



Raadsvoorstel

Raadsvergadering	: 19 februari 2014
Commissievergadering	: 5 februari 2014
Agendapunt	: 6
Nummer	: 2014/023
Datum voorstel	: 7 januari 2014
Onderwerp	: Bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan "Aan de Rien"
Behandeld door	: C. den Hollander
Telefoon en email	: 9208/ C.denHollander@defriesemerem.nl
Portefeuillehouder	: F. Veltman
Zaaknummer	: 19235

Voorstel:

1. De in bijlage 1 opgenomen "Reactienota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Aan de Rien" vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan "Aan de Rien" (NL.IMRO.0082.BPLEM13AANDERIEN-ON01) gewijzigd vast te stellen. De wijzigingen betreffen: het toevoegen aan de toelichting onder 3.3.3. een zinsnede over herprioritering woningbouw d.d. 29 mei 2013 en voorts tekstuele aanpassingen m.b.t. de omschrijving in de toelichting van het plangebied en de huidige situatie; m.b.t. de planregels en verbeelding: op de verbeelding in de bestemming Water aan de zijde van het perceel Zeedijk 12 een aanduiding aan te brengen waar steigers niet zijn toegestaan.
3. In het kader van de externe veiligheid voor de weg N712 het groepsrisico te verantwoorden;
4. Op grond van het bepaalde in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan vast te stellen gelet op het bepaalde in hoofdstuk 7.1 van de plantoelichting;
5. De in bijlage 2 opgenomen "Reactienota zienswijzen beeldkwaliteitsplan Aan de Rien" vast te stellen;
6. Het beeldkwaliteitsplan Aan de Rien ongewijzigd vast te stellen en deze onderdeel te laten uitmaken van de welstandsnota van De Friese Meren.

Samenvatting

De planontwikkeling voor het terrein Aan de Rien aan de Zeedijk nummer 8-10 te Lemmer kent een lange voorgeschiedenis. Het plan voor de bouw van 28 appartementen is verschillende malen in het college van Lemsterland behandeld en aan de raadscommissie Lemsterland voorgelegd en aangepast op de daaruit voortkomende opmerkingen. Nadat door de raadscommissie de planvorming in december 2011 nog niet besluitrijp werd bevonden, is het jaar 2012 gebruikt voor het aanpassen van het bouwplan, het overleg met de welstandscommissie en het ontwikkelen van een beeldkwaliteitsplan. Op 20 december 2012 is het beeldkwaliteitsplan door de welstandscommissie geaccepteerd.

In de loop van het voorjaar van 2013 is de planontwikkeling op verzoek van de projectontwikkelaar weer opgepakt. Daarbij bleek, dat vanwege een wijziging in de regelgeving op het gebied van het geluid het dringend gewenst was om het ontwerpplan voor 1 juli 2013 ter inzage te leggen. Dit om te voorkomen dat er een compleet nieuw plan zou moeten worden ontwikkeld voor dit plangebied. Hiertoe is door het college besloten en is de gemeenteraad van Lemsterland via een op 24 juni 2013 toegezonden memo geïnformeerd.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 28 juni 2013 gedurende 6 weken ter inzage gelegen samen met het ontwerpbeeldkwaliteitsplan en het ontwerpbesluit hogere grenswaarde op grond van de Wet geluidshinder. Tijdens de periode van ter inzagelegging zijn voor omwonenden twee informatiebijeenkomsten gehouden. Hierbij zijn ook de raadsleden uitgenodigd. In totaal zijn 15 zienswijzen binnengekomen op het ontwerpbestemmingsplan.

Op het beeldkwaliteitsplan is één afzonderlijke zienswijze binnengekomen. Daarnaast zijn 8 zienswijzen binnengekomen die zowel op het ontwerpbestemmingsplan als het beeldkwaliteitsplan betrekking hebben.

De gemeenteraad wordt gevraagd over te gaan tot de vaststelling van het bestemmingsplan 'Aan de Rien' en het bijbehorende beeldkwaliteitsplan.

Argumenten

Ruimtelijk

Het plangebied maakt deel uit van het oude bedrijventerrein globaal gelegen tussen de Zeedijk en de Rien ('de strip'). Dit gebied krijgt een nieuwe invulling voor wonen in combinatie met commerciële ruimten. Dit is in overeenstemming met de in 2010 vastgestelde Structuurvisie Lemsterland 'Poort van Fryslân'. Voor een deel van dit gebied is reeds eerder het bestemmingsplan De Polle vastgesteld. Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in de invulling van het meer oostelijk gelegen deel van het voormalige industrieterrein, in de vorm van 28 appartementen verdeeld over 4 woongebouwen. Voor deze ontwikkeling is ruimtelijk aansluiting gezocht bij het oorspronkelijk industriële karakter van dit gebied. Door de beoogde planontwikkeling kan het gebied een flinke opwaardering krijgen, die ondanks het lange voortraject als zeer gewenst kan worden beschouwd.

Herprioritering woningbouw

Omdat door de crisis op de woningmarkt de vraag op dit moment beperkt is, heeft dit voorjaar een herprioritering van de woningbouw in de drie gemeenten van De Friese Meren plaatsgevonden. De bouw van deze 28 appartementen is in deze prioritering gehandhaafd. Door de drie gemeenteraden van De Friese Meren is hiermee op 29 mei 2013 ingestemd.

Beeldkwaliteit

Om versnippering te voorkomen is voor de gehele strip tussen de Zeedijk en de Rien in het kader van de planontwikkeling voor het gebied van de Polle het document 'Randvoorwaarden ontwikkeling De Polle', 12 oktober 2010 opgesteld. Gaande het proces is dit voor het plangebied 'Aan de Rien' uitgedetailleerd in een eigen beeldkwaliteitsplan. Dit is op 20 december 2012 door de welstandscommissie geaccepteerd als toetsingskader. Dit beeldkwaliteitsplan wordt hierbij ter vaststelling aan uw raad voorgelegd. Het beeldkwaliteitsplan gaat deel uitmaken van de welstandsnota. Uitgangspunt van het beeldkwaliteitsplan is dat de algemene uitstraling van de gebouwen aansluit bij het karakter van de gehele strip.

Bezonnig

Uit de bezonningsstudie blijkt dat de omliggende (woon-)bebouwing geen dan wel in zeer beperkte mate schaduw hinder ondervindt. Voor zover zich schaduw effecten voordoen, beperken deze zich tot enkele momenten in het jaar, gedurende een klein gedeelte van de dag. De beperkte schaduw werking vormt dan ook geen belemmering voor de planontwikkeling.

Milieuzone

De locatie valt binnen de milieuzone van het bedrijventerrein Buitengaats, waarin zware milieuhinderlijke bedrijven zijn toegestaan. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan Binnen de Rondweg in 2005 is de vestiging van zware bedrijven binnen dit plangebied onmogelijk gemaakt. Daarnaast maakt het bestemmingsplan De Polle (Lenna), vastgesteld op 7 mei 2012 ook al woningbouw binnen de genoemde milieuzone mogelijk. Door deze bestemmingsplanwijziging (van industrieterrein naar woningbouw) maakt ook dit plangebied geen onderdeel meer uit van het gezoneerde industrieterrein Buitengaats. Het gebied blijft echter nog wel binnen de aangewezen (geluids-)zone vallen. Binnen de zone is de realisatie van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen (zoals woningbouw) echter mogelijk. Hier is echter wel een maximale geluidsbelasting aan gekoppeld waarvoor in principe een voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) geldt.

Voor het gebied De Polle is een onderzoek uitgevoerd. Hier was de belasting ten gevolge van de op het industrieterrein Buitengaats gevestigde bedrijven maximaal 49,7 dB(A). Gezien de ligging van dit plangebied (ca 200 meter verder weg) mag worden aangenomen dat de belasting ver onder de maximaal toegestane 50 dB(A) zal blijven.

Geluidhinder

De locatie ligt binnen de te onderzoeken geluidszone van de A6, de Rondweg en de Zeedijk. De geluidbelasting op de gevels valt hoger uit dan de voorkeursgrenswaarde. Hierdoor is het noodzakelijk dat het college voor de te bouwen woningen een hogere grenswaarde vaststelt. Het ontwerpbesluit heeft gelijktijdig met het ontwerpbestemmingplan ter inzage gelegen. Ons college heeft op 14 januari 2014 besloten de hogere grenswaarde vast te stellen. Met de verleende hogere grenswaarde vormt het aspect akoestiek geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Zienswijzen bestemmingsplan

Met betrekking tot het bestemmingsplan zijn 15 zienswijzen ingebracht, waarvan een aantal met gelijke strekking. Het betreft zienswijzen van omwonenden, die de planontwikkeling ervaren als een aantasting van hun woongenot. Men vindt het plan niet passen in Lemmer en vreest schaduw werking van de

bebouwing, toename van het aantal verkeersbewegingen en het verlies van vrij uitzicht en privacy. Een samenvatting van de zienswijzen en de reactie daarop van ons college is weergegeven in bijlage 1 van dit besluit. Naar aanleiding van de zienswijzen wordt voorgesteld het ontwerpplan op enkele onderdelen te wijzigen:

1. Toelichting: toevoegen herprioritering woningbouw en tekstuele aanpassing m.b.t. de omschrijving van het plangebied en de huidige situatie;
2. Planregels en verbeelding: op de verbeelding aanduiding aan te brengen waar steigers niet zijn toegestaan.

Zienswijzen beeldkwaliteitsplan

De tegen het ontwerp-beeldkwaliteitsplan ingediende zienswijzen zijn eveneens van de omwonenden en hebben eveneens voornamelijk betrekking op het verlies van het woongenot. Men acht de blokken waarin de appartementen worden ondergebracht niet passend in Lemmer en ondanks het feit dat de hoogte is teruggebracht tot 11 respectievelijk 15 meter, te hoog.

Externe veiligheid

Over een drietal wegen vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Dit zijn de wegen N712, N359 en Rijksweg A6. Voor deze wegen geldt dat alleen in het geval van de N712 (Zeedijk) het groepsrisico licht wordt overschreden. In het kader van de externe veiligheid dient voor deze weg het groepsrisico te worden verantwoord.

Exploitatieplan

Met de projectontwikkelaar is op @@@ 2014 een overeenkomst afgesloten, conform het gestelde onder 7.1 van de toelichting van het ontwerp-bestemmingsplan.

Met deze overeenkomst is – het wettelijk verplichte - kostenverhaal op de grondeigenaar verzekerd en kan de raad kan afzien van het vaststellen van een exploitatieplan.

Beleid- en regelgeving

Structuurvisie Lemsterland 'Poort van Fryslân' en 'Randvoorwaarden ontwikkeling De Pôlle'.

Keuze en effect

Door de beoogde planontwikkeling krijgt het gebied een flinke opwaardering, die ondanks het lange voortraject als zeer gewenst kan worden beschouwd.

Financiën, risico's en beheersmaatregelen

Zie onder exploitatieplan.

Communicatie

De indieners van de zienswijzen worden z.s.m. op de hoogte gesteld van het raadsbesluit.

Digitaal bijgevoegd / ter inzage liggende stukken

1. Ontwerp-raadsbesluit
2. Ontwerpbestemmingsplan 'Aan de Rien', inclusief bijlagen
3. Gebundelde zienswijzen
4. Reactienota bestemmingsplan (bijlage 1)
5. Ontwerpbeeldkwaliteitsplan
6. Reactienota beeldkwaliteitsplan
7. Brief welstandscommissie d.d. 20 december 2012
8. Verantwoording externe veiligheid ?
9. Memo aan raad Lemsterland d.d. 24 juni 2013
10. B&W besluit hogere grenswaarden d.d. 14 januari 2014
11. Realisatie- en planschadeovereenkomst (vertrouwelijk ter inzage bij de griffie)

Burgemeester en wethouders van De Friese Meren,

de secretaris,
L. Maarleveld

de burgemeester,
A. Aalberts



DE FRIESE MEREN

Raadsbesluit

Vergadering : 19 februari 2014
Onderwerp : Bestemmingsplan Aan de Rien en bijbehorend beeldkwaliteitsplan
Agendapunt : 6
Nummer: : 2014/023

De raad van De Friese Meren

besluit:

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders, van 14 januari 2014 en overnemende de in dat voorstel genoemde argumenten en overwegingen;

Gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht dat tegen het ontwerpbestemmingsplan wel zienswijzen zijn ingediend;

besluit:

1. De in de bijlage opgenomen "Reactienota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Aan de Rien" vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan "Aan de Rien" (NL.IMRO.0082.BPLEM13AANDERIEN-ON01) gewijzigd vast te stellen. De wijzigingen betreffen: het toevoegen aan de toelichting onder 3.3.3. een zinsnede over herprioritering woningbouw d.d. 29 mei 2013 en voorts tekstuele aanpassingen m.b.t. de omschrijving in de toelichting van het plangebied en de huidige situatie; m.b.t. de planregels en verbeelding: op de verbeelding in de bestemming Water aan de zijde van het perceel Zeedijk 12 een aanduiding aan te brengen waar steigers niet zijn toegestaan.
3. In het kader van de externe veiligheid voor de weg N712 het groepsrisico te verantwoorden;
4. Op grond van het bepaalde in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan vast te stellen gelet op het bepaalde in hoofdstuk 7.1 van de plantoelichting;
5. De in bijlage opgenomen "Reactienota zienswijzen beeldkwaliteitsplan Aan de Rien" vast te stellen;
6. het beeldkwaliteitsplan Aan de Rien ongewijzigd vast te stellen en deze onderdeel te laten uitmaken van de welstandsnota van De Friese Meren;

Aldus besloten door de raad van De Friese Meren in zijn openbare vergadering van 19 februari 2014

de griffier,

de voorzitter,

H.A. van Dijk-Beekman

A. Aalberts