

Lemsterland

gemeente

7-5-'12 Aangasme
Voor: GB, COA, NCM,
VVD, D66, CU
tegen: PvdA

COMMISSIEVERGADERING 7 mei 2012

Agendapunt: 3

RAADSVERGADERING VAN 7 mei 2012

Agendapunt: 5

Correspondentienr.: 

RA1200030

Datum voorstel: 12 april 2012

Bijlagen: De Blz. 64 Tem 70 Uit De Toelichting

Portefeuillehouder: J. Wesselius

Sector: Grondgebied

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan De Polle

Behandeld door: G. Kampen

Telefoonnummer: 0514-567532

E-mail: g.kampen@lemsterland.nl

VOORSTEL.

1. Kennisnemen van de ingediende zienswijze (indiener 1).
2. Instemmen met de beantwoording van de ingediende zienswijze.
3. Het bestemmingsplan De Polle gewijzigd vast te stellen.
4. Geen exploitatieplan vast te stellen nu alle kosten die verband houden met de realisatie van het bestemmingsplan voor rekening zijn van Lenna Vastgoed BV.

TOELICHTING.

Op 14 november 2011 heeft u uitvoerig over het ontwerp bestemmingsplan De Polle gesproken en is door u ingestemd met het in procedure brengen van dit ontwerp bestemmingsplan dat betrekking heeft op het gebied aan de Polle te Lemmer gelegen tussen tankstation Slump en de voormalige bouwmarkt Karwei.

Na sloop van het grootste gedeelte van de oude bedrijfspanden zullen hier 60 – 75 appartementen gerealiseerd kunnen worden, alsmede maximaal 1500 m2 aan commerciële ruimten zoals perifere detailhandel (met uitzondering van "food" en kleding), cultuur en ontspanning, kantoren, praktijkruimten voor medische of paramedische dienstverlening en sportvoorziening. Deze commerciële ruimten zijn gelegen binnen de veiligheidszone van het LPG vulpunt van het tankstation Slump. In deze zone mogen geen woningen worden opgericht.

Eerder is gesproken over 61 appartementen maar om het bestemmingsplan flexibel te houden is in de regels een maximum van 75 opgenomen. Op dit moment wordt nog uitgegaan van 61 appartementen maar als het definitieve bouwplan enigszins moet worden aangepast (bijv. een verkleining van de oppervlakte van de appartementen met een zorgfunctie) hoeft het bestemmingsplan niet gewijzigd te worden. Uiteraard moet men wel blijven binnen de eerder vastgestelde kaders ten aanzien van hoogte en breedte van de woongebouwen, de parkeervoorzieningen op eigen terrein en het in stand laten van de

monumentale woning en de voorgevels van de twee bedrijfspanden. Deze flexibiliteit kan de haalbaarheid van het plan ten goede komen.

Zienswijze.

Nadat uw raad groen licht had gegeven voor het starten van de bestemmingsplan procedure is het ontwerp bestemmingsplan met ingang van 15 december 2011 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd. Daarbij is vermeld dat een ieder zienswijzen naar voren kon brengen. Van deze gelegenheid is door de eigenaar van het aangrenzende perceel Polle 15 gebruik gemaakt. Op 24 januari 2012 is van deze eigenaar de zienswijze ontvangen. Allereerst wordt opgemerkt dat hij niet tegen een ontwikkeling van woningbouw in dit gebied is maar dat zijn bedrijfsmogelijkheden ook niet nadelig beïnvloed dienen te worden door deze woningbouwontwikkeling.

Wij hebben deze zienswijze doorgestuurd aan Lenna Vastgoed BV die aan adviesbureau Tauw BV gevraagd heeft de zienswijze van commentaar te voorzien en aan te geven op welke punten aan deze zienswijze tegemoet gekomen kan worden. Uiteraard met inachtneming van de voorschriften van het geldende bestemmingsplan en de milieuregelgeving ter zake.

In punt 6.2.2 van de Toelichting op het bestemmingsplan De Polle wordt uitvoerig ingegaan op de zienswijze en de beantwoording daarvan (blz. 64 tem 70). Een kopie van deze bladzijden treft u hierbij als bijlage aan.

Naar aanleiding van de zienswijze is een aantal wijzigingen in het bestemmingsplan aangebracht. Daarnaast zijn enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd in verband met de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Op de blz 69 en 70 zijn alle wijzigingen samengevat.

Vaststellen bestemmingsplan.

Wij hebben ingestemd met beantwoording van de zienswijze en wij stellen u voor ook akkoord te gaan met deze beantwoording waarna het bestemmingsplan De Polle gewijzigd vastgesteld kan worden.

Exploitatieplan.

Omdat alle met de uitvoering van dit bestemmingsplan gemoeide kosten voor rekening zijn van Lenna Vastgoed BV hoeft u geen exploitatieplan vast te stellen.

Bijdrage in de kosten aanpassing Riensluis.

In ons voorstel van 17 oktober 2011 hebben wij vermeld dat wij nog met Lenna Vastgoed BV in overleg zouden gaan treden over het bijdragen in de kosten van de aanpassing van de Riensluis. Dat overleg heeft plaatsgevonden op 23 november 2011.

Omdat er nu geen ligplaatsen meer in het plan zijn opgenomen, dit in tegenstelling tot het aanvankelijke schetsplan, is de afspraak gemaakt dat wanneer Lenna Vastgoed BV eventueel toch een aantal ligplaatsen aan de oever van haar terrein, maar in het water van de Rien en dus eigendom is van de gemeente, wil realiseren er eerst toestemming van de gemeente nodig is om die ligplaatsen daadwerkelijk te kunnen realiseren. Wanneer blijkt dat het alsdan mogelijk is om een aantal ligplaatsen te maken en de gemeente verleent toestemming daarvoor dan zal Lenna Vastgoed BV alsnog een bijdrage dienen te betalen. Deze bijdrage zal dan berekend worden aan de hand van het werkelijk aantal ligplaatsen in relatie met het aantal ligplaatsen in het voorontwerp bestemmingsplan "Aan de Rien" (locatie voorheen scheepswerf Poppen). Met de ontwikkelaar van dit bestemmingsplan is reeds overeenstemming bereikt over het bijdragen in de kosten van het aanpassen van de Riensluis.

WETTELIJKE BASIS.

Wro.

FINANCIËLE ASPECTEN/DEKKING.

Geen.

COMMUNICATIE.

Er wordt gecommuniceerd conform de wettelijk voorgeschreven procedure. De indiener van de zienswijze is in kennis gesteld van dit voorstel waarbij geattendeerd is op de mogelijkheid van het spreekrecht.

RISICO'S EN BEHEERSMAATREGELEN.

Voor de gemeente zijn er geen risico's.

TER INZAGE LIGGENDE STUKKEN.

Het raadsbesluit van 14 november 2011.

Het ontwerp bestemmingsplan De Polle zoals dat ter inzage heeft gelegen.

De ontvangen zienswijze.

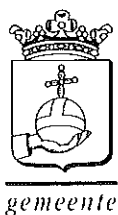
Het aangepaste ontwerp bestemmingsplan en de toelichting daarop.

Het ontwerp vaststellingsbesluit.

Burgemeester en wethouders van Lemsterland,
de secretaris, de burgemeester,

B.G.W. Siebers.

D.J. Stellingwerf.



Lemsterland

Besluit

Vergadering: 7 mei 2012
Correspondentienummer: RA1200030

De raad van de gemeente Lemsterland;

Overwegende dat:

- het ontwerp bestemmingsplan De Polle met nummer NL.IMRO.0082.BP001800-0003 met bijbehorende stukken in overeenstemming met het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 15 december 2011 gedurende 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 in het gemeentekantoor te Lemmer;
- een analoge verbeelding van het plan met de bijbehorende stukken gedurende dezelfde periode voor een ieder te raadplegen was via www.lemsterland.nl;
- gedurende de termijn van ter inzage legging door een ieder zienswijzen kon worden ingediend;
- met betrekking tot het ontwerp bestemmingsplan één zienswijze is ingediend;
- in het voorstel van het college d.d. 3 april 2012 in samenhang met de aangepaste Toelichting op het bestemmingsplan gemotiveerd is aangegeven dat voor een deel kan worden tegemoet gekomen aan deze zienswijze maar voor een deel ook niet;
- het verhaal van kosten binnen het plangebied anderszins is verzekerd;
- bij de vaststelling gebruik is gemaakt van de ondergrond o_NL.IMRO.0082.BP001800-003 d.d. 31-12-2010;
- de digitale versie van het bestemmingsplan De Polle leidend zal zijn ten opzichte van de analoge versie;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 12 april 2012, nummer ra 1200030;

gelet op de uitkomsten van alle uitgevoerde onderzoeken, het bepaalde in artikel 3.8 en 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. In te stemmen met de antwoorden op de ingediende zienswijze van indiener 1 zoals vermeld in de Toelichting op de blz 64 tem 70 en deze zienswijze voor een deel over te nemen en voor een deel ook niet;
- b. Het bestemmingsplan De Polle, als vervat in de bestandenset met planidentificatienummer NL.IMRO.0082.BP001800-0004 met de daarbij behorende toelichting, langs elektronische weg en in analoge vorm gewijzigd vast te stellen, welke wijzigingen het gevolg zijn van de ingediende zienswijze en van enkele ambtshalve doorgevoerde aanpassingen:

Wijzigingen in de regels

1. Artikel 4, lid 2.1, onder c: het maximale aantal woningen dat gerealiseerd mag worden bedraagt 75 woningen (zienswijze),
2. Artikel 4, lid 2.1, onder d: binnen de bouwvlakken is een parkeergarage met maximaal 1 bouwlaag toegestaan met een minimale omvang van 90 parkeerplaatsen (zienswijze),
3. Artikel 4.4 Wijzigingsbevoegdheid is geschrapt (zienswijze),
4. Artikel 3, lid 2, onder j wordt gewijzigd als volgt: Opslag van materialen in het onbebouwd gebied is niet toegestaan, (ambtshalve)
Artikel 3, lid 2, onder k wordt gewijzigd als volgt: Bij de vaststelling van het uitwerkingsplan dient rekening gehouden te worden met de toedeling van functies. Er mag geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat ontstaan voor de aangrenzende woonbestemming, (ambtshalve)
5. Artikel 4, lid 2.1, onder f: de woningen moeten zodanig gesitueerd worden dat de belasting op de gevels vanwege het wegverkeerslawaai niet meer bedragen dan genoemd in het besluit hogere waarden, (ambtshalve)

Wijziging op de verbeelding:

6. de grens van het bouwvlak aan de noordoostzijde is op 10 meter van de bestemmingsplangrens gelegd. (zienswijze)

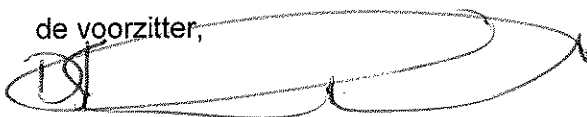
met betrekking tot de exploitatie: geen exploitatieplan vast te stellen.

Met betrekking tot de verantwoording van het groepsrisico te bepalen dat met de vaststelling van dit bestemmingsplan verantwoord is dat het groepsrisico en de daaruit voortvloeiende consequenties voor de zelfredzaamheid en hulpverlening, maatschappelijk aanvaardbaar zijn. De externe veiligheid vormt geen belemmering voor de haalbaarheid van het bestemmingsplan aldus de conclusie van het door het bureau Externe Veiligheid Fryslân te Leeuwarden opgestelde veiligheidsrapport en de verantwoording van het groepsrisico van het bestemmingsplan De Polle d.d. 6 oktober 2011.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Lemsterland in zijn openbare vergadering van 7 mei 2012.

De raad voornoemd,

de voorzitter,



D.J. Stellingwerf.

de griffier



H.A. van Dijk-Beekman

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