

## Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Lemmer – Tramdijk Oost Fase 3

### **1. Inleiding**

In het kader van de procedure tot vaststelling van het bestemmingsplan Lemmer – Tramdijk Oost Fase 3 is deze nota opgesteld.

In Lemmer bevindt zich een nieuwe woonwijk met de naam Tramdijk Oost. Het plangebied van de ontwikkeling Tramdijk Oost ligt ten noorden van de Melkweg, tussen de voormalige trambaan in het westen en de Straatweg in het oosten. De noordgrens wordt gevormd door de Wielewei.

De wijk wordt in drie fases ontwikkeld. Twee van de drie fases zijn nagenoeg voltooid. De derde fase bevindt zich aan de noordwestkant van de wijk. Inmiddels zijn hier plannen om circa 64 woningen te realiseren.

Op basis van het geldende bestemmingsplan 'Tramdijk - Oost' kent het plangebied een uit te werken woonbestemming. Echter zijn de uitwerkingsregels verouderd en bieden ze niet de benodigde planologische ruimte voor het realiseren van de voorgenomen ontwikkeling.

Om de ontwikkeling juridisch-planologisch te kunnen regelen, is het opstellen van een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk. Dit bestemmingsplan voorziet hierin.

Na de inleiding die we in dit hoofdstuk hebben opgenomen, zullen wij in hoofdstuk 2 van deze nota ingaan op de voorbereidingsprocedure met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan. In hoofdstuk 3 zullen we de ingekomen zienswijzen behandelen. We sluiten de nota af met paragraaf 4, waarin we een aantal ambtshalve wijzigingen beschrijven.

#### Anonimisering

De nota maakt onderdeel uit van het besluit van de raad over het vaststellen van het bestemmingsplan, wordt als bijlage bij de toelichting in het bestemmingsplan opgenomen (en maakt daarmee ook onderdeel uit van de besluitvorming van de raad omtrent vaststelling van het bestemmingsplan) en wordt hiermee ook langs elektronische weg beschikbaar gesteld.

Op grond van de Wet bescherming persoonsgegevens mogen inspraakreacties, zienswijzen e.d. in principe niet elektronisch beschikbaar gesteld worden indien deze NAW-gegevens (naam, adres, woonplaats) bevatten of andere persoonsgegevens die vallen onder de Wbp (bijv. BSN).

In deze nota wordt hieraan voldaan door van een indiener van een zienswijze (voor zover het een natuurlijke persoon betreft) niet de betreffende persoonsgegevens te vermelden. De werking van de Wbp strekt zich niet uit tot gegevens omtrent ondernemingen, die behoren tot een rechtspersoon. Deze namen behoeven niet te worden geanonimiseerd. Dit geldt ook voor personen die beroepsmatig betrokken zijn bij de procedure (namen van advocaten, gemachtigden e.d.).

## **2. Vorbereidingsprocedure ontwerpbestemmingsplan**

Het ontwerpbestemmingsplan Lemmer – Tramdijk Oost Fase 3 met de daarbij behorende stukken heeft in overeenstemming met het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van dinsdag 17 oktober 2023 gedurende een periode van 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen. Van de ter inzagelegging is te voren mededeling gedaan in het Gemeentebiad.

Het ontwerpbestemmingsplan met de daarbij behorende stukken heeft ter inzage gelegen op de servicepunten in Balk en Lemmer en in het gemeentehuis te Joure. Daarnaast was het plan digitaal te raadplegen via de gemeentelijke website [www.defryskemarren.nl](http://www.defryskemarren.nl) en op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

### 3. Zienswijzen

Gedurende de periode van terinzagelegging is één schriftelijke zienswijze en een opmerking (welke als ambtshalve wijziging afgedaan kan worden) op het ontwerpbestemmingsplan ingediend.

Onderstaand geven wij van de reactie een beknopte weergave, gevolgd door ons standpunt daarover (cursief). Vervolgens stellen we daarbij voor om de reactie geheel, gedeeltelijk of juist niet over te nemen en het bestemmingsplan al dan niet aan te passen.

#### a. Gasunie

De zienswijze van de belanghebbende ziet op de aanwezigheid van een aardgastransportleiding. De in het plangebied aanwezige aardgastransportleiding is niet als zodanig bestemd in het ontwerpbestemmingsplan. Verzocht wordt dit alsnog op te nemen in zowel de verbeelding als de regels. Voor de regels heeft Gasunie een voorstel meegezonden als bijlage bij de zienswijze.

#### Reactie gemeente

Deze reactie wordt onderschreven. Abusievelijk is de ligging van de aardgastransportleiding, behoudens een vermelding in de toelichting, niet in het bestemmingsplan verwerkt. Het betreft hier ook slechts de ligging van de aardgastransportleiding in de verkeersbestemming op de kruising van de Wielewei en de Tramdyk gaat. De leiding ligt voor het overige deel buiten de begrenzing van onderhavig bestemmingsplan.



De leiding zelf was reeds beschermd in het bestemmingsplan Lemmer – Tramdyk Oost herziening (24-04-2019), zie ook [https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.1940.BPLEM16TRAMDOOHERZ-VA01/r\\_NL.IMRO.1940.BPLEM16TRAMDOOHERZ-VA01.html#\\_11\\_Leiding-Gas](https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.1940.BPLEM16TRAMDOOHERZ-VA01/r_NL.IMRO.1940.BPLEM16TRAMDOOHERZ-VA01.html#_11_Leiding-Gas).

Het ligt niet direct in de rede de volledige bescherming van de gehele strook in het onderhavige bestemmingsplan op te nemen. Uit overleg met de Gasunie is gebleken dat het opportuun is om de bescherming (d.w.z. de regels in het [bestemmingsplan Lemmer – Tramdyk Oost herziening](#)) zoals deze

eerder is vastgesteld over te nemen voor enkel de strook in de bestemming verkeer op de kruising tussen de Wielewei en de Tramdyk. De bescherming die eerder al geregeld is in het bestemmingsplan uit 2019 blijft dan vigerend voor het overige deel van de leiding.

Voor wat betreft de regels die in het schrijven meegezonden zijn is het zo dat deze afwijken van hetgeen eerder is vastgesteld door de gemeente. Geconcludeerd is dat hiermee een zelfde mate van bescherming gerealiseerd wordt en de afwijkingen in de regels zich beperken tot tekstuele verschillen. Het verdient de voorkeur om de regels zoals vastgesteld in het bestemmingsplan Lemmer – Tramdijk Oost herziening (24-04-2019) over te nemen en op een tweetal punten een kleine aanpassing door te voeren.

De regels (inclusief de aanpassingen in rood) luiden dan als volgt:

## **Artikel xx Leiding – Gas**

### **xx.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. een strook ten behoeve van een hoofdgasleiding;  
met de daarbijbehorende:
- b. andere bouwwerken.

### **xx.2 Voorrangsregeling**

In geval van strijdigheid van bepalingen gaan de bepalingen van de dubbelbestemming 'Leiding - Gas' vóór de bepalingen die op grond van andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn.

### **xx.3 Bouwregels**

#### **xx.3.1 Bouwwerken**

In afwijking van het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemming(en), mogen op of in deze gronden geen gebouwen en andere bouwwerken worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze dubbelbestemming. Deze regel is niet van toepassing op bestaande gebouwen en andere bouwwerken.

#### **xx.3.2 Gebouwen en overkappingen**

Op of in deze gronden mogen ten behoeve van deze dubbelbestemming geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd. Deze regel is niet van toepassing op bestaande gebouwen en overkappingen.

#### **xx.3.3 Andere bouwwerken**

Voor het bouwen van andere bouwwerken ten behoeve van deze dubbelbestemming geldt de volgende regel:

de bouwhoogte van andere bouwwerken zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

### **xx.4 Afwijken van de bouwregels**

Mits geen ~~onevenredige~~ afbreuk wordt gedaan aan het doelmatig functioneren van de gasleiding, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid xx.3.1 en xx.3.2 in die zin dat de in de andere daar voorkomende bestemming(en) genoemde gebouwen worden gebouwd, mits:
  1. de veiligheid van personen en goederen in voldoende mate kan worden gewaarborgd;
  2. geen afbreuk wordt gedaan aan het doelmatig en veilig functioneren van de betreffende leiding;
  3. geen schade ontstaat aan de betreffende leiding;
  4. de gronden en bouwwerken niet worden gebruikt als kwetsbaar object;
  5. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen van de betreffende leidingbeheerder;
- b. het bepaalde in lid xx.3.1 en xx.3.3 in die zin dat de in de andere daar voorkomende bestemming(en) genoemde andere bouwwerken worden gebouwd, mits:

1. geen afbreuk wordt gedaan aan het doelmatig en veilig functioneren van de betreffende leiding;
2. geen schade ontstaat aan de betreffende leiding;
3. de gronden en bouwwerken niet worden gebruikt als kwetsbaar object;
4. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen van de betreffende leidingbeheerder.

xx.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

xx.5.1 Vergunningplichtige werken en werkzaamheden

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op de gronden van toepassing zijnde bestemmingen omgevingsvergunning vereist:

- a. het aanbrengen en rooien van diep wortelende beplantingen en bomen;
- b. het permanent opslaan van goederen;
- c. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- d. het egaliseren en ophogen van gronden en/of het anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur;
- e. het uitvoeren van graafwerkzaamheden;
- f. het in de grond drijven van voorwerpen;
- g. het aanleggen of verharden van oppervlakteverhardingen.

xx.5.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in lid xx.5.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden, die:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. **graafwerkzaamheden betreffen als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling bovengrondse en ondergrondse netten en netwerken.**

xx.5.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen afbreuk zal worden gedaan aan het doelmatig en veilig functioneren van de leiding en vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen van de betreffende leidingbeheerder.

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

**b. Provinsje Fryslân**

Provinsje Fryslân heeft aangegeven dat de provinciale belangen op correcte wijze zijn verwoord in het bestemmingsplan en dat zij derhalve ook geen zienswijze in wenst te dienen. Wel wil Provinsje Fryslân wijzen op de Ontgrondingenverordening.

*Ontgrondingen (cat 3 overige provinciale belangen)*

Provincie Fryslân stelt dat de Ontgrondingenverordening Friesland van toepassing is. Voor ontgrondingen is een ontgrondingenvergunning nodig, tenzij er een vrijstelling geldt. De provincie wijst er op dat alleen gebruik kan worden gemaakt van een vrijstelling als dit in de toelichting van het bestemmingsplan duidelijk wordt aangegeven.

In de toelichting van het bestemmingsplan is nu wel een passage opgenomen, welke juridisch gezien correct is. Hierin ontbreekt echter de wijze waarop de concrete situatie uitgevoerd wordt en kan daardoor mogelijk niet worden gezien als een vrijstelling voor de concrete ontgraving die plaatsvindt.

Geadviseerd wordt om te beschrijven welke ontgronding plaatsvindt (met situering), waarbij aangegeven wordt hoe diep deze wordt en de wijze waarop het vrijkomende bodemmateriaal wordt toegepast. Vervolgens kan in afstemming met de FUMO beoordeeld worden of sprake is van een vrijstelling.

#### Reactie gemeente

Wij hebben, mede op basis van het advies van Provinsje Fryslân, contact gezocht met de FUMO over de betreffende werkzaamheden. In overleg met de FUMO is hier overeenstemming over bereikt.

Voor de onderscheidene werkzaamheden zal derhalve geen ontgrondingenvergunning zijn vereist, maar kan gebruik worden gemaakt van een vrijstelling. Teneinde hiervoor in aanmerking te komen, nemen we de aanbeveling van de provincie over en passen we de tekst in paragraaf 3.2 Provinciaal beleid van de Toelichting op het bestemmingsplan aan. Hierbij zal een meer uitgebreide beschrijving van de werkzaamheden worden toegevoegd.

Conclusie/voorstel: *De reactie geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen door in de Toelichting in paragraaf 3.2 de bovenbeschreven wijziging door te voeren.*

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

##### **Bijlagen**

- Voor de stikstofdepositie is in de voorbereiding voor de aanleg- en exploitatiefase van de woningbouw een indicatieve berekening gemaakt. Deze berekening was inmiddels verouderd en is ten behoeve van de vaststelling opnieuw uitgevoerd op basis van de meest recente Aeries-calculator. Deze berekening wordt als bijlage toegevoegd en vervangt de bestaande berekening.
- Het archeologische onderzoek, zoals dat is opgenomen bij het bestemmingsplan Tramdijk – Oost (vastgesteld 18-02-2010), wordt toegevoegd als bijlage bij het bestemmingsplan.

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

- In paragraaf 3.2 is een toelichting v.w.b. de ontgrondingenverordening opgenomen. Deze zal naar aanleiding van de opmerking van Provinsje Fryslân worden aangepast.
- In paragraaf 4.8 is een toelichting v.w.b. het aspect ecologie opgenomen. Deze zal naar aanleiding van de reeds verleende ontheffing Wnb en uitgevoerde werkzaamheden worden aangepast.
- Er wordt een bestemming toegevoegd voor wat betreft de aardgastransportleiding.

=====