

## Nota overleg en ambtshalve wijzigingen voorontwerpbestemmingsplan Lemmer – De Polle

### **1. Inleiding**

In het kader van de procedure tot vaststelling van het bestemmingsplan Balk – Jachthavendyk is deze nota opgesteld.

Aan de Jachthavendyk in Balk bevinden zich de voormalige locaties van Harcos en Sweiland. De gemeente De Fryske Marren wenst hier een havenkwartier te ontwikkelen bestaande uit een passantenhaven en een commerciële functie. De passantenhaven (locatie Sweiland) is reeds ontwikkeld. Voor de commerciële functie (locatie Harcos) heeft de gemeente De Fryske Marren een prijsvraag gehouden, waarop projectontwikkelaars zich konden inschrijven.

De inschrijving van Evertsen Bouw Ontwikkeling B.V. uit Zwolle is als eerste geëindigd. Het door KVH Architecten ontworpen plan bestaat uit een hoogwaardig hotel, restaurant, (vergader)zaal, terras en bootverhuur. Het plan past goed in de ruimtelijke omgeving en de visie op hoe water- en landrecreatie bij elkaar komen. Verder draagt het plan bij aan een gastvrij onthaal door middel van een passend markant herkenningspunt dat is geïnspireerd op de voormalige Volharding.

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 terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan. In hoofdstuk 3 gaan we in op de overlegreacties en het gemeentelijke standpunt daarop. We sluiten de nota af met hoofdstuk 4, waarin we een aantal ambtshalve wijzigingen beschrijven.

### Anonimisering

De nota maakt onderdeel uit van de besluitvorming van de raad omtrent vaststelling van het bestemmingsplan en wordt daarmee ook langs elektronische weg beschikbaar gesteld. Op grond van de Wet bescherming persoonsgegevens mogen inspraakreacties, zienswijzen e.d. niet elektronisch beschikbaar gesteld worden indien deze NAW-gegevens (naam, adres, woonplaats) bevatten of andere persoonsgegevens die vallen onder de Wbp (bijv. BSN).

In een nota kan hieraan worden voldaan door van een indiener van een inspraakreactie (voor zover het een natuurlijke persoon betreft) niet de betreffende persoonsgegevens te vermelden. Daar waar het niet mogelijk is om documenten adequaat te anonimiseren zullen deze niet openbaar gemaakt mogen worden. Evenwel wordt met het oog op openbaarheid van bestuur waarde gehecht aan inzage in de afwegingen omtrent het bestemmingsplan. Vanwege die reden zijn de reacties geanonimiseerd en verkort weergegeven.

## **2. Voorbereidingsprocedure voorontwerpbestemmingsplan**

Het voorontwerpbestemmingsplan Balk - Jachthavendyk is in het kader van het wettelijk voorgeschreven overleg per mail op 15 november 2022 toegezonden aan de verschillende diensten en instanties als bedoeld in het Overleg op grond van het Besluit op de ruimtelijke ordening. Daarbij is verzocht om binnen vier weken i.c. uiterlijk maandag 13 december 2022 een reactie uit te brengen op het voorontwerpbestemmingsplan in kwestie.

Het betreft een initiatief dat vanuit het Masterplan Waterfront Balk is ontstaan, de gemeente heeft in het voorstadium met de omgeving overlegd. In mei 2022 is een voorlichtingsbijeenkomst georganiseerd. Tijdens deze bijeenkomst is ook de gelegenheid geboden om schriftelijk opmerkingen te maken en vragen te stellen. Hierop is door de ontwikkelaar in overleg met de gemeente ook schriftelijk gereageerd.

Van het houden van inspraak in de vorm van het voor een ieder ter inzage leggen van het voorontwerpbestemmingsplan met de mogelijkheid een inspraakreactie te geven is daarom afgezien.

## **3. Overlegreacties**

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro is het voorontwerpbestemmingsplan voorgelegd aan de vaste overleg- en adviespartners. De volgende instanties hebben gereageerd:

- a. Provinsje Fryslân
- b. Wetterskip Fryslân
- c. Brandweer Fryslân
- d. TenneT

## **a. Overlegreactie Provincie Fryslân**

De overlegreactie van de Provincie Fryslân ziet op een viertal onderwerpen. Hieronder is de inhoud van de overlegreactie per onderwerp weergegeven.

### *1. Provinciale vaarwegen*

Provincie Fryslân stelt dat het plangebied grenst aan een provinciale vaarweg. In de toelichting bij het bestemmingsplan wordt gesteld dat de beheerzone van deze vaarweg 5,00 meter is, maar in werkelijkheid is dit 10,00 meter.

### *2. Bodem*

Provincie Fryslân stelt dat uit het bij het voorontwerpbestemmingsplan gevoegde bodemonderzoek een lichte verontreiniging met minerale olie blijkt te zijn aangetroffen. In de toelichting ontbreekt het oordeel of het beoogde gebruik op basis van dit onderzoek mogelijk is.

### *3. Waterrobuust bouwen*

Provincie Fryslân stelt dat in de toelichting niet voldoende blijkt of er gevolg gegeven is aan het advies van It Wetterskip om in voorkomende gevallen rekening te houden met de droogleggingsnorm.

### *4. Natuurinclusief bouwen*

Provincie Fryslân geeft aan dat in de Omgevingsvisie De Romte Diele wordt ingezet op natuurinclusief ontwerpen bij nieuwe ontwikkelingen en vraagt om hier rekening mee te houden in het ontwerp.

## Reactie gemeente

### *1. Provinciale vaarwegen*

Zoals in de toelichting bij het bestemmingsplan in artikel 4.9.2 wordt gesteld, raakt het plangebied aan een hoofdwatgang. Per abuis is daarbij gesteld dat een beschermingszone van 5,00 meter van toepassing is, terwijl dit feitelijk 10,00 meter dient te zijn. De toelichting zal op dit punt worden aangepast.

### *2. Bodem*

Zoals in de toelichting wordt gesteld, is er een lichte verontreiniging met minerale olie aangetroffen op het terrein. Dit onderzoek is uitgevoerd in verband met een eigendomsoverdracht en geeft derhalve in haar conclusie inderdaad geen oordeel over het beoogde gebruik. Wat echter wel uit het onderzoek blijkt is dat de verontreiniging die aangetroffen is, niet van dusdanige aard is dat dit het beoogde gebruik in de weg zou staan.

Tevens is het zo dat de locatie van de verontreiniging qua situering en omvang beperkt is tot een klein gedeelte van het terrein. Bij een oppervlakte van circa 80 m<sup>2</sup> en een maximale diepte van 0,5 meter is er circa 40 m<sup>3</sup> licht verontreinigde grond met minerale olie aanwezig op de locatie. Het betreffende deel van het terrein zal gebruikt worden als weg / parkeervoorzieningen. Ten tijde van de realisatie van de voorgenomen plannen, zal deze grond geroerd worden en dient te worden voldaan aan de daarvoor geldende regels. De toelichting zal op dit punt worden aangepast.

### *3. Waterrobuust bouwen*

Deze reactie wordt inhoudelijk onderschreven, maar leidt niet tot aanpassing van de toelichting bij het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is vooraf besproken met It Wetterskip, waarmee voldaan wordt aan het advies.

### *4. Natuurinclusief bouwen*

Deze reactie ziet op onderdelen van het bouwplan welke niet per definitie binnen een bestemmingsplan geregeld worden. Met de technische uitwerking van de bouwwerken zal hier aandacht voor zijn.

Conclusie (Voorstel): De overlegreactie geeft wel aanleiding tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

## **b. Overlegreactie Wetterskip Fryslân**

In de overlegreactie van Wetterskip Fryslân wordt aangegeven dat zij geen redenen zien tot het maken van op- en/of aanmerkingen en in kunnen stemmen met het onderdeel 'Water'.

### Reactie gemeente

De gemeente neemt de reactie van Wetterskip Fryslân voor kennisgeving aan.

*Conclusie (Voorstel): De overlegreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.*

## **c. Overlegreactie Brandweer Fryslân**

De overlegreactie van Brandweer Fryslân ziet op een viertal onderwerpen. Hieronder is de inhoud van de overlegreactie per onderwerp weergegeven.

### *1. Bereikbaarheid / opstelplaats*

Brandweer Fryslân stelt dat geadviseerd wordt dat de wegen en opstelplaatsen in het plangebied dienen te voldoen aan de eisen zoals deze beschreven worden in de overlegreactie.

### *2. Bereikbaarheid bij stremmingen*

Brandweer Fryslân stelt dat geadviseerd wordt te borgen dat bij stremmingen in het doodlopende gedeelte, als gevolg van (weg)werkzaamheden, maatregelen getroffen worden om de bereikbaarheid van het plangebied te garanderen.

### *3. Brandkranen*

Brandweer Fryslân stelt dat geadviseerd wordt na te gaan of de waterleiding voldoende opbrengst heeft voor de benodigde brandkraan en er zorg voor te dragen dat de brandkraan binnen/nabij het plangebied op maximaal 40 meter van alle mogelijke opstelplaatsen gerealiseerd wordt in geval de opbrengst voldoende is.

### Reactie gemeente

### *1. Bereikbaarheid / opstelplaats*

Het advies wordt onderschreven, maar dit is niet iets wat in een bestemmingsplan geregeld wordt. De inrichting van het gebied zal ontworpen worden aan de hand van de gemeentelijke 'Leidraad inrichting openbare ruimte' (LIOR). Hierin worden eisen gesteld aan wegen en inritten, welke minimaal overeenkomen met de eisen die daar door hulpdiensten aan gesteld worden. Bij de verdere technische uitwerking van de plannen wordt dit als onderdeel meegenomen.

Naar aanleiding van de overlegreactie is de ontwikkelende partij in overleg getreden met Brandweer Fryslân om het voorliggende plan door te nemen en de diverse belangen over en weer te borgen. Dit mede ten gevolge van een aanpassing in het ontwerp. Uit dit overleg is gebleken dat de adviezen van Brandweer Fryslân op adequate wijze zijn/worden verwerkt in de uitwerking van de plannen en er op voorhand geen belemmeringen op het gebied van bereikbaarheid worden voorzien.

### *2. Bereikbaarheid bij stremmingen*

Het advies wordt onderschreven, maar dit is niet iets wat in een bestemmingsplan geregeld wordt. In geval van stremmingen zal altijd aandacht zijn voor de bereikbaarheid van achterliggende percelen. De gemeente is in voorkomende gevallen bevoegd gezag en zal dientengevolge eisen verbinden aan werkzaamheden die mogelijk tot beperkte toegang van wegen.

### 3. Brandkranen

Het advies wordt onderschreven, maar dit is niet iets wat in een bestemmingsplan geregeld wordt. Daar waar er nu nog niet voldoende bluswatervoorzieningen aanwezig zijn binnen of in de nabijheid van het gebied, zal een nieuwe voorziening gerealiseerd worden. Bij de verdere technische uitwerking van de plannen wordt dit als onderdeel meegenomen.

*Conclusie (Voorstel): De overlegreactie geeft geen aanleiding tot een aanpassing van het bestemmingsplan.*

### d. Overlegreactie TenneT

In de overlegreactie van TenneT wordt aangegeven dat TenneT binnen de grenzen van het plan geen boven- en/of ondergrondse hoogspanningsverbindingen in beheer heeft. Dientengevolge zijn er geen verdere opmerkingen op het plan.

#### Reactie gemeente

De gemeente neemt de reactie van TenneT voor kennisgeving aan.

*Conclusie (Voorstel): De overlegreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.*

#### **4. Ambtshalve wijzigingen**

Er zijn diverse tekstuele wijzigingen in de toelichting doorgevoerd, dit mede ten gevolge van een wijziging in het ontwerp van de ontwikkeling. De in de toelichting opgenomen afbeeldingen zijn hiertoe vervangen.

##### **Toelichting / regels**

- In artikel 4.2.2 wordt het beoogde gebruik van het perceel in relatie tot het uitgevoerde bodemonderzoek nader beschreven.
- In artikel 4.9.2 wordt de beschermingszone van 5,00 meter vervangen door een beschermingszone van 10,00 meter.

##### **Bijlagen**

- De onderbouwing voor verkeer en parkeren is nader uitgewerkt en wordt als bijlage 1 toegevoegd.
- Het behoefteonderzoek is nader uitgewerkt en wordt als bijlage 2 toegevoegd.
- De stikstofberekening is nader uitgewerkt en wordt als bijlage 4 toegevoegd.
- De vormvrij m.e.r.-beoordeling is nader uitgewerkt en wordt als bijlage 6 toegevoegd.
- De m.e.r.-beoordelingsbeslissing wordt als bijlage 8 toegevoegd.

=====