



DE FRIESE MEREN

Raadsbesluit

Vergadering : 11 december 2013
Onderwerp : Vaststellen bestemmingsplan Urkerstraat - Steile Bank
Nummer: : 2013/063

De raad van de gemeente Lemsterland

Overwegende dat:

- op 25 juni 2013 de GBW besloten heeft het ontwerpbestemmingsplan Urkerstraat – Steile Bank in procedure te brengen. Dit bestemmingsplan is gemaakt als vervolg op het besluit van de gemeenteraad van 12 mei 2012, waarbij de raad heeft ingestemd met het voorlopig ontwerp voor de bouw van 28 woningen: 14 woningen aan de Urkerstraat en 14 woningen aan de Steile Bank;
- het ontwerpbestemmingsplan Urkerstraat – Steile Bank met nummer NL.IMRO.0082.001300-0003 in overeenstemming met het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van vrijdag 28 juni 2013 zes weken voor een ieder elektronisch beschikbaar is gesteld en raadpleegbaar is gemaakt;
- een analoge verbeelding van dit plan met de bijbehorende stukken tevens gedurende deze periode voor een ieder ter inzage heeft gelegen bij de centrale balie van het gemeentehuis Herema State 1 te Joure, bij het servicekantoor te Balk (Dubbelstraat 1) en bij het servicekantoor te Lemmer (Vissersburen 88).
- het plan met de bijbehorende stukken gedurende dezelfde periode voor een ieder te raadplegen was via www.lemsterland.nl en via www.ruimtelijkeplannen.nl;
- gedurende de termijn van ter inzage legging door een ieder zienswijzen konden worden ingediend;
- met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan één zienswijze is ingediend;
- de GBW heeft ingestemd met de exploitatie- en planschadeovereenkomst, waarin onder andere het verhaal van kosten op Lyaemer wonen is geregeld;
- bij de vaststelling gebruik is gemaakt van de ondergrond met de bestandsnaam o_NL.IMRO.0082.001300_gbkn_20101106.dxf;
- de digitale versie van het bestemmingsplan Urkerstraat – Steile Bank leidend zal zijn ten opzichte van de analoge versie;
- dat de GBW op 25 juni 2013 ook heeft besloten procedure hogere grenswaarde te starten;
- dat het ontwerpbesluit hogere grenswaarde ter inzage is gelegd en dat van de mogelijkheid hier een zienswijze over in te dienen geen gebruik is gemaakt;
- dat de GBW op 5 november 2013 heeft besloten het besluit hogere grenswaarde vast te stellen;
- gelet op het bepaalde in artikel 3.1, artikel 3.8 en artikel 6:12 van de Wet ruimtelijke ordening, het Besluit ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht;

BESLUIT:

Met betrekking tot het bestemmingsplan

- a. de reactie op de zienswijze van de Gasunie vaststellen. Deze reactie is verwoord in het raadsvoorstel dat bij dit besluit hoort;

- b. het bestemmingsplan Urkerstraat – Steile Bank, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0082.001300-0004 vast te stellen met dien verstande dat het bestemmingsplan als volgt gewijzigd wordt vastgesteld:

Wijzigingen naar aanleiding van de ingediende zienswijze

1. De veiligheidsafstand rondom het Gasontvangstation wordt opgenomen op de verbeelding met de aanduiding 'veiligheidszone – bedrijven'. In de regels wordt na artikel 10 een nieuw artikel 11 Algemene aanduidingsregels opgenomen waarin onder 11.1 wordt opgenomen dat 'Binnen de aanduiding 'veiligheidszone - bedrijven' geen nieuwe beperkt kwetsbare en kwetsbare objecten zijn toegestaan'. De overige bestaande artikelen worden vernummerd.
2. De titel van artikel 3 Bedrijf – Nutsvoorziening aan te passen naar Bedrijf-Gasontvangstation.
3. De belemmeringstrook en de leiding behorende bij de leidingstrook N-501-41 van de verbeelding te verwijderen.
4. De aanduiding 'groen' achter de woningen aan de Urkerstraat van de verbeelding te verwijderen.
5. De in artikel 3.2.2 genoemde bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van 2,5 m te verhogen naar 3,5 m.
6. Artikel 8.4.1 zodanig aan te vullen dat ook het *rooien* van diepwortelende en/of hoogopgaande beplanting, waaronder bijvoorbeeld rietbeplanting zonder omgevingsvergunning verboden is.

Voor zover nodig wordt de toelichting aan deze wijzigingen aangepast.

Ambtshalve wijzigingen

- Aan artikel 7 Wonen wordt een voorwaardelijke verplichting toegevoegd onder 7.2.1 welke luidt als volgt: woningen aan de Urkerstraat mogen uitsluitend worden gerealiseerd, indien zij aan de achterzijde van het erf worden voorzien van een groene afscheiding. Aan artikel 7.4 wordt toegevoegd de volgende bepaling: Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt gerekend het gebruik van de gronden voor de in 7.1 beschreven doeleinden zonder de instandhouding van de groene afscheiding als bedoeld in artikel 7.2.1.
- De in artikel 7.2.1 onder d genoemde minimum dakhelling te verlagen van 25 naar 20 graden.
- Het akoestisch onderzoek welke is opgenomen in de bijlage van de toelichting wordt vervangen door een geactualiseerd onderzoek.
- De grens tussen de bestemmingen Wonen en Groen aan de achterzijde van de Urkerstraat wordt beperkt gewijzigd als gevolg van een kleine verschuiving van de achterpaden.

Voor zover nodig wordt de toelichting aan deze wijzigingen aangepast.

Met betrekking tot de exploitatie

- c. Geen exploitatieplan vast te stellen.

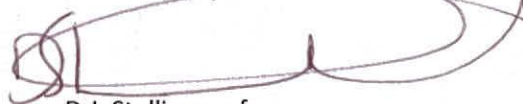
Aldus besloten door de raad van de gemeente **Lemsterland** in zijn openbare vergadering van 11 december 2013,

de griffier,



H.A. van Dijk-Beekman

de voorzitter,



D.J. Stellingwerf.

Het vastgestelde plan eindigt op het nummer 0004. Het vastgestelde plan is namelijk een nieuwe versie. Het ontwerpplan eindigt op 0003.

Aan de gemeenteraad van	: Gemeente Lemsterland
Raadsvergadering	: 11 december 2013
Commissievergadering	: 4 december 2013
Agendapunt	: 6
Nummer	: 2013/063
Datum voorstel	: 5 november 2013
Onderwerp	: Vaststelling bestemmingsplan Urkerstraat - Steile Bank
Behandeld door	: P.B. Loonstra
Telefoon en email	: 9107/ P.Loonstra@defriesemeren.nl
Portefeuillehouder	: J. Wesselius
Zaaknummer	: 16242

Voorstel:

1. De zienswijze van de Gasunie overnemen.
 2. Het bestemmingsplan Urkerstraat - Steile Bank gewijzigd vaststellen.
 3. Geen exploitatieplan vaststellen.
- één en ander in overeenstemming met het bij dit raadsvoorstel behorende raadsbesluit.

Samenvatting

Lyaemer Wonen heeft voor de Urkerstraat en Steile Bank te Lemmer een plan voor het bouwen van 28 huurwoningen. Op de plek waar de nieuwe woningen aan de Urkerstraat gebouwd moeten worden staan nu nog oude huurwoningen. Deze moeten nog worden gesloopt. De oude huurwoningen aan de Steile Bank zijn al gesloopt.

Op 12 mei 2012 hebt u ingestemd met een voorlopig ontwerp voor de nieuw te bouwen huurwoningen op voorwaarde dat Lyaemer elders in de gemeente de 14 vervallen huurwoningen realiseert. Vervolgens heeft Lyaemer op basis daarvan het bestemmingsplan Urkerstraat – Steile Bank laten maken waarvan het ontwerp met ingang van 28 juni 2013 gedurende 6 weken ter inzage is gelegd. De Gasunie heeft een zienswijze ingediend. Deze zienswijze kan worden overgenomen. Verder is er aanleiding ook een aantal ambtshalve wijzigingen aan te brengen in het bestemmingsplan.

Aanleiding

Aan de Urkerstraat en de Steile Bank te Lemmer stonden aanvankelijk 42 verouderde huurwoningen nabij de Rondweg. Lyaemer Wonen heeft een plan gemaakt voor sloop van deze woningen en voor het terug bouwen van 28 nieuwe huurwoningen. Op 12 mei 2012 hebt u ingestemd met het voorlopig ontwerp voor de nieuw te bouwen woningen. Dit maakt de weg nog niet vrij voor het daadwerkelijk bouwen van de woningen. Daartoe zal eerst een bestemmingsplan moeten worden vastgesteld.

Argumenten

Stedenbouwkundig adviesbureau Witpaard heeft na uw besluitvorming van 12 mei 2012 in opdracht van Lyaemer Wonen een ontwerpbestemmingsplan gemaakt voor de locatie. Het bestemmingsplan Urkerstraat-Steile Bank maakt de gewenste ontwikkeling met huurwoningen mogelijk. Voor het plangebied is een gedetailleerde bestemmingsregeling gemaakt.

Urkerstraat

In het plandeel Urkerstraat worden 14 grondgebonden woningen voorgesteld in twee lagen in twee korte rijen van vier woningen en drie korte blokken met elk twee halfvrijstaande woningen. Deze woningen zijn ontsloten via de Urkerstraat en de achtertuinen grenzen aan de groene zone aan de Rondweg.

Steile Bank

Aan de Steile Bank gaat het om 14 grondgebonden woningen in vier woonblokken. Drie woonblokken in een rij van vier woningen en één woonblok bestaande uit twee woningen. Deze woningen zijn ontsloten via de Steile Bank.

Qua architectuur sluiten de geplande woningen aan bij de architectuur van de nieuwe woningen die eerder in de buurt zijn gerealiseerd.

Urkerstraat - alternatief voor aarden wal

In het ontwerpplan werd uitgegaan van een aarden wal achter de te bouwen woningen. De aarden wal was om twee redenen opgenomen in het plan. Op de eerste plaats had de wal enige betekenis voor de stedenbouwkundige inpassing van de te bouwen woningen. Wij verwijzen u wat dit betreft naar pagina 25 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan. Op de tweede plaats had de aarden wal enige geluiddempende werking van het geluid van de Rondweg op de te bouwen woningen.

Na afloop van de inzageperiode is het Lyaemer Wonen gebleken dat de aarden wal niet gerealiseerd kan worden achter de woningen aan de Urkerstraat. In tegenstelling tot achter de woningen aan de Steile Bank is op die plek onvoldoende ruimte om de wal te realiseren. De breedte van het tracé van de gasleiding achter de woningen aan de Urkerstraat en de bestaande watergang maken dat de ruimte voor het groene talud achter deze woningen te beperkt is. Er is nog onderzocht of de sloot achter de woningen aan de Urkerstraat verlegd zou kunnen worden om meer ruimte te creëren voor de aarden wal. Hiervoor zouden diverse aanpassingen in de watergang aangebracht moeten volgen, in combinatie met kruisingen van de gasleiding. Dit is niet uitvoerbaar. Daarom heeft Lyaemer een alternatief bedacht. Dit alternatief bestaat uit een smallere, groene wand, in de vorm van een groen begroeid scherm achter de te bouwen woningen aan de Urkerstraat. Het scherm en de met heder begroeide afscheiding omvatten de hele strook woningen aan de Urkerstraat op dezelfde wijze als eerst met de aarden wal was beoogd. Op deze wijze wordt er een eenheid in het aanzicht vanaf de Rondweg gecreëerd op de nieuw te bouwen woningen aan de Urkerstraat. Overigens verandert er in het plandeel Steile Bank niets omdat daar wel ruimte is voor de aarden wal.

Wij vinden dat kan worden ingestemd met de groen begroeide erfafscheiding achter de woningen aan de Urkerstraat, op voorwaarde dat deze afscheiding het gehele woningblok aan de Urkerstraat omvat en op voorwaarde dat de beplanting tegelijk met het realiseren van de erfafscheiding wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden.

Het bestemmingsplan dient dan op dit onderdeel gewijzigd te worden vastgesteld. Op de eerste plaats dient daartoe de toelichting van het bestemmingsplan te worden aangepast. Op de tweede plaats moet dan de verbeelding de aanduiding 'groen' tussen de Urkerstraat en de Rondweg komen te vervallen. Ten derde moet het realiseren van het groen begroeide scherm als voorwaardelijke verplichting in de regels worden opgenomen. Wij hebben dit vertaald in het bijgevoegde (concept) raadsbesluit.

Geluidsaspecten

De geluidbelasting van het verkeer op de Rondweg op de te bouwen woningen is hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder. Op grond van de Wet geluidhinder is het echter mogelijk een hogere grenswaarde vast te stellen tot 68 dB. Wij hebben daartoe op 25 juni 2013 een ontwerpbesluit hogere grenswaarde ter inzage gelegd. In dit ontwerpbesluit is uitgegaan van een maximale geluidbelasting op de woningen van 57 dB. Als in plaats van de grondwal de alternatieve afscheiding wordt gerealiseerd aan de Urkerstraat, zal de maximale grenswaarde van 57 dB nog steeds niet worden overschreden. Daarom hebben wij besloten tot het vaststellen van een hogere grenswaarde. Een dergelijk besluit moet worden genomen voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld.

Zienswijze Gasunie:

Op 27 juni 2013 heeft de Gasunie een zienswijze ingediend op het ontwerpbestemmingsplan. De Gasunie verzoekt:

- a. De veiligheidsafstand van 15 m rondom het Gasontvangststation op de verbeelding van het bestemmingsplan op te nemen.
- b. De onder artikel 3 genoemde bestemming Bedrijf-Gasontvangststation op te nemen in plaats van Bedrijf – Nutsvoorziening.
- c. De belemmeringenstrook alsmede de leiding N-501-41 van de verbeelding te verwijderen omdat deze leiding is ontmanteld.
- d. De functieaanduiding 'groen' buiten de belemmeringenstrook van de gasleiding te leggen.
- e. De planregels aan te passen voor wat betreft de in artikel 3.2.2 genoemde bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en deze te verhogen naar 3,5 m.
- f. Aan de planregels van artikel 8.4.1 zodanig aan te passen dat ook het rooien van diepwortelende en/of hoogopgaande beplanting, waaronder bijvoorbeeld rietbeplanting zonder omgevingsvergunning verboden is.

Wij hebben een reactie op de zienswijze van de Gasunie geformuleerd. Wij stellen u voor deze reactie te onderschrijven.

Reactie gemeente:

Ad a.

De veiligheidsafstand wordt opgenomen op de verbeelding met de aanduiding 'veiligheidszone – bedrijven'. In de regels wordt na artikel 10 een nieuw artikel 11 Algemene aanduidingsregels opgenomen waarin wordt opgenomen dat 'Binnen de aanduiding 'veiligheidszone - bedrijven' geen nieuwe beperkt kwetsbare en kwetsbare objecten zijn toegestaan'. De overige bestaande artikelen worden vernummerd.

Ad b.

Artikel 3 wordt overeenkomstig het voorstel van de Gasunie aangepast naar 'Bedrijf-Gasontvangststation'

Ad c.

De belemmeringstrook wordt overeenkomstig het verzoek van de verbeelding verwijderd.

Ad d.

Vanwege het vervallen van de grondwal achter de strook van de Urkerstraat is deze opmerking inhoudelijk niet meer van toepassing. De aanduiding 'groen' komt te vervallen.

Ad e.

De planregels worden aangepast voor wat betreft de in artikel 3.2.2 genoemde bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Deze worden verhoogd naar 3,5 m.

Ad f.

Artikel 8.4.1 onder a wordt zodanig aangepast dat ook het rooien van diepwortelende en/of hoogopgaande beplanting, waaronder bijvoorbeeld rietbeplanting zonder omgevingsvergunning verboden is.

Andere kleine aanpassingen

Bij de verdere uitwerking van het bouwplan is de dakhelling iets verlaagd waardoor er onder de laagste zijde van de verdieping iets meer ruimte komt en er desgewenst een 3e slaapkamer gerealiseerd kan worden. De verdieping kan dan dus efficiënter worden ingedeeld. Deze mutatie kan via een ambtshalve wijziging in het plan worden opgenomen.

Verder is de grens tussen de bestemmingen Wonen en Groen aan de achterzijde van de Urkerstraat enigszins gewijzigd. Ook dit kan via een ambtshalve wijziging worden geregeld.

Vervolg aanpak

Als u in overeenstemming met dit voorstel besluit zullen wij het vaststellingsbesluit, het bestemmingsplan en de bijbehorende stukken op de voorgeschreven wijze bekend maken. Vervolgens treedt het bestemmingsplan normaal gesproken 6 weken na de bekendmaking in werking. Zodra het bestemmingsplan in werking is getreden kan een omgevingsvergunning worden verleend voor de bouw van de woningen.

Financiën, risico's en beheersmaatregelen

Het plan voor het realiseren van 28 huurwoningen aan de Urkerstraat en Steile Bank is een initiatief van Lyaemer Wonen. De gemeente loopt geen risico. Eventuele planschaderisico's zijn afgedekt via de gesloten exploitatie- en planschadeovereenkomst.

Effecten

Het effect van uw besluit is dat er een planologisch kader ontstaat voor het nieuwe bouwplan van Lyaemer Wonen en dat de omgevingsvergunning verleend kan worden als het bestemmingsplan in werking is getreden. Vervolgens kan het gebied aan de Urkerstraat en Steile Bank worden ingevuld met de nieuwbouw.

Beleid- en regelgeving

In uw besluit over het Uitvoeringsprogramma woningbouw 2013 tot 2020 De Friese Meren van 26 juni 2013 is bepaald dat op de locatie Urkerstraat – Steile Bank 28 woningen gebouwd kunnen worden. Het plan van Lyaemer is dus in overeenstemming met het uitvoeringsprogramma.

U kunt het bestemmingsplan vaststellen op basis van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Op grond van artikel 6.12, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening bent u verplicht een exploitatieplan vast te stellen met het oog op het verhaal van gemeentelijke kosten die samenhangen met een bouwplan voor woningen. Deze verplichting geldt niet als het verhaal van kosten anderszins verzekerd is. Dat is hier het geval omdat er met Lyaemer een overeenkomst is gesloten over het verhaal van kosten.

Communicatie

Wij hebben het ontwerpbestemmingsplan met ingang van vrijdag 28 juni 2013 tot en met donderdag 8 augustus ter inzage gelegd en daarbij meegedeeld dat er zienswijzen konden worden ingediend. Er is één zienswijze ingediend. Als de raad besluit het bestemmingsplan vast te stellen zal dit besluit met het bestemmingsplan opnieuw 6 weken ter inzage worden gelegd. Gedurende deze termijn staat er beroep open bij de Raad van State. Wij zullen de indiener van de zienswijze informeren over het besluit dat over hun zienswijze en over het vaststellen van het bestemmingsplan is genomen.

Digitaal bijgevoegd / ter inzage liggende stukken

- Raadsbesluit tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan Urkerstraat – Steile Bank (bijlage b-16242-RaadsbesluitUrkerstraat – Steile Bank)
- Het besluit van de GBW van 5 november 2013 en het ambtelijk voorstel van 30 oktober 2013 dat daaraan ten grondslag lag (16242-bijlage d-Urkerstraat-Steile Bank vaststellenadvies benw).
- Het raadsbesluit van 7 mei 2012 (bijlage 1-16242-raadsbesluitmei2012)
- De toelichting van het ontwerpbestemmingsplan Urkerstraat – Steile Bank (bijlage 2-16242-toelichting ontwerpplan Urkerstraat – Steile Bank)
- De planregels van het ontwerpbestemmingsplan Urkerstraat – Steile Bank (bijlage 3- 16242-regelontwerpplan Urkerstraat – Steile Bank)
- De verbeelding / plankaart van het ontwerpbestemmingsplan Urkerstraat – Steile Bank (bijlage 4- 16242-plankaart Urkerstraat-Steile Bank)
- De zienswijze van de Gasunie (bijlage 5-16242-zienswijzenGasunie).\
- Besluit hogere grenswaarde Urkerstraat – Steile Bank (bijlage 6-16242-besluithogeregrenswaardeUrkerstraat-Steilebank).

Behandeling raadscommissie / aangekondigde amendementen en/of moties


De commissie Ruimte en Beheer van 3 december 2013 adviseert dit voorstel als bespreekstuk te agenderen voor de raadsvergadering van Lemsterland van 11 december 2013.

Aanvullende reactie college n.a.v. commissiebehandeling

Burgemeester en wethouders van Lemsterland,



de secretaris,
B.G.W. Siebers



de burgemeester,
D.J. Stellingwerf