

Nota zienswijze en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan ‘Lemmer – Buitengaats’.

1. Inleiding

In het kader van de procedure tot vaststelling van het bestemmingsplan ‘Lemmer – Buitengaats’ is deze nota opgesteld.

2. Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan ‘Lemmer – Buitengaats’.

Het ontwerpbestemmingsplan ‘Lemmer – Buitengaats’ heeft met ingang van 18 februari 2021 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Van de ter inzagelegging is vooraf mededeling gedaan in het Gemeenteblad en in de Staatscourant. Het ontwerpplan heeft ter inzage gelegen in de servicepunten in Balk en Lemmer en in het gemeentekantoor te Joure. Ook was informatie over het plan te vinden op www.defryskemarren.nl en kon het plan geraadpleegd worden op www.ruimtelijkeplannen.nl.

3. Zienswijze en ambtshalve wijziging.

Er zijn acht schriftelijke en één mondelinge zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediend. De zienswijzen zijn tijdig ontvangen en als bijlagen toegevoegd aan de stukken. De mondelinge zienswijze heeft betrekking op een schriftelijke zienswijze en verder is er een ambtshalve wijziging.

De persoonsgegevens van de indieners zijn niet vermeld.

De werking van de Wet bescherming persoonsgegevens strekt zich niet uit tot gegevens van ondernemingen die behoren tot een rechtspersoon. Deze namen zijn niet geanonimiseerd. Dit geldt ook voor personen die beroepsmatig betrokken zijn bij de procedure zoals advocaten en gemachtigden. Hierna geven we de inhoud van de zienswijzen beknopt weer waarna onze reactie volgt.

Zienswijze 1 Beach Suites, brief van 27 februari 2021, zaaknummer Z. 651829.

Inhoud zienswijze.

Functieaanduiding.

Uit de verbeelding blijkt dat het pand aan de Vuurtorenweg 1a binnen de bestemming ‘Bedrijventerrein’ de nadere functieaanduiding ‘specifieke vorm van recreatie – logies’ toegekend heeft gekregen. Volgens de indiener van de zienswijze is de benaming van de functieaanduiding niet correct. Moet de functieaanduiding niet zijn ‘specifieke vorm van bedrijventerrein – logiesverstrekking’? In de begripsbepaling onder artikel 1:48 staat: ‘Logiesverstrekking: het bedrijfsmatig aanbieden van recreatief nachtverblijf en ontbijt aan personen die hun hoofdverblijf elders hebben’.

Bebouwingspercentage.

In de bouwregels bij de bestemming ‘Bedrijventerrein’ staat voor zijn perceel binnen het bouwvlak een maximaal bebouwingspercentage van 75% aangegeven. Omdat het bestaande pand groter is vraagt hij om de regel aan te vullen met ‘dan wel het bestaande bebouwingspercentage indien dit meer bedraagt.’

Reactie gemeente

Functieaanduiding.

Omdat een logiesfunctie een recreatieve functie is, moet de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – logies' heten volgens de SVBP standaarden (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012).

De benaming van de functieaanduiding is correct.

De bestemming van het perceel is in het nieuwe bestemmingsplan 'Bedrijventerrein' met de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – logies'. Hierbij is volgens artikel 4.1.10 logiesverstrekking toegestaan; hieronder wordt verstaan het bedrijfsmatig aanbieden van recreatief nachtverblijf en ontbijt aan personen die hun hoofdverblijf elders hebben. Dit is omschreven in begripsbepaling 1.48.

De benaming van de functieaanduiding is correct.

Bebouwingspercentage.

De aanvulling voor het bebouwingspercentage is niet nodig omdat dit voor alle bestemmingen al is geregeld in artikel 14.1 Bestaande maatvoeringen:

'In die gevallen dat bestaande percentages, dakhellingen, kapvormen, hoogten, bestaande inhoud en/of bestaande oppervlakten afwijken van de bouwregels, worden de bestaande maatvoeringen als toelaatbaar aangehouden'.

We stellen voor om de zienswijze niet over te nemen.

Zienswijze 2 Koninklijke Metaalunie, namens Innotechcon Lemmer BV, brief van 23 maart 2021.zaaknummer Z. 654537.

Inhoud zienswijze:

Innotechcon Lemmer BV oefent aan de Willemskade 4 te Lemmer een scheepswerf en machine fabriek uit. Het plan voorziet niet in een passende bestemming waarmee de bestaande legale bedrijfsvoering van Innotechcon ten volle voortgezet kan worden.

Verzuimd is aan de Willemskade, evenwijdig aan de strook met de bestemming 'Water' ook de functieaanduiding "specifieke vorm van bedrijf – scheepswerf" toe te kennen. De planregeling dient dit incidentele maar wel jaarlijks verschillende keren voorkomende gebruik te regelen.

Het is niet afdoende dat bedrijfsvoering in milieucategorie 3.2. op de Willemskade wordt toegelaten. Het bedrijf werkt aan metalen schepen en dat is volgens de bedrijvenlijst geen activiteit binnen milieucategorie 3.2 .

Tenslotte wordt gevraagd de bestemming van andere bedrijfspercelen onder de loop te nemen om de bedrijven afdoende ontwikkelmogelijkheden toe te kennen. Deze mogen niet verloren gaan vanwege een onheilzame toekomstvisie om het gebied te transformeren tot een centrum stedelijk woon-, werk- en recreatiegebied. Er ontbreekt een economische effectrapportage. Daaruit zou wel eens kunnen blijken dat de verdien capaciteit van dit bedrijventerrein met zijn betrekkelijk hoge milieucategorisering duidelijk meer is dan wanneer de in de toelichting geschetst transformatie wordt doorgezet.

Reactie gemeente:

Milieucategorie.

Volgens de huidige planologie is het bedrijf, dat hier al ruim 20 jaar is gevestigd, niet toegestaan. Volgens de beheersverordening is een bedrijf in maximaal milieucategorie 3 toegestaan en de scheepswerf valt daar niet onder. In het ontwerpbestemmingsplan heeft het perceel de bestemming 'Bedrijventerrein' (bedrijven tot en met categorie 3.2) toegekend gekregen met de nadere aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – scheepswerf'. In 'Bijlage 1 Bedrijvenlijst' van het ontwerpbestemmingsplan staan onder SBI-code nr. 351 de verschillende toegestane 'Scheepsbouw- en reparatiebedrijven' nader aangegeven onder cat. 3.1 tot . 5.1.

Op basis van de toegekende bestemming is onze conclusie dat Innotechcon geen activiteiten onderneemt die daarmee in strijd zijn.

Innotechcon biedt veelzijdige reparatie en onderhoudswerkzaamheden ook voor grotere schepen en is daarnaast een machinefabriek.

Het bedrijf past binnen de toegekende bestemming met de genoemde nadere aanduiding. Het bestemmingsplan behoeft op dit onderdeel geen aanpassing.

Het gebruik van de Willemskade.

De geldende bestemming van de Willemskade is 'openbaar erf'. Deze gronden zijn bestemd voor wegen met uitsluitend een ontsluitingsfunctie voor de aanliggende erven, alsmede voor parkeer – en groenvoorzieningen met daarbij behorende andere bouwwerken. Deze gronden zijn dus niet bestemd voor bedrijfsactiviteiten. Dat is ook niet logisch omdat anders de toegang en ontsluiting van (andere) bedrijven in de knel komt. Bovendien zijn de aan de Willemskade grenzende bedrijven geen eigenaar van de weg, maar de gemeente. Het aan de Willemskade grenzende water is op dit moment bestemd voor het verkeer te water en de waterhuishouding met de daarbij behorende andere bouwwerken. Het water is momenteel dus ook niet bestemd voor bedrijfsactiviteiten.

De praktijk is dat de bedrijven aan de Willemskade het openbaar erf en het water gebruiken voor de bedrijfsactiviteiten.

Het gebruik van de Willemskade voor bedrijfsmatige activiteiten met kranen en diepladers is niet doorlopend. Soms duurt een project of reparatie kort en af en toe enkele dagen, waarbij geregeld ook grotere schepen worden bediend. Het bedrijf gebruikt de kade in overleg met de havendienst.

De casco's en boten / jachten moeten elke keer het water in vanuit de loods via de kade.

Daarbij is het de vraag of daarvoor een wijziging van de huidige bestemming 'openbaar erf' naar de bestemming 'bedrijventerrein' nodig is.

Het is van belang dat de toegang en ontsluiting van de bedrijven gehandhaafd blijft.

Innotechcon mag de kade immers niet langere tijd blokkeren omdat anders andere bedrijven aan de Willemskade niet goed bereikbaar zijn. Ook voor de hulpdiensten dient de bereikbaarheid gegarandeerd te blijven.

Dat betekent volgens ons dat dat in de bestemming van de Willemskade (de weg zelf) terug moet komen.

De bestemming 'Verkeer' is gelet daarop meer passend. Daarbij vinden we het gelet op het bestaande gebruik wenselijk dat in de bestemming terugkomt dat de weg gebruikt mag worden ten behoeve van de bedrijfsmatige (scheepswerf-) activiteiten zodat ze de aangrenzende werkzaamheden op het water kunnen uitvoeren.

De bedrijfsmatige werkzaamheden zoals deze hier incidenteel plaatsvinden kunnen in overleg met de gemeente worden voortgezet.

We stellen voor om de weg alsnog de bestemming Verkeer te geven met de nadere aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - scheepswerf'. In de plantoelichting van het vast te stellen bestemmingsplan willen dit nader omschrijven.

Ontwikkelingen.

In de Structuurvisie van de voormalige gemeente Lemsterland 2010 is sprake van een geleidelijke transformatie van het gebied naar een gebied met een combinatie van stedelijk wonen, werkgelegenheid, recreatieve en andere stedelijke voorzieningen. Uitgangspunt van die structuurvisie is nadrukkelijk dat de zittende bedrijven geen strobreed in de weg worden gelegd. Bij een omvorming zijn de milieueffecten van belang van de nieuwe functies en de bestaande bedrijven. De vestiging van nieuwe milieugevoelige functies ligt op dit zware bedrijventerrein in de huidige situatie kritisch. Een omvorming is alleen mogelijk mits de bestaande bedrijvigheid niet wordt belemmerd en er een redelijk woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.

Het voorliggende bestemmingsplan richt zich op het vastleggen van de bestaande situatie. Voor mogelijk toekomstige herontwikkelingen met nieuwe milieugevoelige functies spelen momenteel geen concrete plannen, in zoverre is het bieden van planologische mogelijkheden daarvoor niet aan de orde.

Mocht in de toekomst blijken dat er wel behoefte is aan een herontwikkeling, dan is het op dat moment om te beoordelen hoe daar planologisch mee om kan worden gegaan. Daarvoor zou het opstellen van een gebiedsvisie zoals bedoeld in Hoofdstuk 2. van de plantoelichting behulpzaam kunnen zijn.

In het vast te stellen bestemmingsplan is het uitgangspunt dat de bestaande situatie wordt vastgelegd en wordt aangesloten bij de actuele planologische regelingen. Van een beperking van de bestaande bedrijven zoals bedoeld in de zienswijze is op dit moment geen sprake.

Economische effectrapportage.

Uit het bestemmingsplan blijkt dat de bestaande bedrijven geen strobreed in de weg worden gelegd. Binnen dit kader houden de bedrijven ruimte om te blijven produceren en groeien. Dit heeft positieve effecten op banengroei en het verdienvermogen. Het belang van werkgebieden in de gemeente, de bereikbaarheid ervan en het behoud van kwaliteiten en waarden onderstrepen dit.

Als ontwikkelingsmogelijkheden voor nieuwe functies zich voordoen, zal dan beoordeeld moeten worden hoe daar mee moet worden omgegaan en wat voor keuzes aan de orde zijn. In de plantoelichting is voor die situatie het opstellen van een totaalvisie is aangekondigd. In dat kader zou dan overwogen kunnen worden om een economische effectrapportage op te stellen. Dat is nu niet aan de orde.

We stellen voor om de zienswijze deels over te nemen, in zoverre dat de Willemskade ambtshalve de bestemming 'Verkeersdoeleinden' toegekend krijgt met de nadere aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-scheepswerf'. De plantoelichting verduidelijken we over het bestaande gebruik voor de incidentele bedrijfsmatige activiteiten op de Willemskade .

Zienswijze 3 Koninklijke Metaalunie, namens Frisian Shipbuilding BV, brief van 22 maart 2021, zaaknummer Z. 654339.

Inhoud zienswijze:

Frisian Shipbuilding Lemmer B.V. betreft een scheepswerf aan de Willemskade 14. Volgens de indiener van de zienswijze voorziet het plan niet in een passende bestemming waarmee de bestaande legale bedrijfsvoering kan worden uitgeoefend.

Een klein deel van het westelijke deel van de voorgevel van het bedrijfspand valt buiten het bouwvlak aan de zijde van de Willemskade. Het bedrijfspand is volgens de wijze van meten hoger dan 10 meter.

Hierdoor wordt het pand ten onrechte onder het bouwovergangsrecht gebracht.

Verzuimd is aan de Willemskade de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-scheepswerf' toe te kennen. Het gaat om incidentele maar wel jaarlijks verschillende keren terugkerende vormen van gebruik van de kade zoals een scheepscasco in of uit het water hijsen of het plaatsen op een dieplader.

Het is niet afdoende aan de Willemskade de functieaanduiding 'bedrijf tot en met milieucategorie 3.2' te geven omdat het werken aan metalen schepen dan niet is toegestaan.

Tenslotte wordt gevraagd de bestemming van andere percelen goed onder de loep te nemen. Het louter vastleggen van de bestaande situatie is niet afdoende en er moeten geen bouw- en gebruiksmogelijkheden worden weg bestemd. Een transformatie naar een centrum stedelijk woongebied woon-, werk- en recreatiegebied zal de mogelijkheden tot bedrijfsuitoefening en bedrijfsontwikkeling beperken.

Het opstellen van een economische effectrapportage is wenselijk om de verdien capaciteit van het bedrijventerrein met zijn hoge milieucategorisering te bepalen voordat een transformatie wordt doorgezet.

Reactie gemeente:

Passende bestemming.

Frisian Shipbuilding BV is gespecialiseerd in het bouwen van aluminium casco's van luxe jachten en commerciële vaartuigen. Het bedrijf heeft de bestemming Bedrijventerrein toegekend gekregen, bedrijven tot en met categorie 3.2 met de nadere aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – scheepswerf'. Ook hier geldt, net zoals we dat verwoord hebben in onze reactie op zienswijze 2, in de dat de toegestane

scheepswerfactiviteiten zijn omschreven in 'Bijlage 1 Bedrijvenlijst' van het vast te stellen bestemmingsplan. Daarmee kan de bedrijfsvoering volledig worden voortgezet; de bestemming is passend.

Bouwvlak.

Het bouwvlak ligt aan de zuidzijde strak om de bestaande bebouwing. Aan de westzijde is ruimte gehouden. Naar onze mening valt het bedrijfspand niet buiten het bouwvlak van het vast te stellen bestemmingsplan. Bij een afwijkende bouwhoogte bepaalt artikel 14 dat de bestaande hoogte als toelaatbaar wordt aangehouden.

Wat betreft de onderdelen 'Gebruik van de Willemskade', 'Ontwikkelingen' en 'Economische effectrapportage' willen we verwijzen naar onze reacties op zienswijze nummer 2, die op deze onderdelen identiek zijn.

We stellen voor om de zienswijze op de hiervoor weergegeven wijze te beantwoorden.

Zienswijze 4 Koninklijke Metaalunie, namens De Sluis Jachtbouw BV, brief van 18 maart 2021, zaaknummer , 654258.

Inhoud zienswijze:

Het plan voorziet niet in een passende bestemming voor De Sluis Jachtbouw BV, een scheepswerf aan de Sluisweg 9a te Lemmer.

Aan het perceel is niet de functiebepaling 'specifieke vorm van bedrijf -scheepvaart' toegekend waar dat elders wel het geval is. Bedrijfsuitoefening mag plaatsvinden in milieucategorie 3.2 en daarmee mag het bedrijf wel werken aan houten schepen en kunststof schepen, maar dat het werken aan stalen schepen niet is toegelaten. Het bedrijf werkt al jaren aan voornamelijk metalen schepen. Er is geen reden om het bedrijf onder het overgangsrecht te brengen.

De steiger in het water dient alsnog te worden bestemd ten behoeve van de bedrijfsactiviteiten.

Het bedrijf maakt gebruik van de weg tussen het bedrijfspand en de steiger met bijv. een grote kraan die dan op de weg staat. Een verkeersbestemming voor het weggedeelte laat het gebruik door een kraan niet toe.

Gevraagd wordt om een passende bestemming toe te kennen zodat een scheepswerf die aan metalen schepen werkt blijvend wordt toegestaan.

In artikel 1.13 van de begripsbepalingen is sprake van een verordening; wat wordt hiermee bedoeld?

Tenslotte wordt gevraagd om de bestemming van de andere bedrijfsterreinen goed onder de loep te nemen zodat deze bedrijven afdoende gebruiks- en ontwikkelmogelijkheden toegekend krijgen en behouden. De bouw- en gebruiksmogelijkheden mogen niet verloren gaan vanwege een onheilzame toekomstvisie om het bedrijventerrein te transformeren tot een centrum stedelijk woon-, werk- en recreatiegebied.

Een economische effectrapportage ontbreekt; de verdien capaciteit van dit bedrijventerrein zou wel eens meer kunnen zijn wanneer een transformatie wordt doorgezet.

Reactie gemeente:

Passende bestemming.

Op basis van het vast te stellen bestemmingsplan heeft het bedrijf de enkelbestemming 'Bedrijventerrein' toegekend gekregen zonder de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – scheepswerf'. Gelet op de bestaande activiteiten, stellen we voor om genoemde aanduiding alsnog voor het perceel op te nemen. Daarmee is gelet op 'Bijlage 1 Bedrijvenlijst' van het vast te stellen bestemmingsplan sprake van een passende bestemming.

De steiger in het water heeft ter plaatse reeds de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – scheepswerf'; dit behoeft geen aanpassing.

Met het woord 'verordening' in 'artikel 1.3. bestaand' wordt de 'Beheersverordening Lemmer, Oosterzee, Gietersebrug en Bantega' bedoeld. We verduidelijken dit in de plantoelichting.

Wat betreft de onderdelen 'Gebruik van de Willemskade', 'Ontwikkelingen' en 'Economische effectrapportage' willen we voor onze reactie ook verwijzen naar onze reactie op deze onderdelen van zienswijze nummer 2.

We stellen voor om de zienswijze over te nemen op het onderdeel 'passende bestemming' en de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – scheepswerf' aan het perceel toe te kennen.

Zienswijze 5 Mowi Lemmer BV, ongedateerde brief, verzenddatum 30 maart 2021, zaaknummer Z.655503.

Inhoud zienswijze:

De indiener van de zienswijze is verheugd met de inspanningen van de gemeente om de bedrijfsvoering van Mowi Lemmer op deze locatie ook in de toekomst mogelijk te blijven maken en verwijst naar de verleende (revisie) milieu vergunning project nr. 13392-116639 en de verleende milieuvergunning van 15 december 2009, nr. 09-28 voor de huidige bedrijfsactiviteiten. Bij eventuele geschillen met het ontwerpbestemmingsplan zullen de afgegeven vergunningen zwaarwegender zijn.

Reactie gemeente:

In het vast te stellen bestemmingsplan heeft het perceel Vuurtorenweg 12 de bestemming "Bedrijventerrein" gekregen met de aanduiding 'visverwerkingsbedrijf. De functieaanduiding is in 'Bijlage 1 Staat van Bedrijven' van het plan nader gedefinieerd; het bedrijf onderneemt geen activiteiten die daarmee in strijd zijn. De toegekende bestemming is daarmee passend.

We stellen voor om de indiener van de zienswijze te berichten dat de toegekende bestemming passend is en dat er in die zin geen aanleiding is om aanpassingen in het vast te stellen plan aan te brengen..

Zienswijze 6 IJB Groep, Industrieweg 3 Lemmer, brief van 30 maart 2021, zaaknummer Z.655486.

Inhoud zienswijze:

Gevraagd wordt om de in de bij de zienswijze gevoegde memo onder de aandachtspunten A en C voorgestelde wijzigingen over te nemen in het vast te stellen bestemmingsplan.

Aandachtspunt A gaat over het verbeteren van de functieaanduiding op de verbeelding in die zin dat net als in de regels de productie en levering van betonmortel niet wordt uitgesloten.

Aandachtspunt C betreft de vraag om voor het gebied als bedoeld in artikel 4.3.1. sub b alsnog een afwijkingsregel op te nemen zodat ook silo's met een hoogte tot 45 m (vergelijkbaar met de bestaande silo) hieronder komen te vallen.

Enkele opmerkingen op het voorontwerpbestemmingsplan onder de punten 1,2 en 3 van memo 2210152.M01aq, d.d. 16 april 2020 zijn niet verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan, gevraagd wordt om deze punten alsnog mee te nemen in het ontwerpbestemmingsplan.

Reactie gemeente:

N.a.v. de inspraakbrief.

Om met het laatste onderdeel van de zienswijze te beginnen: de aandachtspunten 1,2 en 3 van de bij de inspraakreactie van 16 april 2020 gevoegde memo van Noormanadvies.nl, hebben we met onze (bijgevoegde) brief van 8 januari 2021 beantwoord.

Die antwoorden zijn niet afzonderlijk verwerkt in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan. Het gaat er hierbij om dat 1) bij eventuele toekomstige herontwikkelingen van het industrieterrein Buitengaats het zwaartepunt blijft liggen op de bestaande industriële bedrijvigheid die geen strobreed in de weg wordt gelegd; 2) bestaande niet gevoelige verblijfsfuncties die geen belemmering vormen voor de bestaande bedrijven kunnen worden voortgezet, ook na de invoering van de Omgevingswet en 3) bêd en brochje blijft binnen het (bedrijfs-) wonen als ondergeschikte activiteit toegestaan. Een beperking van laatstgenoemde functies is niet aan de orde.

We hebben er gelet op de zienswijze geen bezwaar tegen om deze aandachtspunten in die zin alsnog in de plantoelichting een plek te geven.

N.a.v. de zienswijze.

Aandachtspunt A.

Op de (digitale) verbeelding verbeteren we dat het hier gaat om een 'een specifieke vorm van bedrijf - betonmortelcentrale en betonwarenfabriek.'

Aandachtspunt B.

Volledigheidshalve merken we hier op dat we op de eerdergenoemde aandachtspunten 1,2 en 3 van de inspraakbrief hiervoor hebben gereageerd.

Aandachtspunt C /Afwijkingsgebied.

In onze antwoordbrief op de inspraakreactie hebben we IJB Groep laten weten dat we bereid waren om het noordoostelijk deel van het terrein met een afwijkingsbevoegdheid mee te nemen waardoor met de reguliere bouwregels aan bouwplannen meegewerkt kan worden. Silo's met een bouwhoogte van 45 m. vallen hier niet onder.

We zijn van mening dat nieuwe toekomstige, grotere bouwwerken, zoals een silo van 45 m. hoog waarvoor nog geen concrete bouwplannen bestaan, buiten het bereik van het actualisatiebestemmingsplan vallen. Dergelijke plannen willen we op dit moment derhalve niet met dit bestemmingsplan faciliteren. Zodra zich concrete plannen voordoen, willen we die plannen apart beoordelen en de vraag beantwoorden of daaraan planologisch medewerking kan worden verleend.

Met inachtneming van het voorgaande stellen we voor om de zienswijze deels wel en deels niet over te nemen.

Zienswijze 7 Polem BV, Industrieweg 7 Lemmer, brief van 29 maart 2021, zaaknummer . Z.655506.

Inhoud zienswijze:

Aandachtspunt 1.

Het uitkragende bouwdeel van het kantoor ligt buiten het getekende bouwvlak, gevraagd wordt om het gehele kantoor binnen de begrenzing van het bouwvlak op te nemen.

Aandachtspunt 2.

Met uitzondering van hal A volgens de afbeelding in de zienswijze, voldoet de bebouwing aan de in het ontwerp genoemde bouwhoogtes.

Hal A is 12 m. hoog waar op basis van het ontwerp een hoogte van 10 m. is toegestaan. Deze hal is (evenals de op het terrein aanwezige romneyloods) wat ouder en dient op termijn te worden vervangen en mogelijk uitgebreid waarbij een hogere bouwhoogte gewenst is dan de in het ontwerp opgenomen 10 m.

Aandachtspunt 3.

Voor een aantal gebouwen geldt dat in de bestaande situatie de afstand tot de perceelgrens kleiner is dan 3 m. Gevraagd wordt om een bevestiging dat dit conform artikel 14.1 van de regels In het vast te stellen bestemmingsplan is toegestaan.

Aandachtspunt 4.

De wens is er om in de toekomst een eigen laad- en loskade aan de Energieweg te hebben die voldoende diep is voor aanmerende binnenvaarschepen. Het in afbeelding 7 van de zienswijze omcirkelde wateroppervlak voldoet aan deze wens. Gevraagd wordt om dit deel met de bestemming "Water" een wijzigingsbevoegdheid met voorwaarden op te nemen zodat een laad- en losplaats op termijn mogelijk is.

Reactie gemeente:

Aandachtspunt 1.

Het uitkragende deel van het kantoor nemen we alsnog op in het bouwvlak van de verbeelding.

Aandachtspunt 2.

We stellen voor om voor de toekomstige uitbreiding van het 16 m. hoge bouwvlak zoals bedoeld in de zienswijze een afzonderlijke afwijkingsbevoegdheid in het vast te stellen bestemmingsplan op te nemen, zodat, als de uitbreiding meer concreet is, een nadere ruimtelijke en milieutoets kan plaatsvinden.

Aandachtspunt 3.

Het is juist dat het op basis van artikel 14.1 toelaatbaar is dat in de bestaande situatie de afstand tot de perceelsgrens kleiner mag zijn dan 3 meter.

Aandachtspunt 4.

Wij achten het opnemen van een aparte wijzigingsbevoegdheid voor een mogelijke laad- en loskade in het actualisatiebestemmingsplan niet aan de orde. De relevante bestemming 'Water' is mede bestemd voor het behoud, het herstel en/of het versterken van de landschappelijke en natuurlijke waarden.

Het staat het bedrijf vrij om de uitvoerbaarheid en haalbaarheid van een dergelijke voorziening te verkennen en te zijner tijd met ons verder in contact te treden over de haalbaarheid van een aparte planologische procedure.

Samenvattend stellen we voor om de zienswijze deels wel en deels niet over te nemen.

Zienswijze 8 Linda Berends meester.in juridische zaken, namens Slump Beheer BV, brief van 11 maart 2021, zaaknummer Z. 653398.

Inhoud schriftelijke zienswijze:

De zienswijzen zijn ingediend namens Slump Beheer BV en betreft het perceel aan de Sluisweg 1 t/m 3b te Lemmer. Het gaat om de volgende aspecten:

Bouwvlak of bouwperceel?

De bepaling in artikel 4.2.1. van de planregels is cryptisch en voor meerdere uitleg vatbaar. Dat gebouwen binnen het bouwvlak moeten worden gebouwd is duidelijk, maar een bebouwingspercentage van 75% resp. 50% van wat? Van het bouwvlak of van het bouwperceel? Slump meent het laatste. Dit sluit ook aan op de huidige verordening. Het bebouwingspercentage van een bouwperceel mag maximaal 75% zijn maar de gebouwen moeten wel binnen het bouwvlak staan. Een bouwperceel is doorgaans groter dan het bouwvlak.

Gevraagd wordt om de tekst van artikel 4.2.1 sub f van het ontwerpplan aan te passen en na 75% de toevoeging 'van het bouwperceel' te vermelden.

Beperking van 75% detailhandel.

Afgevraagd wordt waarom het bebouwingspercentage voor bedrijven in zijn algemeenheid 75% is en voor detailhandel slechts 50%. Op het perceel is voldoende parkeergelegenheid en het perceel ligt in de directe nabijheid van het centrum. De genoemde beperking is in strijd is met de Dienstenrichtlijn (o.a. artikel 14 lid 5 en artikel 15, lid 3). De effectiviteit van deze beperking als onderdeel van het noodzakelijkheidsvereiste en evenredigheidsvereiste is niet aangetoond.

Gevraagd wordt om de 50% beperking ten aanzien van detailhandel voor het perceel te laten vervallen met verwijzing naar de ontwikkelplannen die er zijn ten aanzien van het perceel.

+ Mondelinge zienswijze 8a., Linda Berends meester. in juridische zaken en vertegenwoordiger Slump Beheer BV, 22 maart 2021.

Inhoud mondelinge zienswijze:

In de schriftelijke zienswijze van 11 maart 2021 is vermeld dat de indiener de zienswijze mondeling wil toelichten. Op 22 maart 2021 heeft dit plaatsgevonden.

Het gaat daarbij om het indienen van een mondelinge zienswijze.

Het 'verslag mondelinge zienswijze' is bijgevoegd en moet als ingelast worden beschouwd.

Er is niet duidelijk omschreven in artikel 4 van de planregels of het bebouwingspercentage van 75% resp. 50% geldt voor het bouwvlak of het bouwperceel. De beperking van 50% zou naar 75% moet worden

verhoogd gelet op de ontwikkelplannen die er voor het perceel Sluisweg 1 t/m 3b bestaan. Er is geen reden voor de beperking van de detailhandel, dit voldoet niet aan de Dienstenrichtlijn.

De discussie over de Lidl is niet vergelijkbaar, dat ging over een nieuwe locatie buiten het centrum met veel meer vierkante meters.

De locatie aan de Sluisweg heeft al een bestemming waarbij detailhandel is toegestaan. Het is nu de gelegenheid om de plannen in te passen zodat geen losse procedures nodig zijn.

Als de gemeente de detailhandel hier niet wil laten uitbreiden zal dat goed gemotiveerd dienen te worden.

Reactie gemeente op schriftelijke en mondelinge zienswijze:

Volgens artikel 4.2.1.f mag het binnen het bouwvlak gedeelte van het bouwperceel tot 50% (detailhandel) / 75% (bedrijventerrein) worden bebouwd. Dit is derhalve het bouwvlak voor zover het bij het perceel hoort. Het toevoegen 'van het bouwperceel' is niet aan de orde, het bebouwingspercentage is expliciet beperkt tot het bouwvlak.

Dat hier in de regels de zinsnede 'binnen het bouwvlak gelegen gedeelte van het bouwperceel' wordt gebruikt heeft te maken met het feit dat het bouwvlak over meerdere percelen loopt of kan lopen. Als we hadden geregeld dat het bebouwpercentage van het bouwvlak 75 zou zijn, dan zou, als twee percelen in het bouwvlak liggen, één bedrijfsperceel binnen dat bouwvlak 100% kunnen worden bebouwd en een ander perceel maar 50%. De regeling is correct.

Het bouwvlak heeft een oppervlakte van 4406 m² en mag voor detailhandel voor 50% worden bebouwd, dus voor 2203 m². Dat is ongeveer even veel als de mogelijkheden voor detailhandel in de oude situatie. Momenteel is er 2353 m² aan bebouwing aanwezig, waarvan tevens een carwash en een kantoor met een totale oppervlakte van 93 m². 'Netto' is derhalve 2260 m² in gebruik voor detailhandel en dat is meer dan de 50%. Deze bebouwing is dus al groter dan op grond van het bestemmingsplan mag.

In artikel 14.1 van het ontwerpbestemmingsplan is een regeling opgenomen waarmee de bestaande situatie als legaal wordt beschouwd. Als de detailhandel het perceel zou verlaten, dan kan het voor 75% vol worden gebouwd. Naar onze mening is het niet wenselijk om het bebouwingspercentage voor detailhandel te verhogen naar 75%. Het bestaande detailhandelsbeleid voor het centrum van Lemmer is gericht op het sterk houden van het centrumgebied; een kwantitatieve toevoeging van het aantal m² aan het supermarktaanbod is op deze locatie buiten het centrumgebied geen verdedigbare optie. Een uitbreiding van de supermarkt past niet in de Centrumvisie Lemmer waarin is bepaald dat het centrum zo compact mogelijk moet worden gehouden om het centrum te versterken. Er is geen kwantitatieve ruimte meer in Lemmer; het supermarktaanbod is veel groter dan de vraag (zie rapport DTNP 5 juni 2020 bij de raadsstukken 2 december 2020).

Wat betreft het tweede gedeelte van de zienswijze het volgende. De beperking voor de detailhandel is niet in strijd met de Dienstenrichtlijn. Dit richt zich op het gebruik en niet op een bouwregel. Het gaat hier om een bestaande detailhandelsfunctie die is aangeduid omdat deze in beginsel niet past op een bedrijventerrein. Zo is dat in de geldende beheersverordening geregeld en zo is het ook in het nieuwe bestemmingsplan opgezet. Vanuit het detailhandelsbeleid hoort deze functie daar eigenlijk niet thuis, maar omdat sprake is van een bestaande situatie is deze vastgelegd op deze plek. Daarbij speelt ook dat de regeling in het voorontwerpbestemmingsplan zich alleen toespitste op een supermarkt op deze locatie. Dit is in het ontwerpbestemmingsplan aangepast en in overeenstemming gebracht met de geldende regeling door hier detailhandel in zijn algemeenheid mogelijk te maken. Dit is in overeenstemming met de Dienstenrichtlijn.

We stellen voor om de zienswijze niet over te nemen.

Ambtshalve wijzigingen.

- In de bestemming Recreatie - Jachthaven is in artikel 6.1 onder h. sprake van een terras van het havencafé aan de Vuurtorenweg 19, ter plaatse van de aanduiding 'terras'.

Deze aanduiding staat niet op de verbeelding en dient alsnog te worden toegevoegd volgens de aan de stukken toegevoegde tekening.

- Wetterskip Fryslân heeft via de mail op 18 maart 2021 gevraagd om een aanvulling van de tekst van de plantoelichting onder 5.2.13 vrijwaringszone – dijk. Hier wordt in de tweede alinea aangegeven dat nieuwe gebouwen of overkappingen alleen mogelijk zijn als is gebleken dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de werking van de waterkeringwaarbij een positief advies van de dijkbeheerder verkregen moet zijn. Wetterskip Fryslân wil dat aangevuld wordt dat voor de activiteiten een watervergunning moet worden aangevraagd en verkregen. We stellen voor om de gevraagde aanvulling toe te voegen.

=====