), te hoog 15/16 meter. Alternatieve mogelijkheden zijn niet onderzocht, men heeft liever één groot gebouw terugliggend van het water. De Zeedijk is een gevaarlijke weg die niet wordt niet meegenomen in het plan. Directe overlast; inkijk huizen en tuinen, schaduwwerking en zicht. Lemster "eigen schepen" kunnen niet meer draaien. Het plan is onzorgvuldig tot stand genomen (zie bijlagen). De gemeente laat de oren te veel hangen naar de ontwikkelaar.

Vervolgens worden puntsgewijs ingegaan op de hierboven genoemde algemene punten.

- A. Het plan past niet in Lemmer.
- B. De stedenbouwkundige inpassing is in strijd met het cultuurhistorisch belang van het centrum van Lemmer
- C. De kwetsbaarheid van de omgeving is onvoldoende onderzocht. Gedoeld wordt daarbij op de aspecten zoals bodem, water en kwetsbaarheid.
- D. Overlast geluid en verkeer
- E. Uitvoerbaarheid
- F. De procedure
- G. Zicht
- H. Overige op- en aanmerkingen.

Ad 5.A

Voor de gehele strip tussen de Zeedijk en de Rien is in het kader van de planontwikkeling voor het gebied van de Polle het document "Randvoorwaarden ontwikkeling De Polle, 12 oktober 2010, buro Vijn opgesteld, juist om de integraliteit bij de realisatie in verschillende deelplannen te bewaken. Nu dient zich voor een tweede deelgebied een initiatief aan en is ook een herziening van het bestemmingsplan voorgesteld. Voor beide plannen geldt dat ze binnen de kaders van de structuurvisie Lemsterland: "Poort van Friesland" zijn ontwikkeld. Er zijn in het verleden al pogingen gedaan om het gebied in een keer te ontwikkelen maar dit bleek niet mogelijk. Zie ook onder 4.A.

Ad 5.B

Het plangebied is voor een deel omsloten door bestaande bebouwing en de Zeedijk. Het zicht vanaf de rondweg en vanaf de A6 op het plangebied is zeer beperkt. Bebouwing in 4 bouwlagen komt midden in het centrum van Lemmer ook voor (onder andere aan de Wiepke Hofstraat). Bij de planontwikkeling is vooral gekeken naar de invulling van de strook langs de Rien. De “Randvoorwaarden ontwikkeling De Polle”(zie onder 5.A) vormt hiervoor de basis. De uiteindelijke bouwplantoetsing vindt plaats door de Welstandscommissie. Dit is een onafhankelijke, aan het college van burgemeester en wethouders adviserende partij. Het plan is in de vergadering van december 2012 behandeld en de commissie heeft een positief advies uitgebracht.

Voor de bezonning is een studie opgesteld die inzicht geeft in de schaduwwerking. Hiervoor zijn de algemeen gebruikelijke uren en jaargetijden aangehouden. In december, als de zon het laagst staat, is er sprake van schaduwvorming die rond 10.00 uur de voorgevel van een van de woningen aan de andere zijde van de Rien raakt. Even later is de gevel weer schaduwvrij.

De afstand tussen de nieuwe bebouwing en de bestaande woningen aan de overzijde van de Rien bedraagt minimaal 45 meter. In verhouding tot straten met aan beide zijden bebouwing waar de tussenmaat ca. 20 meter is dit ruim. Het verlies aan privacy blijft hierdoor beperkt.

Ad 5.C

Op de plankaart is te zien welke wijzigingen in de inrichting beoogd zijn. Zo zal de noordoostelijke watertong opschuiven.

Hoe men de realisatie van de bodemsanering uit gaat voeren is nog niet bekend. Er zal ontgraven worden en er zal schone grond worden aangevoerd.

Tegen mogelijke schade tijdens de bouwperiode is de aannemer (verplicht) verzekerd. De ontwikkelaar heeft aangegeven te zullen gaan werken met het vastleggen van de bestaande situatie met foto-opnames. Veranderingen tijdens en na de bouw kunnen dan goed gemonitord worden.

De gevreesde overlast van boten is inherent aan de aanwezigheid van water en dit gebruik is ook nu al mogelijk. In het bestemmingsplan zal, middels een aanduiding, nog specifiek worden aangegeven waar steigers wel en waar zij niet zijn toegestaan.

Zie ook de beantwoording onder 1.C.

Ad 5.D

Bij de presentatie van de plannen is hier uitvoerig op ingegaan.

Het verkeer op de Zeedijk in de loop der jaren drukker is geworden. Aan de weg zelf worden echter geen wijzigingen aangebracht. Voor deze procedure die de realisatie van nieuwe woonbebouwing op het perceel Zeedijk 10 mogelijk wil maken is de akoestische berekening beperkt tot dit perceel. Voor de naastliggende percelen geldt dat de situatie akoestisch niet als een reconstructie wordt gezien. Zie ook de beantwoording onder 1.D.

Waar de opmerking van 200 extra parkeerplekken voor dit gebied vandaan komt is niet duidelijk en wordt ook niet nader onderbouwd. Voor dit plan dat de realisatie van 28 woningen mogelijk maakt, waarbij de parkeerplaatsen volledig op eigen terrein zullen worden aangelegd.

Ad 5.E

Het plan is naar aanleiding van opmerkingen verschillende keren ingrijpend aangepast. Zo is de hoogte van twee bouwblokken met een bouwlaag terug gebracht en in de uitstraling veranderd.

Onder de huidige economische omstandigheden is de mogelijke belangstelling voor de appartementen beperkt. Vanuit die gedachte is in 2011 door de ontwikkelaar een verkennende verkoopactie gestart om te peilen of er überhaupt belangstelling is. Op basis

van deze actie heeft de ontwikkelaar nog steeds vertrouwen in het plan. Het is daarom goed om het proces door te zetten om de woningen aan te kunnen bieden als de markt weer aan trekt.

Prioritering woningbouw: bij de recente vaststelling van de prioritering woningbouw door de gemeenteraad is het plan Aan de Rien in de prioritering behouden gebleven.

Zie ook de beantwoording onder 1.E.

Ad 5.F

Bij de keuze om het plan wel of niet in procedure te brengen zijn deze opmerkingen ook meegewogen. De keuze om dit bouwplan een kans te geven heeft bij het college de doorslag gegeven. De wetgever heeft aangegeven wanneer en hoe de procedure doorlopen dient te worden. Er wordt daarbij geen onderscheid gemaakt tussen inspraak binnen of buiten vakantieperiodes.

Door één van de indieners van de zienswijzen is inmiddels een Wob-verzoek ingediend. Het verzoek is gehonoreerd.

Ad 5.G

De afmetingen en de situering van de gebouwen op het perceel zijn uitgebreid bestudeerd. Uiteindelijk is voor de voorliggende locaties gekozen. In dit bestemmingsplan worden die planologisch vastgelegd.

De situatie ter plekke zal veranderen. Het staat ieder vrij om na de vaststelling van het bestemmingsplan een verzoek om planschade in te dienen.

Ad. 5.H Overige op en aanmerkingen:

1.2 Toelichting omschrijving plangebied niet correct.

De toelichting wordt hierop aangepast.

2.1 Omschrijving huidige situatie niet correct:

De toelichting wordt hierop aangevuld.

3.1.1. en 3.1.3. Rijksdoelen:

Op deze plek in de toelichting wordt het algemene huidige Rijksbeleid verwoord. De vertaling daarvan specifiek voor de voorliggende locatie komt verderop aan bod.

3.2.2 Verordening Romte Fryslân:

Aan cultuurhistorie/archeologie wordt in hoofdstuk 2 respectievelijk hoofdstuk 5.1 van de toelichting aandacht besteed.

3.2.4. Conclusie provinciaal beleid:

Onduidelijk is waar met de reactie precies op wordt gedoeld. De conclusie is, dat het plan voldoet aan de provinciale criteria zoals die in die paragraaf zijn verwoord. Overigens heeft de provincie hier bij de mogelijkheid om op het ontwerpplan te reageren geen gebruik gemaakt.

3.3.2 Welstandsnota:

Op de informatieavond is aangegeven dat het beeldkwaliteitsplan dezelfde procedure doorloopt als het bestemmingsplan. Ook hierop kan gereageerd worden, zoals door de indieners van zienswijzen gedaan is.

In de inleiding van het Beeldkwaliteitsplan wordt de status van het plan toegelicht: Het vervangt voor het plangebied het toetsingskader dat is vastgelegd in de Welstandsnota.

Deze laatste nota gaat met gebiedsgerichte beschrijvingen uit van een reeds ingerichte omgeving waarin aanpassingen en op beperkte schaal nieuwe ontwikkelingen mogelijk zijn.

Het bestaande (straat)beeld is daarbij het vertrekpunt en maatgevend.

Voor de gehele strook tussen de Zeedijk en de Rien wordt echter een geheel nieuwe ontwikkeling beoogd. Deze staan globaal omschreven in "Randvoorwaarden ontwikkeling De Polle" en worden voor het plangebied in dit beeldkwaliteitsplan nader uitgewerkt.

In het beeldkwaliteitsplan gaat het vooral om de uitstraling en daarmee de beleving van de gebouwen (architectuur, materiaalgebruik en kleuren en oriëntatie van gebouwen en de terreininrichting). Het bestemmingsplan regelt vooral de maten (hoogte, oppervlakte, dakhelling) en de situatie (locatie) van de gebouwen. Deze lijn is ook voor dit plangebied zo aangehouden.

Het nu voorliggende ontwerp-beeldkwaliteitsplan borduurt trapsgewijs voort op de structuurvisie Lemsterland "Poort van Fryslân". Via de notitie Randvoorwaarden ontwikkeling De Polle is tot dit beeldkwaliteitsplan gekomen.

Het plan is inderdaad een deel van een groter geheel. Het meenemen van een meer gedetailleerde uitwerking voor de naastliggende percelen is nu niet aan de orde, omdat daar geen concrete plannen zijn.

Over de verhouding van dit beeldkwaliteitsplan tot de Welstandsnota is het volgende op te merken: De Welstandsnota bestaat uit gebiedsgerichte beschrijvingen, de waardering daarvan en de mogelijkheid om hier wel of geen (incidentele) wijzigingen in aan te brengen. Dit alles voor een reeds bestaande omgeving. Met dit bestemmingsplan en het daarbij behorende beeldkwaliteitsplan wordt beoogd een compleet nieuwe invulling te geven aan een stukje terrein.

3.3.4 Vigerend bestemmingsplan De Polle wordt niet genoemd.

In de toelichting wordt ingezoomd op het beoogde werkingsgebied van het voorliggende bestemmingsplan. Het (bestemmingsplan)gebied de Polle dat niet direct aansluit op het plangebied maakt daar geen onderdeel van uit.

4.1 en 4.2 Visie:

Voor de beoogde ontwikkeling in relatie met de omgeving is een kader aangegeven in de "Randvoorwaarden ontwikkeling De Polle". Het plangebied is daar een uitwerking van. (Zie ook onder 1.A.) De toelichting heeft zich beperkt tot het beschrijven hoe met die randvoorwaarden is omgegaan. Uiteraard is daarbij ook gekeken naar de omgeving. Ook al is dit in de toelichting niet zo specifiek verwoord.

Voor de in de toekomst mogelijk nog te ontwikkelen deelgebieden zal waarschijnlijk een zelfde systematiek worden gehanteerd.

De planuitgangspunten zoals die vertaald zijn in een bouwplan blijven altijd voor discussie vatbaar. Er is door het college een keuze gemaakt voor een plan dat in haar ogen voldoende rekening houdt met het gestelde kader en de uitgangspunten. De kritiek van de indiener van de zienswijze op het ontbreken van de relatie en het contact tussen Zeedijk en dorpsrand, de te hoge nokhoogte, de dakhelling, de geldende Welstandsnota en de gekozen bouwstijl (beter passend in Almere/Lelystad) wordt daarom niet gedeeld.

4.3 De ontwikkeling:

In deze paragraaf wordt nader ingegaan op het bouwplan dat binnen het kader van het bestemmingsplan is ontwikkeld. In feite is het de vertaling van de geboden ruimtelijke kaders. Het beoogde gebouw en de beoogde inrichting worden hier omschreven.

Het feitelijke en juridische kader blijven echter de plankaart en de regels. De toelichting is echt als toelichting op het plan bedoeld en is niet juridisch bindend.

Archeologie:

De sanering zal volledig worden uitgevoerd. Er is niet gekozen voor een deelsanering die afgedekt wordt met een zogenaamde "leeflaag".

A. Ecologie:

Het onderzoek is uitgevoerd volgens de daarvoor geldende normen. Aan bepaalde soorten (flora en fauna) wordt op ecologisch gebied meer waarde toegekend dan andere soorten.

B. Waterparagraaf:

De rekensystematiek voor het bepalen of eventueel compenserend water moet worden gegraven is algemeen gebruikelijk. Men vergelijkt het verhard oppervlak in de oude situatie met de nieuwe situatie.

De genoemde hoogtes zijn afkomstig uit een overleg met het Wetterskip en de beoogde drooglegging in geval er met een kruipruimte, of kruipruimteloos onder de woningen wordt gewerkt. Het bouwplan is nog niet zo ver dat daarover definitief uitsluitel te geven is. De hoogte van de woningen wordt gemeten ten opzichte van het maaiveld.

Koude/warmteopslag heeft de aandacht in het kader van duurzaamheid. Dit vergt nog nader onderzoek. De relatie met grondwaterproblematiek in de omgeving wordt hierin overigens niet gezien.

De grond en oppervlaktewaterkwaliteit zoals omschreven gaat uit van de situatie na de sanering. Dat geldt ook voor de situatie waarbij kinderen in de omgeving zwemmen. Het volledige terrein blijft in onderhoud bij de eigenaren (VVE) van de appartementen. De mogelijke zetting van de grond heeft geen gevolgen voor de woningen. Die zullen op een verantwoorde manier gefundeerd worden. Berekeningen hieromtrent zullen bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning ter goedkeuring moeten worden overlegd.

5.4 Externe veiligheid:

Voor externe veiligheid is het zo geregeld dat de gemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan inzage moet hebben over mogelijke gevolgen van de beoogde ontwikkeling voor de externe veiligheid van de omgeving maar ook van aanwezige bronnen op het plangebied. Met een quickscan (bijlage 3) is dit onderzocht en er blijken een aantal risicobronnen in de omgeving aanwezig te zijn. Gezien de zeer beperkte toename van het aantal personen binnen de planlocatie achten burgemeester en wethouders de planontwikkeling verantwoord. De gemeenteraad dient dit aspect echter in de besluitvorming ook specifiek mee te wegen.

De veiligheidsregio is gevraagd om het groepsrisico in kaart te brengen en hierover te adviseren. Bij de besluitvorming door de gemeenteraad zal hier expliciet aandacht aan worden geschonken

5.6 Rondweg

Met de Rondweg wordt niet de Zeedijk bedoeld maar de (provinciale) Rondweg (N359). De keuze om dit plan op dit tijdstip (vlak voor/in de vakantieperiode) ter inzage te leggen is gelegen in de gewijzigde regelgeving (introductie geluid productieplafonds - GPP) voor Rijkswegen. zie ook onder 1.F en 4. E.

5.8 Bedrijven en milieuzonering

Het klopt dat een aantal van deze bedrijven inmiddels is vertrokken of in meer of mindere mate actief zijn. Het bestemmingsplan laat (her)vestiging van min of meer gelijksoortige bedrijven op deze locaties echter nog steeds toe. Vandaar dat de rapportage hier niet op is geactualiseerd.

5.9 Bezoning:

Zie hiervoor onder 5.B.

6.3 Planregels:

In de gebruikte systematiek van bestemmen en het omschrijven van de regels wordt de gehanteerde methode algemeen gebruikt. De tendens is om regels steeds flexibeler op te stellen om in te kunnen spelen op toekomstige aanpassingen de komende 10 jaar. De behoefte om hierin verfijning aan te brengen is hiermee in tegenspraak. Met uitzondering van de aanduiding “steigers niet toegestaan” worden de voorgestelde aanpassingen niet overgenomen.

7.1 Economische uitvoerbaarheid:

De mogelijke extra rioleringskosten zijn afgedekt in de overeenkomst. Daar waar het de kosten voor bediening van de sluis betreft, is dit niet specifiek alleen aan dit plan toe te rekenen. Ook anderen maken (nu al) van de sluis gebruik. De genoemde, ook in de overeenkomst vast gelegde bijdrage is met de ontwikkelaar afgesproken.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid:

De teksten die worden aangehaald uit de toelichting, zijn een weergave van de situatie zoals die gold aan het begin van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Daar waar dit plan tijdens commissievergaderingen behandeld zijn geweest had men die (openbare) vergaderingen kunnen bezoeken. De agenda's daarvan zijn op de gebruikelijke wijze gepubliceerd. De gemeenteraad is op 24 juni 2013 geïnformeerd dat de inspraak op dit ontwerpbestemmingsplan gestart zou worden. Ook de reden daarvan is toegelicht. Over het contact met de buurman wordt korthedshalve verwezen naar wat geschreven is onder 4.A.

Er is wel degelijk met historisch Lemmer overlegd om op het plan te reageren. Via een mail heeft men aangegeven daar geen gebruik van te willen maken.

Reactie provincie:

Onduidelijk is waarom men tot de conclusie komt dat de reactie van de provincie niet verwoord is. De reactie was gericht op het voorontwerpplan (zie bijlage 9 Nota van vooroverleg). In het ontwerp-bestemmingsplan is een paragraaf met stedenbouwkundige uitgangspunten en een beschrijving van de ontwikkeling toegevoegd. Overigens heeft de provincie niet op het ontwerpplan gereageerd.

Planschade:

Het staat ieder vrij om te zijner tijd een verzoek om planschade in te dienen. De toetsing en afwikkeling daarvan vallen buiten dit bestemmingsplan.

Algehele conclusie:

De ingebrachte zienswijze geeft aanleiding om het plan aan te passen door op de verbeelding een aanduiding aan te brengen waar steigers niet zijn toegestaan en tevens de toelichting aan te passen met betrekking tot de omschrijving van het plangebied en de huidige situatie.

6. Zienswijze 19365

Deze zienswijze komt overeen met de voorgaande zienswijze 19362 (zie onder 5).

Voor de becommentariëring van de zienswijze wordt korthedshalve verwezen naar hetgeen vermeld is onder 5.

De ingebrachte zienswijze geeft aanleiding om het plan aan te passen door op de verbeelding een aanduiding aan te brengen waar steigers niet zijn toegestaan en tevens de toelichting aan te passen met betrekking tot de omschrijving van het plangebied en de huidige situatie.

7. Zienswijze 19367

Deze zienswijze komt overeen met de zienswijze 19362 (zie onder 5).

Voor de becommentariëring van de zienswijze wordt korthedshalve verwezen naar hetgeen vermeld is onder 5.

De ingebrachte zienswijze geeft aanleiding om het plan aan te passen door op de verbeelding een aanduiding aan te brengen waar steigers niet zijn toegestaan en tevens de toelichting aan te passen met betrekking tot de omschrijving van het plangebied en de huidige situatie.

8. Zienswijze 19368

Deze zienswijze komt overeen met de zienswijze 19362 (zie onder 5).

Voor de becommentariëring van de zienswijze wordt korthedshalve verwezen naar hetgeen vermeld is onder 5.

De ingebrachte zienswijze geeft aanleiding om het plan aan te passen door op de verbeelding een aanduiding aan te brengen waar steigers niet zijn toegestaan en tevens de toelichting aan te passen met betrekking tot de omschrijving van het plangebied en de huidige situatie.

9. Zienswijze 19371

Deze zienswijze komt overeen met de zienswijze 19362 (zie onder 5).

Voor de becommentariëring van de zienswijze wordt kortheidshalve verwezen naar hetgeen vermeld is onder 5.

De ingebrachte zienswijze geeft aanleiding om het plan aan te passen door op de verbeelding een aanduiding aan te brengen waar steigers niet zijn toegestaan en tevens de toelichting aan te passen met betrekking tot de omschrijving van het plangebied en de huidige situatie.

10. Zienswijze 19372

Deze zienswijze komt overeen met de zienswijze 19362 (zie onder 5).

Voor de becommentariëring van de zienswijze wordt kortheidshalve verwezen naar hetgeen vermeld is onder 5.

De ingebrachte zienswijze geeft aanleiding om het plan aan te passen door op de verbeelding een aanduiding aan te brengen waar steigers niet zijn toegestaan en tevens de toelichting aan te passen met betrekking tot de omschrijving van het plangebied en de huidige situatie.

11. Zienswijze 19373

Deze zienswijze komt overeen met de zienswijze 19362 (zie onder 5).

Voor de becommentariëring van de zienswijze wordt kortheidshalve verwezen naar hetgeen vermeld is onder 5.

De ingebrachte zienswijze geeft aanleiding om het plan aan te passen door op de verbeelding een aanduiding aan te brengen waar steigers niet zijn toegestaan en tevens de toelichting aan te passen met betrekking tot de omschrijving van het plangebied en de huidige situatie.

12. Zienswijze 19374

Deze zienswijze komt overeen met de zienswijze 19362 (zie onder 5).

Voor de becommentariëring van de zienswijze wordt kortheidshalve verwezen naar hetgeen vermeld is onder 5.

De ingebrachte zienswijze geeft aanleiding om het plan aan te passen door op de verbeelding een aanduiding aan te brengen waar steigers niet zijn toegestaan en tevens de toelichting aan te passen met betrekking tot de omschrijving van het plangebied en de huidige situatie.

13. Zienswijze 19419

- A. Hoogte gebouwen en veranderen / vervallen uitzicht.
- B. Woonmilieu waarbij geen rekening gehouden wordt met gevestigde bewoners
- C. Glas met veel inkijk en schittering
- D. Schaduwhinder
- E. Niet passend in Lemmer

Ad 13.A

Bij de becommentariëring onder 1.B is aangegeven dat de planontwikkeling een proces geweest is waarin de hoogte van het plan al aan geplaatste opmerkingen is aangepast. De situatie ter plekke zal veranderen maar voor schaduwwerking op het perceel van de reclamant hoeft, op basis van het schaduwonderzoek, niet te worden gevreesd. Het uitzicht zal veranderen maar dat hoeft per saldo niet negatief uit te vallen. Het geldende bestemmingsplan laat ter plekke de uitvoering van een bedrijf, met eventuele buitenopslag) toe.

Ad 13.B

Zie voor de becommentariëring onder 1.B

Ad 13.C

Zie voor de becommentariëring onder 1.B

Ad 13.D

Zie voor de becommentariëring onder 1.B

Ad 13.E

Zie voor de becommentariëring onder 1.A

14. Zienswijze Rijkswaterstaat:

Deze dienst heeft geen bezwaren tegen het ontwerpplan, maar wijst erop dat sinds september 2012 de maximumsnelheid op de A6 is verhoogd naar 130 km.

Reactie:

De ingebrachte opmerking heeft aanleiding gegeven om het akoestisch onderzoek nog eens tegen het licht te houden in verband met de verhoogde maximumsnelheid van 130 km. De resultaten hiervan hebben geen aanleiding gegeven tot aanpassing van het plan.

15. Zienswijze Brandweer Fryslân:

Over een drietal wegen vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Dit zijn de wegen N712, N359 en Rijksweg A6. Voor deze wegen geldt dat alleen in het geval van de N712 het groepsrisico licht wordt overschreden. In het kader van de externe veiligheid dient alleen voor deze weg het groepsrisico te worden verantwoord.

Reactie: In het raadsbesluit wordt het groepsrisico verantwoord.

Er zijn 9 zienswijzen ingediend tegen het ontwerp-besluit Beeldkwaliteitsplan 'Aan de Rien', waarvan 8 gelijkloidend.

1. 19280
2. 19362
3. 19365
4. 19367
5. 19368
6. 19371
7. 19372
8. 19373
9. 19374

Hierna worden de ingediende zienswijzen puntsgewijs samengevat en behandeld:

1. Zienswijze 19280:

- A. Onduidelijk is de status van het Beeldkwaliteitsplan in relatie tot de Welstandsnota en ook of deze het stedenbouwkundig of esthetisch kader vormt.
- B. De eisen van het beeldkwaliteitsplan zouden te ver strekken en woningbouw onmogelijk maken. Dit past niet bij deregulering en een zichzelf respecterende overheid.
- C. Voorgesteld wordt het beeldkwaliteitsplan aan de ontwikkelaar mee te geven als inspiratiebron en het niet als kader te gebruiken om aan te toetsen.

Ad 1.A

In de inleiding van het Beeldkwaliteitsplan wordt de status van het plan toegelicht: Het vervangt voor het plangebied het toetsingskader dat is vastgelegd in de Welstandsnota. Deze laatste nota gaat met gebiedsgerichte beschrijvingen uit van een reeds ingerichte omgeving waarin aanpassingen en op beperkte schaal nieuwe ontwikkelingen mogelijk zijn. Het bestaande (straat)beeld is daarbij het vertrekpunt en maatgevend. Voor de gehele strook tussen de Zeedijk en de Rien wordt echter een geheel nieuwe ontwikkeling beoogd. Deze staan globaal omschreven in "Randvoorwaarden ontwikkeling De Polle" en worden voor het plangebied in dit beeldkwaliteitsplan nader uitgewerkt. In het beeldkwaliteitsplan gaat het vooral om de uitstraling en daarmee de beleving van de gebouwen (architectuur, materiaalgebruik en kleuren en oriëntatie van gebouwen en de terreininrichting). Het bestemmingsplan regelt vooral de maten (hoogte, oppervlakte, dakhelling) en de situatie (locatie) van de gebouwen. Deze lijn is ook voor dit plangebied zo aangehouden.

Ad 1.B en 1.C

De gemeente heeft aangegeven dat deze plek een hoogwaardige invulling moet krijgen. Daar past een uitgekiend toetsingskader bij met een hoog ambitieniveau. De ontwikkelaar heeft binnen dit kader een plan ontwikkeld wat bij een principebeoordeling door de Welstandscommissie als kansrijk is bestempeld. Het beeldkwaliteitsplan heeft dus gewerkt als inspiratiebron en wordt bij de definitieve toetsing als toetsingskader gebruikt.

2. Zienswijzen 2 t/m 9

Het ontwerp-beeldkwaliteitsplan is voor het dorp Lemmer een zeer slechte ontwikkeling: geen poort van Fryslân, vanaf de A6 gezien. Het beeldkwaliteitsplan omvat slechts de postzegel van het bestemmingsplan, terwijl juist hiervoor het gehele gebied van de Polle/Zeedijk dient te worden meegenomen in het ontwerp-beeldkwaliteitsplan.

Reactie:

Het nu voorliggende ontwerp-beeldkwaliteitsplan borduurt trapsgewijs voort op de structuurvisie Lemsterland “Poort van Fryslân”. Via de notitie Randvoorwaarden ontwikkeling De Polle is tot dit beeldkwaliteitsplan gekomen.

Het plan is dus inderdaad een deel van een groter geheel. Het meenemen van een meer gedetailleerde uitwerking voor de naastliggende percelen is nu niet aan de orde, omdat daar geen concrete plannen zijn.

Over de verhouding van dit beeldkwaliteitsplan tot de Welstandsnota is het volgende op te merken: De Welstandsnota bestaat uit gebiedsgerichte beschrijvingen, de waardering daarvan en de mogelijkheid om hier wel of geen (incidentele) wijzigingen in aan te brengen. Dit alles voor een reeds bestaande omgeving. Met dit bestemmingsplan en het daarbij behorende beeldkwaliteitsplan wordt beoogd een compleet nieuwe invulling te geven aan een stukje terrein. De systematiek van de Welstandsnota leent zich er minder voor om de beoogde ontwikkeling te sturen terwijl dat wel gewenst is.

De zichtlijnen in de notitie Randvoorwaarden de Polle hebben een indicatief karakter en liggen niet precies vast. In de notitie is bedoeld aan te geven dat de strook niet helemaal uit een gesloten, dichte bebouwingswand kan worden bestaan.

In de notitie wordt ook niet gesproken over zichtlijnen maar over een: “visuele relatie tussen invalsweg, vaart en dorpsbebouwing”.

Ten opzichte van de bestaande situatie is in de uitwerking alleen het water in die ruimte opgeschoven en tussen de gebouwen zijn meerdere kleinere openingen toegevoegd om “meer lucht” en geen totaal gesloten wand te creëren.

In voorgaande alinea is de relatie tussen de randvoorwaarden van De Polle en het beeldkwaliteitsplan van dit plangebied aangegeven. De aangehaalde teksten over het “industriële karakter” moeten in het licht van het toen (2010) geldende situatie gezien worden. De vertaling daarvan heeft in het voorliggende plan plaats gevonden. Daarbij zijn de opmerkingen van de raad(commissie) van Lemsterland en de welstandscommissie meegenomen.