



Raadsbesluit

Vergadering : 19 februari 2014
Onderwerp : Bestemmingsplan Lemmer - Lemstervaart
Agendapunt : 10
Nummer: : 2014/027

De raad van De Friese Meren;

Overwegende dat:

- het bestemmingsplan Lemstervaart ouder is dan 10 jaar en geactualiseerd moet worden.
- Lyaemer wonen in samenwerking met de gemeente een Multifunctionele Accommodatie wil realiseren op een locatie tussen de Schouw en de Schokker;
- dit plan niet in het bestemmingsplan Lemstervaart past;
- Wind Vastgoedontwikkeling een plan voor een woongebouw wil realiseren aan de Tjalk;
- ook dit plan niet past in het bestemmingsplan Lemstervaart;
- met het oog op het actualiseren van het bestemmingsplan en met het oog op de planologische inpassing van het plan van Lyaemer Wonen en van Wind Vastgoedontwikkeling het ontwerpbestemmingsplan Lemmer – Lemstervaart is opgesteld met nummer NL.IMRO.0082.001600-0002;
- dit ontwerpplan in overeenstemming met het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van vrijdag 22 november zes weken voor een ieder elektronisch beschikbaar is gesteld en raadpleegbaar is gemaakt;
- voor dit ontwerpplan als ondergrond is gebruikt het bestand o_NL.IMRO.0082.001600-0002.dxf;
- voor het vast te stellen plan de naam van de ondergrond is gewijzigd in o_NL.IMRO.1921.001600-0002.dxf in verband met het ontstaan van fusiegemeente De Friese Meren;
- 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.lemsterland.nl en via www.ruimtelijkeplannen.nl;
- de digitale versie van het bestemmingsplan Lemmer – Lemstervaart leidend zal zijn ten opzichte van de analoge versie;
- gedurende de termijn van ter inzage legging door een ieder zienswijzen konden worden ingediend;
- met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan een zienswijze is ingediend door de Gasunie;
- het verhaal van kosten anderszins is verzekerd;
- het college van B en W op 14 januari 2014 het Besluit hogere grenswaarde Tjalk heeft genomen;
- gelezen het voorstel van het college van B en W van 14 januari 2014;
- 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:

Met betrekking tot het bestemmingsplan

1. de zienswijze van de Gasunie over te nemen;

2. het bestemmingsplan Lemmer- Lemstervaart, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.1921.001600-003 vast te stellen met dien verstande dat het bestemmingsplan naar aanleiding van de ingediende zienswijze als volgt gewijzigd wordt vastgesteld:

De aardgastransportleiding wordt op de verbeelding gezet in overeenstemming met het kaartje dat als bijlage bij dit raadsbesluit is gevoegd;

In artikel 1 wordt de volgende definitie van kwetsbaar object opgenomen: een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen, een grenswaarde voor het risico dan wel een risicoafstand tot een risicovolle inrichting is bepaald, die in acht moet worden genomen;

Artikel 18.3 wordt als volgt gewijzigd:

In artikel 18.3, lid a, onder 2 wordt het woord 'onevenredige' geschrapt.

Aan artikel 18.3, lid a wordt een bepaling toegevoegd dat er geen schade mag ontstaan aan de leiding.

Aan artikel 18.3, lid a wordt een bepaling toegevoegd dat de gronden en bouwwerken niet mogen worden gebruikt als kwetsbaar object.

In artikel 18.3, lid b, onder 1 wordt het woord 'onevenredige' geschrapt.

Aan artikel 18.3, lid b wordt een bepaling toegevoegd dat geen schade mag ontstaan aan de betreffende leiding.

Aan artikel 18.3, lid b wordt een bepaling toegevoegd dat de gronden en bouwwerken niet mogen worden gebruikt als kwetsbaar object.

Artikel 18.4 wordt als volgt gewijzigd:

In artikel 18.4.1 wordt geregeld dat ook voor de volgende werken, geen gebouw zijnde of werkzaamheden omgevingsvergunning is vereist:

- het aanbrengen en rooien van diep wortelende beplantingen en bomen;
- het permanent opslaan van goederen;
- het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

In artikel 18.4.1 wordt onderdeel f geschrapt.

In artikel 18.4.3 wordt het woord 'onevenredige' geschrapt.

In artikel 18.4.3 wordt geregeld dat vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen van de betreffende leidingbeheerder.

één en ander in overeenstemming met de bijgevoegde tekst van artikel 18.3 en 18.4 van de planregels.

Voor zover nodig wordt de toelichting aan deze wijzigingen aangepast.

Met betrekking tot de exploitatie:

3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

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

de griffier,



H.A. van Dijk-Beekman

de voorzitter,



A. Aalberts

(Het vastgestelde plan bevat een andere gemeentecode (1921) dan het ontwerpplan (0082). Dit komt doordat de gemeente Lemsterland met ingang van 1 januari 2014 is gefuseerd met Skarsterlân en Gaasterlân-Sleat tot de gemeente De Friese Meren. De gemeentecode van De Friese Meren is 1921. Verder is het versienummer gewijzigd van 0002 (ontwerp) in 0003 (vastgesteld).)



Raadsvoorstel

Raadsvergadering	: 19 februari 2014
Commissievergadering	: 5 februari 2014
Agendapunt	: 10
Nummer	: 2014/027
Datum voorstel	: 6 januari 2014
Onderwerp	: Bestemmingsplan Lemmer - Lemstervaart
Behandeld door	: P.B. Loonstra
Telefoon en email	: 9107/ P.Loonstra@defriesemeren.nl
Portefeuillehouder	: F. Veltman
Zaaknummer	: 24459

Voorstel:

1. De zienswijze van de Gasunie overnemen.
2. Het bestemmingsplan Lemmer - Lemstervaart gewijzigd vaststellen.
3. Geen exploitatieplan vaststellen.

Samenvatting

Voor de wijk Lemstervaart is een nieuw bestemmingsplan voorbereid. Op de eerste plaats moet het bestemmingsplan worden geactualiseerd. Op de tweede plaats moeten er nieuwe ontwikkelingen via het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt: de Multifunctionele Accommodatie (MFA) tussen de Schouw en de Schokker en een gebouw voor 20 appartementen aan de Tjalk. De gemeenteraad van Lemsterland heeft eerder al positieve principebesluiten over deze ontwikkelingen genomen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen. Er is alleen een zienswijze ingediend door de Gasunie. De zienswijze kan worden overgenomen en het bestemmingsplan kan (gewijzigd) worden vastgesteld.

Argumenten

Op 21 maart 2011 heeft de gemeenteraad van Lemsterland besloten de inhoud van het voorontwerpbestemmingsplan Lemstervaart te onderschrijven, met dien verstande dat de raad een wijzigingsbevoegdheid voor de locatie Tjalk schrapte. Verder besloot de raad het vooroverleg met de medeoverheden en de inspraak te starten.

Aanvankelijk was het de bedoeling om het bestemmingsplan alleen te actualiseren. Vervolgens ging er echter ook een aantal nieuwe ontwikkelingen spelen: de bouw van een appartementengebouw aan de Tjalk en het realiseren van een Multifunctionele Accommodatie (MFA) tussen de Schouw en de Schokker. Met het oog op deze nieuwe ontwikkelingen moesten er aanvullende onderzoeken plaatsvinden en ook moesten de plannen verder worden uitgewerkt. Daarom heeft het enige tijd geduurd voordat na het voorontwerpbestemmingsplan het ontwerpbestemmingsplan ter besluitvorming kon worden aangeboden.

Actualisatie

Het bestemmingsplan Lemstervaart is meer dan 10 jaar oud. Daarom moet het plan geactualiseerd worden. Het nieuwe plan is grotendeels conserverend van aard.

Ontwikkelingen

Het bestemmingsplan Lemmer – Lemstervaart heeft ook tot doel twee nieuwe ontwikkelingen toe te staan: een appartementengebouw met 20 appartementen aan de Tjalk en een MFA tussen de Schouw en de Schokker.

Tjalk

In het voorontwerpbestemmingsplan Lemstervaart was aanvankelijk een bestemming Groen opgenomen voor de locatie Tjalk. Daarbinnen was een bevoegdheid opgenomen voor het college om de bestemming te wijzigen in onder andere de bestemming Wonen. De gemeenteraad van Lemsterland schrapt deze wijzigingsbevoegdheid echter uit het voorontwerpplan. De raad wilde zelf een besluit nemen over het wijzigen van het bestemmingsplan voor de locatie Tjalk. Dit betekende dat Wind Vastgoedontwikkeling eerst een plan uit moest werken voor een appartementengebouw. Dit plan is op 24 september 2012 aan de gemeenteraad van Lemsterland voorgelegd. De gemeenteraad heeft toen een positief principestandpunt ingenomen over het plan van Wind Vastgoedontwikkeling voor het realiseren van 20 zorg- of woonappartementen. Overigens staat het gebouw wel gedeeltelijk binnen de vrijwaringszone van de dijk. Dit betekent dat het bouwplan pas gerealiseerd kan worden als Wind Vastgoedontwikkeling aantoont dat door de bouw de stabiliteit van de dijk niet in gevaar komt en als het waterschap Zuiderzeeland daarvoor een vergunning heeft verleend. Uit overleg met het waterschap is gebleken dat het vooruitzicht op medewerking van het waterschap gunstig is. Het op nog enige ondergeschikte punten aangepaste plan voor de appartementen is vertaald in een ontwerpbestemmingsplan.

MFA

Op 16 april 2013 en op 27 maart 2013 heeft de gemeenteraad van Lemsterland besloten in te stemmen met het bereikte akkoord over de realisering door Lyaemer Wonen van een MFA in de Lemstervaart. De raad heeft een bijdrage van 1.9 miljoen euro beschikbaar gesteld aan Lyaemer wonen met het oog op het bouwen van de MFA. Verder heeft de raad ingestemd met een jaarlijkse exploitatiebijdrage aan Lyaemer Wonen van € 17.000. Op basis van het besluit van de raad is een samenwerkingsovereenkomst opgesteld. Deze overeenkomst is op 10 april 2013 door de gemeente en door Lyaemer Wonen ondertekend. Het plan is nog verder uitgewerkt en vertaald in het bestemmingsplan. Het bouwvlak in het bestemmingsplan wijkt niet veel af van het bouwvlak zoals dat in het bestemmingsplan Lemstervaart is opgenomen. Wel is nu een grotere bouwhoogte opgenomen (10 m1) omdat de MFA een gebouw wordt met twee bouwlagen.

Met het oog op de actualisatie en voor de hiervoor beschreven ontwikkelingen is een ontwerpbestemmingsplan opgesteld. Dit ontwerpplan heeft met ingang van vrijdag 22 november 2013 tot en met donderdag 2 januari 2014 ter inzage gelegen samen met het ontwerpbesluit hogere waarde Wet geluidhinder Tjalk. Er is alleen een zienswijze ingediend door de Gasunie.

Zienswijze Gasunie

Volgens de Gasunie staat de aardgastransportleiding niet goed op de verbeelding (plankaart). De Gasunie heeft een digitaal bestand gemaald met de juiste ligging van de leiding. Dit bestand kan op de verbeelding worden verwerkt.

Volgens de Gasunie is de in het ontwerpplan opgenomen afwijkingsmogelijkheid van de bouwregels (artikel 18.3) in strijd met het bepaalde in artikel 14, derde lid Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Hierin is bepaald dat de veiligheid van de in de belemmeringsstrook gelegen buisleiding niet mag worden geschaad en geen kwetsbaar object wordt toegelaten. Dit artikel biedt geen mogelijkheid voor een beoordelingsvrijheid. De Gasunie vraagt daarom de volgende punten aan te passen in artikel 18.3:

- het woord 'onevenredige' (3x) te schrappen;
- toevoegen dat er geen kwetsbaar object mag worden opgericht;
- toevoegen dat er geen schade mag ontstaan aan de leiding.

Daarnaast verzoekt de Gasunie om in artikel 18.4.3 toe te voegen dat vooraf schriftelijk advies bij de leidingbeheerder ingewonnen moet worden. De Gasunie is van mening dat het bevoegd gezag alleen een zorgvuldige afweging kan maken over het niet schaden van de leidingen, als gebruik is gemaakt van de kennis en expertise van Gasunie over de leiding. De Gasunie verwijst daarbij naar de artikelsgewijze toelichting bij artikel 14 Bevb, waarin staat dat uit oogpunt van zorgvuldige besluitvorming de mening van de leidingexploitant betrokken moet worden bij het verlenen van een omgevingsvergunning.

De Gasunie vraagt verder de volgende werken, geen gebouw zijnde of werkzaamheden toe te voegen aan artikel 18.4.1 om zo een veilig en bedrijfszeker gastransport te kunnen

waarborgen en gevaar voor personen en goederen in de directe omgeving van de leiding te beperken:

- het aanbrengen en rooien van diep wortelende beplantingen en bomen;
- het permanent opslaan van goederen;
- het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

Wij stellen voor de zienswijze van de Gasunie over te nemen en het bestemmingsplan op de door de Gasunie genoemde punten gewijzigd vast te stellen, met dien verstande dat het woord 'onevenredige' twee keer in artikel 18.3 voorkomt en 1 x in artikel 18.4. Dit woord moet alle drie keer geschrapt worden.

Beleid- en regelgeving

Het appartementengebouw is in overeenstemming met het eerder door de raad van Lemsterland genomen principebesluit.

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.

Na het vaststellen van het bestemmingsplan wordt het besluit tot vaststelling bekend gemaakt. Vervolgens kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Keuze en effect

Het effect van uw besluit is dat er een planologisch kader ontstaat voor het realiseren van de MFA en voor het appartementengebouw aan de Tjalk. Verder beschikt de wijk Lemstervaart dan weer over een actueel bestemmingsplan.

Financiën, risico's en beheersmaatregelen

Het plan voor het realiseren van 20 appartementen aan de Tjalk is een initiatief van Lyaemer Wonen. De gemeente loopt geen risico. Eventuele planschaderisico's zijn afgedekt via de gesloten exploitatie- en planschadeovereenkomst.

De gemeente loopt evenmin risico voor het plan van de MFA. De gemeentelijke bijdragen staan vast. Lyaemer realiseert het plan.

Communicatie

Wind Vastgoed heeft de direct omwonenden met een brief geïnformeerd over het plan van de Tjalk. Bij die brief was het eerdere, positieve principebesluit van de raad van Lemsterland gevoegd.

Lyaemer Wonen heeft een informatieavond over de MFA gehouden in de wijk Lemstervaart. Deze avond is goed bezocht, waarbij uitsluitend positieve reacties op het plan voor de MFA zijn ontvangen.

Verder is het ontwerpbestemmingsplan Lemmer – Lemstervaart met ingang van vrijdag 22 november 2013 tot en met donderdag 2 januari 2014 ter inzage gelegd. Als de raad besluit het bestemmingsplan vast te stellen zal dit besluit opnieuw 6 weken ter inzage worden gelegd. Gedurende deze termijn staat er beroep open bij de Raad van State. Dit geldt alleen voor de Gasunie en voor belanghebbenden die redelijkerwijs niet in staat zijn geweest een zienswijze in te dienen.

Digitaal bijgevoegd / ter inzage liggende stukken

24459-bijlage B-conceptraadsbesluit vaststellen bestemmingsplan Lemmer - Lemstervaart

24459 - bijlage 1 - besluit GBW-191113 ontwerpbestemmingsplan Lemmer-Lemstervaart.

24459- bijlage 1a – besluit BenW-140114 – vaststellen bestemmingsplan Lemmer-Lemstervaart

24459 - bijlage 2- Raadsbesluit MFA van 16 april 2012.

24459 – bijlage 3 Raadsbesluit MFA van 27 maart 2013.

- 24459 – bijlage 4 - Samenwerkingsovereenkomst Multifunctionele Accommodatie Lemstervaart.
- 24459 – bijlage 5 - Ontwerpbestemmingsplan Lemmer - Lemstervaart.
- 24459 – bijlage 6 - Bijlage bij bestemmingsplan met beeldkwaliteitscriteria MFA.
- 24459 – bijlage 7 – Positief principestandpunt gemeenteraad locatie Tjalk.
- 24459-bijlage 8-Brief Wind Vastgoed aan omwonenden.
- 24459-bijlage 9-Ruilovereenkomst 2006 gemeente – Wind Vastgoed
- 24459-bijlage 10-conceptbesluit hogere grenswaarde Tjalk.
- 24459-bijlage 11-zienswijze Gasunie.

Burgemeester en wethouders van De Friese Meren,



de secretaris,
L. Maarleveld



de burgemeester,
A. Aalberts