



Lemsterland

gemeente

Raadsbesluit

Vergadering : 30 oktober 2013
Onderwerp : bestemmingsplan De Splitting 2013
Nummer: : 2013/047

De raad van de gemeente **Lemsterland**

Overwegende dat:

- Lyaemer Wonen een plan heeft voor het realiseren van een gebouw met 19 appartementen en 6 grondgebonden woningen;
- dit plan in strijd is met het bestemmingsplan De Splitting;
- het niettemin wenselijk is dat het plan gerealiseerd wordt;
- daartoe het ontwerpbestemmingsplan De Splitting 2013 is opgesteld met nummer NL.IMRO.0082.BPECB13DESPLITTING-~~0A0~~1;
- dit ontwerpplan 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;
- voor dit plan als ondergrond is gebruikt het bestand o_NL.IMRO.0082.001000-0004_20090709_gbkn.dxf;
- 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
 - het servicekantoor te Balk (Dubbelstraat 1)
 - het servicekantoor te Lemmer (Vissersburen 88).
- het plan met de bijbehorende stukken gedurende dezelfde periode voor een ieder te raadplegen was via www.defriesemer.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 geen zienswijzen zijn ingediend;
- het verhaal van kosten anderszins is verzekerd omdat er een exploitatieovereenkomst is gesloten met Lyaemer Wonen;
- de digitale versie van het bestemmingsplan De Splitting 2013 leidend zal zijn ten opzichte van de analoge versie.

gelezen het voorstel van het college van B en W van 10 september 2013;
gelet op 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:

- 1. met het oog op het bestemmingsplan De Splitting 2013 geen exploitatieplan vast te stellen;**
- 2. het bestemmingsplan De Splitting 2013 met nummer NL.IMRO.0082.BPECB13DESPLITTINGVA01 vast te stellen.**

Aldus besloten door de raad van de gemeente **Lemsterland** in zijn openbare vergadering van 30 oktober 2013.

de griffier,

H.A. van Dijk-Beekman

de voorzitter,

D.J. Stellingwerf.

Aan de gemeenteraad van	: Gemeente Lemsterland
Raadsvergadering	: 30 oktober 2013
Commissievergadering	: 16 oktober 2013
Agendapunt	: 8
Nummer	: 2013/047
Datum voorstel	: 10 september 2013
Onderwerp	: Vaststelling bestemmingsplan De Splitting 2013
Behandeld door	: P.B. Loonstra
Telefoon en email	: 9107/ P.Loonstra@defriesemergen.nl
Portefeuillehouder	: J. Wesselius
Zaaknummer	: 16219

Voorstel:

1. Het bestemmingsplan De Splitting 2013 vaststellen.
2. Met het oog op dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vaststellen.

Samenvatting

Met het oog op het realiseren van een plan van Lyaemer Wonen voor appartementen en grondgebonden woningen aan De Splitting te Echtenerbrug, hebt u op 30 mei 2011 het bestemmingsplan De Splitting vastgesteld. Nadat de omgevingsvergunning was verleend gaf Lyaemer Wonen aan graag een ander plan te willen realiseren. Op de eerste plaats omdat het eerste plan te duur bleek en op de tweede plaats omdat Lyaemer met het nieuwe plan meer tegemoet wilde komen aan de bezwaren uit de buurt. Het nieuwe bouwplan past niet in het bestemmingsplan en daarom is voor dit bouwplan een nieuw bestemmingsplan gemaakt: het bestemmingsplan De Splitting 2013. Het ontwerpbestemmingsplan De Splitting 2013 is ter inzage gelegd. Nu er geen zienswijzen zijn ingediend, stellen wij u voor het bestemmingsplan De Splitting 2013 ongewijzigd vast te stellen.

Aanleiding

Op 30 mei 2011 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan De Splitting vastgesteld. Dit bestemmingsplan was opgesteld met het oog op een bouwplan van Lyaemer Wonen voor het realiseren van een appartementencomplex en vier grondgebonden woningen aan De Splitting te Echtenerbrug. Dit plan was geprojecteerd in een gebied waar eerder woningen aan De Roede en De Splitting waren afgebroken. Tegen het plan voor herontwikkeling werden de nodige bezwaren geuit, maar het plan haalde de eindstreep.

Vervolgens werd een omgevingsvergunning aangevraagd en verleend voor het bouwplan. Een aantal buurtbewoners diende een bezwaarschrift in tegen de vergunning. Vervolgens vroeg Lyaemer de omgevingsvergunning in te trekken. Lyaemer gaf ook aan graag een ander plan te willen realiseren. Op de eerste plaats omdat het eerste plan te duur bleek en op de tweede plaats omdat Lyaemer met het nieuwe plan meer tegemoet wilde komen aan de bezwaren uit de buurt. Op 30 januari 2013 heeft Lyaemer Wonen het nieuwe plan voor 19 appartementen en 6 grondgebonden woningen toegelicht aan de portefeuillehouder. Het nieuwe bouwplan is vervolgens aan Hûs en Hiem voorgelegd en die oordeelde op 26 maart 2013 positief. Daarna heeft Lyaemer Wonen opdracht gegeven aan stedenbouwkundig bureau Bügel Hajema voor het opstellen van een nieuw bestemmingsplan. Wij hebben dit

bestemmingsplan met ingang van vrijdag 28 juni 2013 tot en met donderdag 8 augustus 2013 ter inzage gelegd. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Argumenten

Het nieuwe bouwplan bestaat uit 19 appartementen en 6 levensloopbestendige woningen met een centraal gelegen toegangszone. Via deze zone is ook de naastliggende school bereikbaar. Het plan is georiënteerd op de belangrijkste straat, De Splitting, hoewel ook een rij appartementen op De Roede is georiënteerd. Voor een verdere beschrijving van het bouwplan verwijzen wij u naar hoofdstuk 5 van de toelichting van het bestemmingsplan De Splitting 2013 en naar het bouwplan zelf. Zowel de woningen als de appartementen verhouden zich qua volume en materiaalgebruik goed met de omgeving.

Welstand

Het bouwplan is behandeld in het vooroverleg van Hûs en Hiem. In dat kader is de commissie ruimtelijke kwaliteit van Hûs en Hiem van oordeel dat het plan uitzicht biedt op een positieve welstandsadvies. De commissie schrijft in de brief van 26 maart 2013 het volgende:

“De commissie uit haar waardering over de wijze waarop het plan stedenbouwkundig aansluit op de bestaande stedenbouwkundige opzet. De voorgestelde architectuur en de gekozen hoofdvormen lijken op een passende en ingetogen wijze aansluiting te vinden op de bestaande bebouwing”.

Overleg met de buurt

Lyaemer Wonen heeft in april bijeenkomsten gehouden voor de mensen die eerder bezwaar hadden gemaakt tegen de omgevingsvergunning voor het eerste bouwplan of een zienswijze hadden ingediend over het bestemmingsplan en voor andere belangstellenden. Verslagen van twee van de drie bijeenkomsten zijn opgenomen in het bijgevoegde ontwerpbestemmingsplan. De conclusie over de bijeenkomsten kan zijn dat het nieuwe plan veel positiever is ontvangen dan het eerste bouwplan. Van de derde bijeenkomst is geen verslag gemaakt omdat deze bijeenkomst een informeel karakter had.

Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan De Splitting, zoals dat is vastgesteld op 30 mei 2011, is gemaakt met het oog op het eerste bouwplan van Lyaemer. Bouwblokken zijn naadloos afgestemd op het eerder ingediende bouwplan. Nu de bouwcontouren van het nieuwe plan net even anders zijn, past het nieuwe bouwplan niet meer binnen het bouwblok. Daarom heeft Lyaemer besloten om voor het tweede bouwplan een nieuw bestemmingsplan te laten opstellen. Dit bestemmingsplan, het bestemmingsplan De Splitting 2013, wijkt slechts op ondergeschikte onderdelen af van het eerste bestemmingsplan.

Gelet op het positieve welstandadvies, op de overwegend positieve reacties uit de buurt en gelet op het feit dat er al geruime tijd wordt gewacht op vervangende nieuwbouw aan De Splitting te Echtenerbrug, stellen wij u voor het nieuwe plan te onderschrijven en het bestemmingsplan De Splitting 2013 vast te stellen.

Vervolg aanpak

Als u het bestemmingsplan vast stelt zullen wij het vaststellingsbesluit en het bestemmingsplan op

de voorgeschreven wijze bekend maken. Vervolgens treedt het bestemmingsplan 6 weken na de bekendmaking in werking. Na de inwerkingtreding van het bestemmingsplan kan de omgevingsvergunning worden verleend.

Financiën, risico's en beheersmaatregelen

Het project betreft een initiatief van Lyaemer Wonen. Met het oog op het eerdere plan is al een overeenkomst gesloten met Lyaemer Wonen over het verhaal van kosten, het verhaal van eventuele planschade en over grondoverdracht. Deze afspraken uit deze overeenkomst zijn grotendeels overgenomen in de overeenkomst voor het nieuwe bouwplan.

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 Roede en De Splitting weer worden ingevuld met woningbouw.

Beleid- en regelgeving

In het Uitvoeringsprogramma woningbouw 2013 tot 2020 De Friese Meren dat u op 26 juni 2013 hebt vastgesteld zijn voor de locatie De Splitting 26 woningen opgenomen. 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

Lyaemer heeft uitgebreid gecommuniceerd met belanghebbenden over het nieuwe bouwplan. Wij hebben het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd en daarbij meegegeed dat er zienswijzen konden worden ingediend. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt. Als u het bestemmingsplan vaststelt zullen wij dit besluit met het bestemmingsplan De Splitting 2013 bekend maken.

Digitaal bijgevoegd / ter inzage liggende stukken

- Besluit van B en W van 10 september 2013
- Bestemmingsplan De Splitting 2013
- Advies aan GBW van 12 juni 2013 met besluit daarop van GBW van 25 juni 2013.
- (concept-)Raadsvoorstel vaststellen bestemmingsplan De Splitting 2013 / voorstel om geen exploitatieplan vast te stellen.
- (concept)Raadsbesluit vaststellen bestemmingsplan De Splitting 2013 / besluit om geen exploitatieplan vast te stellen.
- De exploitatie- ruil- en planschadeovereenkomst tussen de gemeente en Lyaemer Wonen.
- Het bouwplan voor herontwikkeling van De Splitting van 18 maart 2013.
- De Brief van Hûs en Hiem van 26 maart 2013.

Behandeling raadscommissie / aangekondigde amendementen en/of moties

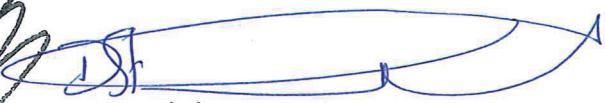
De commissie Ruimte en Beheer van 16 oktober 2013 adviseert dit voorstel als bespreekstuk te agenderen voor de raadsvergadering van Lemsterland van 30 oktober 2013.

Aanvullende reactie college n.a.v. commissiebehandeling
n.v.t.

Burgemeester en wethouders van Lemsterland,



de secretaris,
B.G.W. Siebers



de burgemeester,
D.J. Stellingwerf