



Raadsvoorstel

Raadsvergadering	: 26 oktober 2016
Commissievergadering	: 12 oktober 2016
Agendapunt	: 4
Nummer	: 2016/075
Datum voorstel	: 20 september 2016
Onderwerp	: Vaststelling bestemmingsplan Lemsterhoek
Behandeld door	: G.C.J. Zaal
Telefoon en email	: 9109/ g.zaal@defryskemarren.nl
Portefeuillehouder	: F. Veltman
Zaaknummer	: 194033135

Voorstel:

1. De 'Nota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan Lemsterhoek' vast te stellen en in te stemmen met de daarin opgenomen beantwoording van de zienswijzen en ambtshalve aanpassingen;
2. het bestemmingsplan Lemsterhoek met planidentificatienummer NL.IMRO.1940.BPLEM14LEMSTERHOEK-VA01 ongewijzigd vast te stellen en geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

Met ingang van 20 juli 2016 heeft gedurende zes weken het ontwerpbestemmingsplan Lemsterhoek ter inzage gelegen. Tijdens deze periode bestond voor iedereen de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen bij de gemeenteraad. Er is één schriftelijke zienswijze ontvangen, namelijk van de heer G. Van Eck te Lemmer over het perceel Hooilanden 3. Verder zijn er enkele ambtshalve aanpassingen naar aanleiding van de reactie van het Wetterskip Fryslân.

Beoogd resultaat

Het ontwerpbestemmingsplan omvat het bedrijventerrein Lemsterhoek en aangrenzende gronden. Het plangebied beslaat de gronden die zijn ingericht als bedrijventerrein, alsmede de aangrenzende agrarische en natuurgronden tussen het bedrijventerrein en de dijk langs het IJsselmeer, het Prinses Margrietkanaal en de Súderseewei. Binnen het plangebied zijn tevens een agrarisch bedrijf en een burgerwoning gelegen.

Argumenten, risico's en eventuele beheersmaatregelen

Het bestemmingsplan bevat een actuele ruimtelijke juridische regeling en is ter vervanging van de beheersverordening en het daaraan gerelateerde verouderde bestemmingsplan voor het gebied. De voorliggende actualisatie heeft over het algemeen een conserverend karakter voor wat betreft het bestaande bedrijventerrein. Het uitgangspunt is dat de bestaande en / of vergunde situatie wordt vastgelegd en dat waar mogelijk wordt aangesloten bij de geldende planologische regelingen. Er is rekening gehouden met recent beleid en regelgeving.

In het nieuwe bestemmingsplan wordt de bestemming Bedrijventerrein aan de westkant uitgebreid met de bestemming Bedrijventerrein voor een nieuwe gemeentewerf ter vervanging van de locaties in Lemmer en Balk.

Ten westen en ten zuiden van het huidige bedrijventerrein is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee de bestemming Agrarisch-cultuurgrond gewijzigd kan worden naar de bestemming Bedrijventerrein. Dit kan zowel een nat als een droog bedrijventerrein worden, waarbij de aanleg van een nieuwe watergang tot de mogelijkheden behoort.

Deze mogelijkheden komen voort uit de bestaande planologische mogelijkheden waarbij volgens het huidige bestemmingsplan nog een uitwerkingsmogelijkheid naar een bedrijvenbestemming geldt.

Aan de hand van de bijgevoegde 'Nota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan Lemsterhoek' is de zienswijze van de heer G. van Eck om medewerking aan een in pandige bedrijfswoning op het perceel Hooilanden 3 te Lemmer van een reactie voorzien. Het voorstel is om de zienswijze niet over te nemen en de regels en verbeelding ongewijzigd vast te stellen. Tevens worden in de reactienota enkele aanpassingen voorgesteld naar aanleiding van de reactie van het Wetterskip Fryslân; we stellen voor om de plantoelichting in verband hiermee ambtshalve te verbeteren.

Beleid- en regelgeving

Wet ruimtelijke ordening, Algemene Wet Bestuursrecht.

Financiën

De kosten van het bestemmingsplan worden gedekt uit het budget bestemmingsplan.

Communicatie

In het kader van de vaststellingsprocedure heeft het ontwerpbestemmingsplan voor iedereen ter inzage gelegen. Degenen die in het kader van de inspraak gereageerd hebben, zijn in kennis gesteld van de start van de vaststellingsprocedure.

Vervolg en evaluatie

Het vast te stellen bestemmingsplan ligt na de bekendmaking gedurende zes weken ter inzage met beroepsmogelijkheid bij de Raad van State. De indiener van de zienswijze krijgt hierover bericht.

Digitaal bijgevoegd / ter inzage liggende stukken

1. Ontwerpbestemmingsplan..
2. Zienswijze de heer G. van Eck te Lemmer.
3. Advies aan college van burgemeester en wethouders.
4. Raadsbesluit.
5. Nota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan Lemsterhoek.
6. Mail Wetterskip Fryslân d.d. 1 augustus 2016.
7. Memo Fumo d.d. 22 september 2016 inzake Hooilanden 3.

Burgemeester en wethouders van De Fryske Marren,

de secretaris,
L. Maarleveld

de burgemeester,
F. Veenstra

Raadsbesluit

Vergadering : 26 oktober 2016
Onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan Lemsterhoek
Agendapunt : 4
Nummer: : 2016/075

De raad van De Fryske Marren

besluit:

1. De 'Nota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan Lemsterhoek' vast te stellen en in te stemmen met de daarin opgenomen beantwoording van de zienswijzen en ambtshalve aanpassingen;
2. het bestemmingsplan Lemsterhoek met planidentificatienummer NL.IMRO.1940.BPLEM14LEMSTERHOEK-VA01 ongewijzigd vast te stellen en geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten door de raad van De Fryske Marren in zijn openbare vergadering van 26 oktober 2016

de griffier

H.A. van Dijk-Beekman

de voorzitter,

F. Veenstra

Nota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan Lemsterhoek.

Inleiding.

Het ontwerpbestemmingsplan Lemsterhoek heeft met ingang van 20 juli 2016 gedurende zes weken voor iedereen ter inzage gelegen. De stukken lagen ter inzage bij de centrale balie van het gemeentehuis Herema State 1 te Joure, het servicepunt Balk (Dubbelstraat 1) en het servicepunt Lemmer (Visserburen 88).

Daarnaast was informatie over het ontwerpbestemmingsplan te raadplegen via de gemeentelijke website www.defryskemarren.nl en kon het plan digitaal worden ingezien op www.ruimtelijkeplannen.nl. Van de terinzagelegging is kennis gegeven in het Gemeenteblad en in de Staatscourant. Daarbij is vermeld dat een ieder gedurende de termijn van ter inzage ligging schriftelijk of mondeling zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan kon indienen bij de gemeenteraad. Van de ter inzage ligging van het ontwerpbestemmingsplan is kennis gegeven aan onder meer de Provinsje Fryslân, het Wetterskip Fryslân en de overige overlegpartners alsmede aan de gemeenten Heerenveen en Súdwest-Fryslân.

Er is één schriftelijke zienswijze ontvangen van de heer G. van Eck te Lemmer, deze is tijdig ingediend en daarmee ontvankelijk. Verder is er via de mail een schriftelijke reactie ontvangen van het Wetterskip Fryslân, bij de behandeling van de ambtshalve aanpassingen gaan we daar op in.

Hierna geven we de zienswijze eerst samengevat en in cursief weer en daarna onze reactie; de volledige zienswijze treft u bij de stukken aan.

Zienswijze van de heer G. van Eck, brief van 15 augustus 2016, ontvangen 16 augustus 2016.

Hij is eigenaar van het pand en de kavel op de Hooilanden 3 te Lemmer. Het pand staat al geruime tijd leeg; hij heeft dit destijds gekocht met het doel het pand te verhuren en de grond te bebouwen. Hij heeft het pand een aantal keren kunnen verhuren als er een woonbestemming op zou zitten; eerder heeft hij daartoe een verzoek ingediend waarop afwijzend is gereageerd. Gevraagd wordt om heroverweging en om wonen al dan niet inpandig mogelijk te maken om de volgende redenen:

- Op het 'oude' gedeelte van het bedrijfsterrein is het mogelijk aparte dienstwoningen te realiseren bij het bedrijfspand. De dienstwoningen zoals toegevoegd in 2000 zijn planologisch aanvaardbaar geacht en hij verwacht dat de toegevoegde dienstwoningen bij het uitwerkingsplan van 2000 ook niet de toets van de brochure hadden kunnen doorstaan bij categorie 1 t/m 4 bedrijven met maximale richtafstanden van 300 meter.*
- Op het nieuwe gedeelte dat valt onder het tweede uitwerkingsplan, is op het merendeel van de percelen mogelijk om te wonen en werken. Voor het nieuwe gedeelte is gekozen voor inpandig wonen, dat zou voor zijn perceel ook mogelijk moeten worden gemaakt.*
- Op de gronden naast zijn kavel komt een gebied met een agrarische bestemming zodat zware industrie naast zijn perceel is uitgesloten;*
- Hij heeft vernomen dat er aan de Boonen 10 onlangs een woon - werk vergunning is verleend om een bedrijfspand te realiseren met woning; is hier ook bodem onderzoek naar gedaan? Ook is zeer recent een kantoorbestemming gewijzigd in wonen.*
- Op Lemsterhoek zijn op diverse plaatsen 'Polen hotels' gevestigd; hij gaat er vanuit dat de gemeente hier gewoon toestemming voor gegeven heeft.*
- In zijn ogen is sprake van willekeur en rechtsongelijkheid.*
- In de inspraakreactie wordt gesproken van richtafstanden van honderden meters voor categorie 4 bedrijven; een categorie 4 bedrijf is niet meer mogelijk omdat er op ca. 100 meter al gewoond wordt.*

Verder vraagt hij zich af wanneer een eventuele nieuwe vaarweg er zou kunnen komen en of de geplande uitbreiding aan de westkant van het bedrijventerrein dan niet in de weg komt te staan.

Verder is zijn bouwblok 3,5 meter vanaf de kadastrale grens aan de noord – westzijde; kan deze teruggebracht worden naar 2 meter?

Verzocht wordt om een heroverweging om inpandig wonen aan de Hooilanden 3 mogelijk te maken. Hij is er wel mee ingenomen dat binnenkort de bestrating op Lemsterhoek wordt vervangen door asfalt.

Standpunt gemeente.

In 2013 heeft de gemeente van de heer Van Eck een principe-verzoek ontvangen waarin gevraagd werd of het mogelijk was om planologische medewerking te krijgen aan het mogelijk maken van een inpandige bedrijfswoning op het perceel Hooilanden 3. Daarop is afwijzend beslist. Onze brief hierover van 17 oktober 2013 treft u bij de stukken aan.

In het kader van de inspraak op het voorontwerpbestemmingsplan Lemsterhoek heeft hij opnieuw medewerking gevraagd om medewerking aan een inpandige bedrijfswoning ten behoeve van dit pand. De inspraakreactie heeft geen aanleiding gegeven tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan in die zin. De feiten en omstandigheden zijn niet gewijzigd.

Het nieuwe bestemmingsplan is afgestemd op de huidige mogelijkheden voor de bedrijven. Dit houdt in dat vrijstaande bedrijfswoningen op de huidige locaties zijn toegestaan en in die zin op de verbeelding zijn aangeduid; nieuwe (inpandige) bedrijfswoningen zijn alleen toegelaten waar dat op de huidige locaties volgens de huidige planologie mogelijk is.

Het perceel Hooilanden 3 te Lemmer valt binnen de bepalingen van het geldende bestemmingsplan Lemsterhoek '77, 2^e uitwerkingsplan. Binnen dit plan hebben de betreffende gronden de bestemming Bedrijfsdoeleinden (artikel 2). Op gronden met deze bestemming worden dienstwoningen uitsluitend toegestaan, indien de gronden op de kaart zijn aangeduid met 'dienstwoning toegestaan'. De plankaart leert dat de kavels ten oosten van de weg Kadijk zijn voorzien van de aanduiding 'dienstwoning toegestaan' en dat de kavels ten westen van deze weg deze aanduiding niet hebben. In het bestemmingsplan is geen binnenplanse afwijkingsmogelijkheid opgenomen waarmee de vestiging van een bedrijfswoning hier kan worden toegestaan.

De reden dat bij de vaststelling van het bestemmingsplan in 1977 bij een deel van de percelen wel een dienstwoning mogelijk was, lag in het verschil in grondprijzen. Dit met als achtergrond om voor iedere portemonnee een bedrijfskavel te kunnen aanbieden. De indiener van de zienswijze was hiervan op de hoogte ten tijde van de aankoop van het perceel.

De regels en richtlijnen over bedrijven en milieuzonering zijn vanaf 1986 aanzienlijk aangescherpt.

Op het bedrijventerrein Lemsterhoek zijn bedrijven in de milieucategorie 1 – 4 mogelijk met richtafstanden van honderden meters. Het toestaan van nieuwe bedrijfswoningen op plekken waar dat eerder niet mogelijk was, kan gelet op de zwaarte van de planologisch toegestane bedrijven voor milieuproblemen voor omliggende bedrijven zorgen. Daarnaast kan een redelijk woon- en leefklimaat voor nieuwe bedrijfswoonfuncties niet gegarandeerd worden.

Een mogelijke inperking van de toegestane zwaarte van de omliggende bedrijven in het nieuwe bestemmingsplan om bedrijfs wonen wel overall mogelijk te maken, zou leiden tot een onevenredige beperking van de mogelijkheden van de bestaande bedrijven met daarbij een hoog planschaderisico. Wij vinden dat geen begaanbare weg.

Om geen afbreuk te doen aan de bestaande rechten is daar waar bedrijfs wonen volgens de huidige planologie mogelijk is, dit daar niet te verbieden.

Daar waar in de bestaande situatie de planologische rechten geen bedrijfswoning toelaten, wordt daar volgens het bestemmingsplan niet alsnog bedrijfs wonen mogelijk gemaakt. Een terughoudende opstelling met de toelaatbaarheid van bedrijfs wonen is van belang teneinde de ontwikkeling van de bedrijven en het bedrijventerrein niet verder te belemmeren.

Naar aanleiding van de zienswijze over Hooilanden 3 heeft de Fumo op 22 september 2016 een memo uitgebracht waaruit blijkt dat de geluidsbelasting aan de noordzijde van het gebouw te hoog is en dat een goed woon- en leefklimaat niet is geborgd. Vanuit een strikte milieuhygiëne ligt het verlenen van medewerking aan de bedrijfswoning op dit perceel niet voor de hand. De memo van de Fumo treft u bij de stukken aan.

Ten westen en ten zuiden van het huidige bedrijventerrein is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee de bestemming 'Agrarisch – Cultuurgrond' gewijzigd kan worden naar de bestemming 'Bedrijventerrein'. Bij het wijzigen naar bedrijventerrein geldt onder meer als voorwaarde dat er geen bedrijfswoningen worden gebouwd, dit met name om beperkingen te voorkomen die een dergelijke functie voor de bedrijven kunnen opleveren. Bedoelde uitbreiding kan zowel een nat als een droog bedrijventerrein opleveren, waarbij de aanleg van een nieuwe watergang te zijner tijd tot de mogelijkheden behoort.

Begin dit jaar is omgevingsvergunning verleend voor een bedrijfspand met een in pandige bedrijfswoning aan De Boonen 10 te Lemmer. In tegenstelling tot Hooilanden 3 is het daar wel planologisch toegestaan om een bedrijfswoning te bouwen waarbij voldaan werd aan alle eisen.

In 2014 is onderzoek gedaan naar mogelijke locaties wat betreft huisvesting van arbeidsmigranten (veelal seizoenwerkers die tijdelijk meestal in bedrijfswoningen verblijven), waarbij mogelijke locaties op Lemsterhoek zijn bezocht.

In het HUP (Handhavings Uitvoerings Programma) is huisvesting van arbeidsmigranten als prioriteit benoemd. Eindconclusie van die inventarisatieronde was dat er niet of nauwelijks sprake was van arbeidsmigranten. Mogelijk had dat te maken met de tijd van het jaar en waarbij bepaalde tijdelijke werkzaamheden bij bedrijven net gereed waren.

Verder hebben we vanuit het HUP een verder begin gemaakt met de inventarisering van het terrein teneinde het bedrijventerrein Lemsterhoek op te waarderen. Er wordt hierbij naar bouw, milieu, brandveiligheid en openbare ruimte gekeken. Er is een start gemaakt met alle adressen en eigenaren/huurders in beeld te brengen.

Waar strijdigheden zijn, wordt per adres beoordeeld hoe deze strijdigheid kan worden opgelost. Op die manier komen ook de adressen aan de orde waar mogelijk arbeidsmigranten of seizoenarbeiders 'strijdig' verblijven. Een opwaardering van het bedrijventerrein Lemsterhoek heeft onze bijzondere aandacht.

Van willekeur en rechtsongelijkheid is naar onze mening zeker geen sprake.

Er zijn naar onze mening geen dringende redenen aanwezig om de ruimte voor bedrijfswoningen verder op te rekken en op het perceel van inspreker alsnog een bedrijfswoning mogelijk te maken.

Tenslotte wat betreft de situering van het bouwblok het volgende. De gebouwen en bouwwerken moeten binnen het bouwblok worden gebouwd. Hiervan kan op basis van artikel 5.3.1.a onder voorwaarden binnenplannen worden afgeweken. Aan de voorzijde / wegzijde dient de ruimtelijke en stedenbouwkundige structuur in stand te worden gehouden. Het zonder meer verleggen van het bouwblok is naar onze mening geen optie. In artikel 5.3.1. onder c is, onder voorwaarden, een afwijkingsmogelijkheid opgenomen om gebouwen en overkappingen op minder dan 3,5 meter van de zijdelingse perceelgrens te bouwen mits de bereikbaarheid voor de hulpdiensten gegarandeerd blijft. Van geval tot geval zal op aanvraag worden beoordeeld of de afwijkingsmogelijkheden toepasbaar zijn; een aanpassing van het bestemmingsplan is niet aan de orde.

Samenvattend stellen we voor om de zienswijze niet over te nemen en het bestemmingsplan niet aan te passen.

Ambtshalve aanpassingen.

Bij mail van 1 augustus 2016 heeft het Wetterskip Fryslân er op gewezen dat het wateradvies van 16 november 2015 niet geheel is verwerkt in het bestemmingsplan. Naar aanleiding daarvan merken we op dat de beantwoording van het wateradvies in de reactie overleg en inspraak inderdaad niet volledig in het plan is verwerkt. Voor de aspecten die het wetterskip aangeeft, geldt het volgende. In de keur van het wetterskip is al geregeld dat bij een toename van het verhard oppervlak met 200 m² binnen de bebouwde kom en meer dan 1.500 m² buiten de bebouwde kom een vergunning van het wetterskip nodig is. Het is

daarom niet noodzakelijk dit als voorwaardelijke bepaling in de regels van het bestemmingsplan op te nemen. Het is echter geen probleem om de waterparagraaf in de toelichting wel hierop aan te passen zodat in ieder geval kan worden verwezen naar de Keur. De primaire waterkering is in het bestemmingsplan geregeld met de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone-dijk'. Ook de opmerkingen over de hoofdwatergangen en overig oppervlaktewater en de regionale keringen kunnen in de toelichting worden verwerkt.

We stellen voor om de hiervoor bedoelde punten in die zin ambtshalve in de toelichting mee te nemen.

MEMO

Van : Peter Esselaar
Aan : Annemarie Hooymans
Datum : 22 september 2016
Betreft : zienswijze Hooilanden 3 te Lemmer
Referentie : PE/2016/0021

Door de heer G. van Eck is een zienswijze ingediend tegen het in het ontwerp zijnde bestemmingsplan Lemsterhoek. In de zienswijze wordt de gemeente verzocht haar eerdere beslissing om niet mee te werken aan een bedrijfswoning te heroverwegen. Het verzoek wordt gedaan in het kader van de besluitvorming over het bestemmingsplan Lemsterhoek. Betrokkene heeft in een eerder stadium reeds verzocht om op het perceel de Hooilanden 3 te Lemmer een (inpandige) bedrijfswoning mogelijk te maken.

Gevraagd is door de gemeente De Fryske Marren om te bezien welke argumenten voor of tegen medewerking spelen.

Ter plaatse is van kracht bestemmingsplan "Industrieterrein Lemsterhoek "77" met daarbij de partiële herziening van 1980. In dit bestemmingsplan heeft de locatie de bestemming Industrie B-B. Artikel 3 onder A. van de voorschriften behorende bij het bestemmingsplan luidt dat bedrijven, alsmede voor de van deze bedrijven onderdeel uitmakende vormen van handel, met daarbij behorende gebouwen, zijn toegestaan.

Voor het bestemmingsplan "Industrieterrein Lemsterhoek "77" geldt dat er sprake is van een gezoneerd industrieterrein, waarop geen woningen zijn toegestaan.

Voor wat betreft een gezoneerd industrieterrein met daarop of nabij woningen zijn de volgende artikelen uit de Wet geluidhinder van belang:

- Artikel 40; Aan de rand van de zone mag op grond van artikel 40 van de Wet geluidhinder de geluidsbelasting vanwege het industrieterrein de waarde van 50 dB(A) niet te boven mag gaan.
- Artikel 45; Voor de ter plaatse ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting, bedoeld in [artikel 44](#), kan een hogere dan de in dat artikel genoemde waarde worden vastgesteld, met dien verstande dat deze waarde voor geprojecteerde woningen 55 dB(A) en voor aanwezige of in aanbouw zijnde woningen 60 dB(A) niet te boven mag gaan.

Bovenstaande artikelen geven aan waar de bandbreedte ligt voor woningen aan de rand van het gezoneerde bestemmingsplan. Daarbij is de mogelijkheid om in bijzondere gevallen een verhoogde waarde toe te passen eveneens benoemd.

In het geval van de bebouwing op het perceel Hooilanden 3 te Lemmer is, op basis van de bekende geluidsniveaus van de aanwezige bedrijven (vergunde rechten), vastgesteld dat aan de zuidzijde van het gebouw een geluidsbelasting van 60 dB(A) en aan de noordzijde een geluidsbelasting van 62 à 63 dB(A) optreedt.

Naar analogie van bovengenoemde wetgeving moet vastgesteld worden dat deze waarden te hoog zijn ondanks dat hier sprake zou zijn van een bedrijfswoning op een gezoneerd industrieterrein.

Wel kan met deze waarden een goed binnenniveau gerealiseerd worden. Hierbij geldt dat het bevoegd gezag in de Omgevingswetvergunning opneemt dat de schil een minimale geluidswering biedt van 30 dB(A). Echter het geluidsniveau ter plaatse is on acceptabel hoog waardoor het goede woon- en leefklimaat niet is geborgd.

Dit laatste komt overeen met het hoofdstuk "Grondgedachten" uit de toelichting op het bestemmingsplan namelijk dat moet worden voldaan aan strikte milieuhygiëne.

Op basis van de bekende gegevens voldoet het realiseren van een bedrijfswoning op deze plaats niet aan de beginselen van het bestemmingsplan omdat de (berekende) geluidsbelasting boven de 60 dB(A) is gelegen.