



DE FRYSKE MARREN

Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan ontwerpbestemmingsplan Lemmer- Frieslandpark Brekkenweg

1. Inleiding

Deze nota is opgesteld in het kader van de procedure tot vaststelling van het bestemmingsplan Lemmer – Frieslandpark Brekkenweg.

Het plangebied omvat het recreatiepark “De Brekken”, de vakantiewoningen “Aquaronde”, de (recreatie)woningen “Het Brekkense Wiel” en de (recreatie)woningen in het “Frieslandpark”. Het geldende bestemmingsplan ‘Frieslandpark-Brekkenweg’ is op 24 september 2007 door de raad van de (toenmalige) gemeente Lemsterland vastgesteld. De looptijd van 10 jaar voor dit bestemmingsplan is verstreken. Voorheen vormde dit een aanleiding om het bestemmingsplan te actualiseren of te consolideren door middel van een beheersverordening. Echter, met de inwerkingtreding van de Wet afschaffing actualiseringsplicht bestemmingsplan per 1 juli 2018, is deze verplichting komen te vervallen.

Binnen het plangebied hebben, in afwijking van het geldende bestemmingsplan, verschillende ontwikkelingen plaatsgevonden. Daarbij is ook het beleid en regelgeving op diverse fronten aangepast. Het voorgenoemde vormt aanleiding om het huidige planologisch kader te herzien. Het nieuwe bestemmingsplan kent overwegend een conserverend karakter. Dit betekent dat er geen ruimte ontstaat voor grootschalige (nieuwe) ontwikkelingen. Het uitgangspunt is dat de bestaande (planologische en/of vergunde) situatie wordt vastgelegd en dat waar mogelijk wordt aangesloten bij de geldende planologische regelingen. Wel is daarbij rekening gehouden met recent beleid en regelgeving, zoals bijvoorbeeld de aangescherpte provinciale eisen voor archeologie, en de harmonisatie van regels als gevolg van de gemeentelijke herindeling.

In hoofdstuk 2 van deze nota gaan wij in op de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. In hoofdstuk 3 zullen we de ingekomen zienswijzen behandelen. Tenslotte zullen we in hoofdstuk 4 van deze nota enkele ambtshalve wijzigingen de revue laten passeren.

Anonimisering

De nota maakt onderdeel uit van de besluitvorming van de raad over vaststelling van het bestemmingsplan. We stellen deze nota dan ook langs elektronische weg beschikbaar. Op grond van de Wet bescherming persoonsgegevens mogen inspraakreacties, zienswijzen en dergelijke in principe niet elektronisch beschikbaar gesteld worden indien deze NAW-gegevens (naam, adres, woonplaats) bevatten of andere persoonsgegevens die vallen onder de Wbp (bijvoorbeeld BSN).

Zoals in hoofdstuk 3 valt te lezen zijn er **geen** zienswijzen ingediend over het ontwerpbestemmingsplan. Daarentegen zijn er wel vijf schriftelijke reacties ingediend, waarvan drie afkomstig vanuit overlegpartners, en twee vanuit belanghebbenden. Deze schriftelijke reacties zijn geanonimiseerd en als bijlage bijgevoegd. In deze bijlage zijn dus geen persoonsgegevens terug te vinden.

De werking van de Wbp strekt zich niet uit tot gegevens over ondernemingen, die behoren tot een rechtspersoon. Deze namen hoeven we niet te anonimiseren. Dit geldt ook voor personen die beroepsmatig betrokken zijn bij de procedure (namen van advocaten, gemachtigden en dergelijke).

2. Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan Lemmer – Frieslandpark Brekkenweg

Wij hebben het ontwerpbestemmingsplan Lemmer – Frieslandpark Brekkenweg met ingang van 22 december 2023 zes weken voor een ieder ter inzage gelegd. Van de ter inzagelegging hebben we van tevoren mededeling gedaan het in Gemeenteblad. Het ontwerpplan heeft ter inzage gelegen op de servicepunten in Balk, Lemmer, en in het gemeentehuis te Joure. Daarnaast was het plan digitaal te raadplegen via www.ruimtelijkeplannen.nl

3. Zienswijzen

Gedurende de termijn van de ter inzage legging zijn er **geen** zienswijzen ingediend over het ontwerpbestemmingsplan.

Wel merken wij op dat er vanuit onze overlegpartners (Brandweer Fryslân, Tennet, It Wetterskip) en belanghebbenden (WSC De Brekken, VAC De Brekken) een vijftal schriftelijke reacties zijn ingediend. De volledige inhoud hiervan is opgenomen in deze nota. De opmerkingen hebben deels aanleiding geboden tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Na een korte weergave van de schriftelijke reacties geven wij *cursief* ons standpunt daarover weer. Vervolgens geven wij aan of wij de schriftelijke reactie geheel, deels of niet overnemen.

a. Brandweer Fryslân

Brandweer Fryslân heeft aangegeven dat de eerdere opmerkingen ten tijde van de ter inzage legging van het voorontwerpbestemmingsplan m.b.t. het aspect externe veiligheid op een adequate wijze is verwerkt binnen het ontwerpbestemmingsplan. Er bestaan dan ook geen verdere bezwaren tegen het bestemmingsplan.

Reactie gemeente

We nemen de schriftelijke reactie van Brandweer Fryslân voor kennisgeving aan.

Conclusie/voorstel: De reactie geeft **geen** aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

b. Tennet

Tennet heeft te kennen gegeven dat er binnen de grenzen van dit plan noch bovengrondse-, noch ondergrondse hoogspanningsverbindingen in beheer zijn. Er bestaan dan ook geen opmerkingen op het bestemmingsplan.

Reactie gemeente

We nemen de schriftelijke reactie vanuit Tennet voor kennisgeving aan.

Conclusie/voorstel: De reactie geeft **geen** aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

c. It Wetterskip

Wetterskip Fryslân heeft aangegeven dat zij op het moment geeft reden zien tot het maken van op- en/of aanmerkingen over het bestemmingsplan. Derhalve wordt ingestemd met het bestemmingsplan en het onderdeel 'Water'.

Reactie gemeente

We nemen de schriftelijke reactie vanuit It Wetterskip voor kennisgeving aan.

Conclusie/voorstel: De reactie geeft **geen** aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

d. WSC De Brekken

Naar oordeel van de belanghebbende, zijnde de exploitant c.q. eigenaar van het recreatieterrein De Brekken, dient het tweetal aanduidingen (te weten: aanlegsteiger en ligplaats) binnen de bestemming 'Water' ook ter plaatse van de inhammen te worden aangebracht. Daarnaast dient artikel 11.3 te worden aangepast in de zin dat er ter plaatse van de aanduiding ligplaats vaartuigen langer dan drie aaneengesloten dagen mogen aanmeren.

Reactie gemeente

In de basis is het noodzakelijk om goed te kijken welke functies binnen zowel de bestemming 'Water' als 'Recreatie – Verblijfsrecreatie' zijn toegestaan. De gronden binnen de laatstgenoemde bestemming zijn o.a. bestemd voor ligplaatsen en aanleggelegenheid. Dit maakt dat het niet noodzakelijk is om hier de tweetal eerder benoemde aanduidingen toe te voegen, zoals wel binnen de bestemming 'Water' is gebeurd. Daartoe is het goed om ook nader in te gaan op het onderscheid tussen enerzijds een ligplaats en anderzijds een aanleggelegenheid. Onder 1.48 wordt het begrip 'ligplaats innemen' als volgt gedefinieerd:

'het afmeren en het vervolgens doen of laten liggen van een vaartuig aan of op de oever, aan de oeverbescherming, aan of op een natuurlijke of een voor dit doel aangebrachte voorziening of aan een ander vaartuig, anders dan voor aanleggen.'

Vanuit de begripsdefinitie kan worden opgemaakt dat er bij het innemen van een ligplaats geen sprake is van een aanleggelegenheid waarop artikel 11.3 onder a betrekking heeft. Echter kunnen wij ons voorstellen dat deze verbodsbepaling tot verwarring kan leiden. Daartoe stellen wij voor om de gebruiksregel iets aan te scherpen, onder de vermelding dat deze niet van toepassing is ter plaatse van de aanduiding 'ligplaats'.

Conclusie/voorstel: De reactie geeft **deels** aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

e. VAC De Brekken

Naar zeggen van de belanghebbende, zijnde de belangenbehartiger van de erfpachters op het recreatieterrein, zou een geringe verruiming van de planologische bouw mogelijkheden de huurders extra wooncomfort kunnen verschaffen. In het specifiek wordt gevraagd om een verhoging van de maximaal toegestane oppervlakte voor een bijbehorend bouwwerk van 6 naar 9m². Op deze manier kunnen de bergingen verbeterd worden gebruikt voor de stalling van fietsen en verschillende gereedschappen. Daarnaast wordt gevraagd om een verhoging van de maximale bouwhoogte van 3.5 naar 3.8m. Hierdoor zouden veel huurders zonnepanelen op het dak plaatsen.

Reactie gemeente

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het van belang dat er een goede balans bestaat tussen bebouwd en onbebouwd gebied. In het bestemmingsplan wordt onder artikel 7.2 (bouwregels) ingegaan op de minimale perceelsoppervlakte en daaraan verwant de maximale oppervlakten van recreatieopstallen. Voor standplaatsen tot 300m² bedraagt dit ten hoogste 70m², en bij standplaatsen groter dan 300m² ten hoogste 90m².

Voor bijbehorende bouwwerken geldt dat er maximaal één bijgebouw mag worden opgericht, en dat het oppervlakte onderdeel uitmaakt van de totale toegestane oppervlakte. Een geringe vergroting van 3m² stuit niet op ruimtelijke bezwaren omdat de verhoudingen tussen het bebouwd en onbebouwd gebied op de kavels niet veranderd. Daarbij zal er nog steeds in voldoende mate sprake zijn van een architectonisch onderscheid tussen de hoofdvolumes enerzijds en de bijbehorende bouwwerken anderzijds.

In de directe omgeving zijn er binnen het plangebied van het bestemmingsplan Mutserdpolder eveneens recreatiewoningen aanwezig. Voor deze opstallen geldt een maximale bouwhoogte van 5m, een perceelsoppervlakte van ten minste 350m², en een maximale oppervlakte van hoofd- en bijgebouw van 90m². In alle redelijkheid zijn wij van mening dat het verzoek om een grotere bouwhoogte toe te staan valt te honoreren. Er wordt daarmee geen afbreuk gedaan aan het bebouwingsbeeld en daarmee de ruimtelijke kwaliteit van de directe omgeving. Bovendien nemen wij in ogenschouw dat dit mogelijkheden biedt om binnen het dakvlak van de opstallen meer zonnecollectoren te kunnen plaatsen. Het voorgenoemde past binnen de duurzaamheidsambities van de gemeente.

Conclusie/voorstel: De reactie biedt **wel** aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

4. Ambtshalve wijzigingen

Planregels

- Artikel 11.3 onder a wordt aangescherpt door aan te geven dat de strijdigheid niet van toepassing is ter plaatse van de aanduiding 'ligplaats'.
- Artikel 7.2.2 onder b wordt aangepast in de zin dat de toegestane oppervlakte voor bijbehorende bouwwerken wordt verruimd van 6 naar 9m².
- Artikel 7.2.1 onder d wordt aangepast in de zin dat de maximaal toegestane bouwhoogte wordt vergroot van 3.5m naar 3.9m.