

Raadsvoorstel

Raadsvergadering	: 31 oktober 2017
Commissievergadering	: 4 oktober 2017
Agendapunt	: 11
Nummer	: 2017/084
Datum voorstel	: 12 september 2017
Onderwerp	: Vaststellen bestemmingsplan Lemmer - 12 woningen Lemstervaart - exploitatieopzet - krediet
Behandeld door	: P. Loonstra
Telefoon en email	: 9107/ P.Loonstra@defryskemarren.nl
Portefeuillehouder	: F. Veltman
Zaaknummer	: 194069840 (relatie met 194088926)

Voorstel:

1. de Nota zienswijze ontwerpbestemmingsplan Lemmer – 12 woningen Lemstervaart vaststellen.
2. het bestemmingsplan Lemmer – 12 woningen Lemstervaart als vervat in bestandenset NL.IMRO.1940.BPLEM17LEMSTERVAAR-VA01 gewijzigd vaststellen.
3. de exploitatieopzet Lemmer – 12 woningen Lemstervaart vaststellen.
4. een krediet van € 116.439 beschikbaar stellen voor het bouw- en woonrijp maken van de locatie en dit ten laste te brengen van de grondexploitatie.
5. geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

Zoals u weet wordt er gewerkt aan het project Integrale wijkverbetering Lemstervaart. In het kader van dit project heeft de gemeente geïnvesteerd in een MFA in de wijk. Ook investeert de gemeente in het openbaar gebied. Lyaemer Wonen investeert in de bestaande woningvoorraad, maar wil ook 12 nieuwe huurwoningen realiseren op de plek van de voormalige basisschool De Meerpaal die nu onderdeel is van de MFA. Het plangebied van de 12 huurwoningen wordt begrensd door de Schouw aan de westkant, de Aak aan de noordkant en de Schokker aan de oostkant. Direct ten zuiden van het plangebied staat de nieuw gerealiseerde multifunctionele accommodatie (MFA) De Meerpaal. Met het oog op het realiseren van de 12 huurwoningen hebben wij de formele bestemmingsplanprocedure gestart voor het bestemmingsplan Lemmer – 12 woningen Lemstervaart. Het is de bedoeling dat de gemeente de locatie bouw- en woonrijp maakt en de voor de woningbouw benodigde grond verkoopt aan Lyaemer wonen. Met het oog hierop is een exploitatieopzet opgesteld. Voor het daadwerkelijk bouw- en woonrijp maken is een krediet nodig.

Met dit voorstel beogen wij dat u het bestemmingsplan en de exploitatieopzet vaststelt en dat u een krediet beschikbaar stelt voor het bouw- en woonrijp maken van de locatie.

Beoogd resultaat

Het integraal verbeteren van de wijk Lemstervaart.

Argumenten, risico's en eventuele beheersmaatregelen

1. De Nota zienswijzen bevat een goede reactie op de ingediende zienswijze.

Met de zienswijze vraagt een aantal buurtbewoners de bestemming groen te handhaven aan de westzijde van het plangebied. Zoals in de Nota zienswijzen is aangegeven is het de bedoeling aan dit verzoek tegemoet te komen.

2.1 Het plan voor de 12 woningen past binnen het Uitvoeringsprogramma woningbouw 2016 tot 2026.
U hebt dit woningbouwprogramma op 1 maart 2017 vastgesteld.

2.2 Het plan voor de 12 woningen is onderdeel van het project integrale wijkverbetering Lemstervaart.
De woningen vormen onderdeel van het gebied dat "het hart" vormt van de Lemstervaart. Gemeente en Lyaemer Wonen knappen dit gebied op. Lyaemer investeert hier in de bestaande woningvoorraad, maar ook in het realiseren van 12 nieuwe huurwoningen.

2.3 Het realiseren van de woningen is belangrijk voor het verkrijgen van provinciale subsidie
Wij hebben een aanvraag ingediend voor subsidie voor de investeringen die we in de Lemstervaart doen. Deze aanvraag is ingediend voor een totaalpakket. In dit pakket zijn ook deze 12 te bouwen woningen opgenomen als resultaat. Voor het definitief toekennen van de subsidie is ook het behalen van dit resultaat van belang. Het project moet daartoe voor 1 april 2018 zijn afgerond. Met het oog daarop is een voortvarende bestemmingsplanprocedure van belang.

2.4 Het plan past stedenbouwkundig goed in het bestaande gebied.
Het plan is afgestemd op de naastliggende bebouwing van de MFA. Het plan wordt aan bestaande wegen en binnen de bestaande structuur gerealiseerd.

2.5 Wij achten het plan uitvoerbaar.
Het plan voldoet aan de planologische randvoorwaarden. Voor dit plan zijn dat de (omgevings-)aspecten milieuzonering, water, bodem, cultuurhistorie en archeologie, ecologie, externe veiligheid, luchtkwaliteit, verkeer en kabels en leidingen. Er zijn op voorhand vanuit deze aspecten geen wettelijke belemmeringen voor het realiseren van het plan. Verder achten wij het plan economisch uitvoerbaar.

3. De exploitatieopzet biedt zicht op een sluitende exploitatie.
Dit blijkt uit de geraamde kosten en opbrengsten.

4. Het krediet is nodig voor het bouw- en woonrijp maken.

5. Het kostenverhaal is anderszins verzekerd.
Dit hebben we geregeld via de grondtransactie.

Beleid- en regelgeving

Wet ruimtelijke ordening, besluit ruimtelijke ordening, Woningwet.

Financiën

De kosten van het opstellen van het bestemmingsplan zijn voor rekening van Lyaemer Wonen. We dekken het risico op planschade af met een planschadeverhaalsovereenkomst.

Communicatie

Lyaemer Wonen heeft op 1 juni 2017 een inloopbijeenkomst gehouden over het plan. Tijdens deze bijeenkomst was de gemeente ook vertegenwoordigd. Zo'n 15 à 20 mensen hebben de bijeenkomst bezocht. De reacties over het plan waren vrijwel allemaal positief.

Vervolgens is het ontwerpbestemmingsplan met ingang van vrijdag 28 juli 2017 tot en met donderdag 7 september 2017 ter inzage gelegd in het kader van de formele bestemmingsplanprocedure. Vooraf is daarvan mededeling gedaan in de digitale Staatscourant en in het Gemeenteblad. Het ontwerpbestemmingsplan werd digitaal beschikbaar gesteld op www.ruimtelijkeplannen.nl. Analoge exemplaren lagen ter inzage in Joure, Lemmer en Balk. Er is één zienswijze ingediend, die door 5 families is ondertekend.

Vervolg en evaluatie

Als u besluit het bestemmingsplan vast te stellen, sturen wij de wettelijke overlegpartners een mail met de kennisgeving van het besluit tot vaststelling en de tervisielegging van het vastgestelde bestemmingsplan.

Vervolgens maken wij dan het vastgestelde bestemmingsplan bekend in het digitale Gemeentebblad en in de digitale Staatscourant. Wij stellen het bestemmingsplan digitaal beschikbaar op www.ruimtelijkeplannen.nl. We leggen het analoge bestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage in Joure, Lemmer en Balk. Gedurende deze termijn kan er beroep worden ingesteld tegen het vaststellingsbesluit bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het bestemmingsplan treedt na afloop van de beroepstermijn in werking, tenzij er beroep wordt ingesteld en een verzoek om schorsing wordt ingediend. In dat geval treedt het bestemmingsplan in werking zodra er uitspraak wordt gedaan over het schorsingsverzoek en die uitspraak niet negatief is over het plan.

Digitaal bijgevoegd / ter inzage liggende stukken

170907-Raadsbesluit-bestemmingsplan Lemmer-12 woningen Lemstervaart-194069840

170907-Collegeadvies-bestemmingsplan Lemmer-12 woningen Lemstervaart-194069840

170907-Bijlage 1–Ontwerpbestemmingsplan Lemmer–12 woningen Lemstervaart-194069840

170907-Bijlage 2-zienswijze bestemmingsplan Lemmer–12 woningen Lemstervaart-194069840

170907-Bijlage 3-Nota zienswijze bestemmingsplan Lemmer-12 woningen Lemstervaart-194069840

Burgemeester en wethouders van De Fryske Marren,



de secretaris,
L. Maarleveld



de burgemeester,
F. Veenstra

Raadsbesluit

Vergadering : 31 oktober 2017
Onderwerp : Lemmer - 12 woningen Lemstervaart
Agendapunt : 11
Nummer: : 2017/084

De raad van De Fryske Marren

besluit:

1. De Nota zienswijze ontwerpbestemmingsplan Lemmer – 12 woningen Lemstervaart vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan Lemmer – 12 woningen Lemstervaart als opgenomen in de bestandenset NL.IMRO.1940.BPLEM17LEMSTERVAAR-VA01 gewijzigd vast te stellen.
3. De exploitatieopzet Lemmer – 12 woningen Lemstervaart vast te stellen.
4. Een krediet van € 116.439 beschikbaar te stellen voor het bouw- en woonrijp maken van de locatie en dit ten laste te brengen van de grondexploitatie.
5. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten door de raad van De Fryske Marren in zijn openbare vergadering van 31 oktober 2017.

de griffier,

H.A. van Dijk-Beekman

de voorzitter,

F. Veenstra

Nota zienswijze ontwerpbestemmingsplan Lemmer – 12 woningen Lemstervaart.

1. Inleiding

In het kader van de procedure tot vaststelling van het bestemmingsplan Lemmer – 12 woningen Lemstervaart is deze nota opgesteld.

2. Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan Lemmer – 12 woningen Lemstervaart

Het ontwerpbestemmingsplan Lemmer – 12 woningen Lemstervaart heeft met ingang van vrijdag 28 juli 2017 tot en met donderdag 7 september 2017 voor een ieder ter inzage gelegen. Van de ter inzagelegging is vooraf mededeling gedaan in het Gemeenteblad en in de Staatscourant. Het ontwerpplan heeft ter inzage gelegen in de servicepunten in Balk en Lemmer en in het gemeentekantoor te Joure. Ook was het plan in te zien via de website www.defryskemarren.nl en op www.ruimtelijkeplannen.nl.

3. Zienswijze

Er is één zienswijze ingediend. De zienswijze is ingediend door de bewoners van Schouw 10, 11, 12, 13 en 14. Zij willen de bestemming Groen van een strook grond tegenover hun woning graag handhaven. Zij verwijzen naar het bestemmingsplan Lemstervaart, waarin de grond de bestemming Groen heeft. Volgens hen is dit aanwezige groen onderdeel van de groenstructuur van de wijk. Voor de volledige inhoud van de zienswijze verwijzen we naar de zienswijze zelf die als bijlage bij deze nota is opgenomen.

Reactie gemeente

Het was sowieso de bedoeling om dit stuk groen te handhaven. De bestemming Wonen biedt daarvoor ook de mogelijkheid. Grond met deze bestemming is volgens artikel 4 van de planregels van het bestemmingsplan Lemmer – 12 woningen Lemstervaart namelijk ook bestemd voor groenvoorzieningen.

Grond met de bestemming Wonen is dus ook bestemd voor groen. De door de indieners van de zienswijze gevraagde bestemming Groen biedt echter meer waarborgen. Nu het toch al de bedoeling was om de betreffende grond als groen in te richten, is er geen bezwaar tegen aan de betreffende grond de bestemming Groen toe te kennen, zoals die ook in het bestemmingsplan Lemstervaart is opgenomen. De regels voor de bestemming Groen van het bestemmingsplan Lemstervaart luidt als volgt:

Artikel 8 Groen

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a) groenvoorzieningen;*
- b) speelvoorzieningen;*
- c) bijenstallen, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur - bijenweide';*

met daaraan ondergeschikt:

d) water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

met daarbijbehorende:

- e) nutsvoorzieningen;
- f) geluidwerende voorzieningen;
- g) paden en verhardingen;
- h) overige bouwwerken.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Gebouwen en overkappingen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd.

8.2.2 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van lantaarnpalen mag ten hoogste 8,50 m bedragen;*
- b. de bouwhoogte van kunstwerken mag ten hoogste 4,00 m bedragen;*
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken mag ten hoogste 2,00 m bedragen.*

8.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

- a. de verkeersveiligheid;*
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;*
- c. de sociale veiligheid.*

Wij nemen de bestemmingsomschrijving over uit het bestemmingsplan Lemstervaart met uitzondering van speelvoorzieningen (b), bijenstallen (c) en (f) geluidwerende voorzieningen. We passen de verbeelding aan. In het geplande groen zijn ook paden voorzien, maar deze paden zijn ook al mogelijk binnen de bestemming Groen van het bestemmingsplan Lemstervaart.

Conclusie:

De zienswijze geeft aanleiding om de verbeelding van het bestemmingsplan aan te passen en de planregels aan te vullen met een regel Groen.

Toelichting

Voor zover nodig wordt de toelichting op de in deze nota genoemde wijzigingen aangepast.

Bijlage: Ingekomen zienswijze

Aan:

College van Burgemeester en wethouders van De Fryske Marren
Postbus 101
8500 AC Joure

GEMEENTE	
De Fryske Marren	
Ontv. - 5 SEP. 2017	Zienschw. ontw. bet
Nr.	

Lemmer, 1 september 2017

Betreft: Zienswijze tegen ontwerpbestemmingsplan Lemmer – 12 woningen Lemstervaart
(planid: NL.IMRO.1940.BPLEM17LEMSTERVAAR-ON01).

Geachte leden van de raad,

We hebben kennis genomen van het ontwerpbestemmingsplan "**Lemmer – 12 woningen Lemstervaart**" dat met ingang van 28 juli tot donderdag 7 september ter inzage ligt. Tijdens deze termijn kan een ieder een zienswijze indienen tegen het ontwerpbestemmingsplan. We willen (de inwoners aan de Schouw 10; 11; 12; 13 en 14) bij deze gebruik maken van deze mogelijkheid.

Inspraakreactie

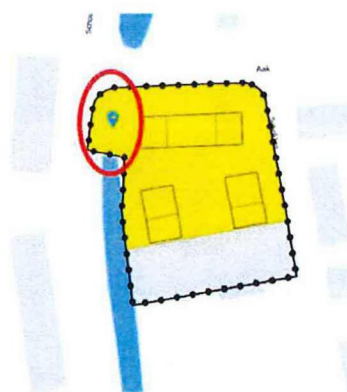
In het ontwerpbestemmingsplan "Lemmer-12 woningen lemstervaart" wordt van de groene strook aan de Schouw (die in de huidige bestemmingsplan een groen functie heeft), veranderd in de functie wonen (in de onderstaande beelden het gebied in kwestie met een rode cirkel aangegeven).



Luchtfoto



Huidige bestemmingsplan



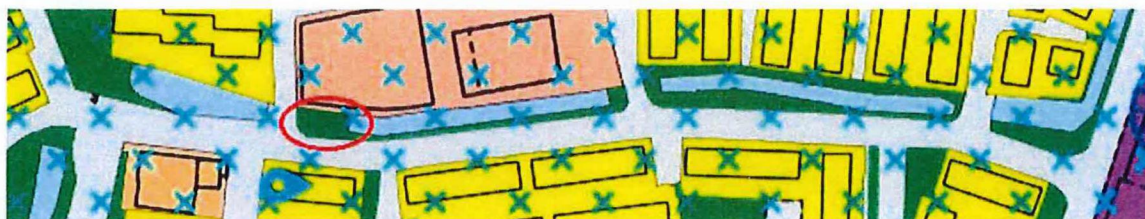
Nieuwe bestemmingsplan

We bewoners aan de Schouw 10; 11; 12; 13 en 14 willen voor deze strook graag de huidige functie behouden.

Motivatie:

Het aanwezige groen is onderdeel van **groenstructuur** langs de Schouw. Dit blijkt uit het geldende bestemmingsplan "Lemmer-Lemstervaart".

Deze groene buffer willen we graag behouden om de kwaliteit van de leefomgeving te waarborgen. In het ontwerpbestemmingsplan is deze groen strook voorzien van een woonbestemming. Hierdoor is het behoudt van de groenstructuur langs de Schouw niet gewaarborgd.



Huidige Bestemmingsplan: Lemmer- Lemstervaart"



Ontwerpbestemmingsplan "Lemmer-12 woningen Lemstervaart"

We verzoeken uw gemeenteraad om het ontwerpbestemmingsplan "Lemmer – 12 woningen Lemstervaart" aan te passen en de strook in kwestie de huidige functie te laten houden zoals nu in de bestemmingsplan "**Lemmer Lemstervaart**" (NL.IMRO.1921.001600-0003 - vastgesteld 2014-02-19) is vastgesteld.

Met vriendelijke groet,

- M. Purcaro
Schouw 12
8531BJ Lemmer

- Familie De Boer-Schippers
Schouw 13
8531BJ Lemmer

- G. Smidstra
Schouw 14
8531BJ Lemmer

- S. Wester
Schouw 10
8531BJ Lemmer

- R. Spaanbult
Schouw 11
8531BJ Lemmer

M. SpaanBult