

Advies aan college van burgemeester en wethouders van De Fryske Marren

Portefeuillehouder(s) de heer C. van Hes Datum voorstel: 20 februari 2024 Besluit raad: Nee T.k.n. raad: Ja	Overlegd/samengewerkt met: Adviseur: ☐ communicatie ☐ juridische zaken ☐ financiën ☐ p&o ☐ inkoop Team: ☐ backoffice sociaal domein ☐ sociaal wijkteam ☐ bestuur en concernadvies jeugd en gezin ☐ concerncontrol ☐ sociaal wijkteam ☐ diensten beheer werk en inkomen ☐ informatie ☐ sociaal wijkteam ☐ klanten contact centrum zorg en participatie ☐ maatschappelijke ontwikkeling ☒ vergunningen, ☐ middelen toezicht en ☐ ondersteuning handhaving ☒ ruimtelijk beheer/realisatie ☐ wijkbeheer ☒ ruimtelijke ontwikkeling ☐ wijkover- schrijdend beheer
Zaaknummer: Z.787358 Aantal bijlagen: 8 Behandeld door: - Team: Ruimtelijke ontwikkeling	

Onderwerp:

Vaststelling bestemmingsplan Lemmer, Pampusstraat - Parkstraat

Ontwerpbesluit:

Het college besluit de gemeenteraad voor te stellen:

1. De nota reactie zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Lemmer, Pampusstraat – Parkstraat vast te stellen en als bijlage bij het bestemmingsplan te voegen.
2. Het bestemmingsplan Lemmer, Pampusstraat – Parkstraat met planidentificatienummer NL.IMRO.1940.BPBLK23JACHTHDYK-VA01 vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan in de zin van artikel 6.12, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Datum:

Openbaar: openbaar

Besluit college:

Inleiding - Ynliding

Het plangebied grenst aan zowel de Pampus- als Parkstraat ten noorden van het centrum van Lemmer. Binnen het plangebied is op dit moment sprake van het groen-kruis gebouw (zijde Pampusstraat) en een woongebouw met 22 appartementen (zijde Parkstraat). Aan de zijde van de Pampusstraat was in het verleden ook sprake van de inmiddels gesloopte brandweerkazerne.

Het plan is om het gebied te herstructureren middels sloop- en nieuwbouw. Het nieuwbouwplan ziet toe op ruimte voor in totaal 43 appartementen in twee woongebouwen. Het huidige gestapelde bouwblok aan de Parkstraat biedt ruimte aan 22 appartementen. Hiermee ontstaat een netto toename van 21 appartementen. Doordat er wordt gekozen voor appartementen die gelijkvloers zijn zullen deze naar verwachting interessant zijn voor verschillende doelgroepen, variërend van ouderen tot jongvolwassenen.

Het beoogde plan is bij recht niet mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan. Om de ontwikkeling te kunnen realiseren is het vaststellen van het voorliggend bestemmingsplan voor deze locatie noodzakelijk. Dit bestemmingsplan voorziet in een passend juridisch-planologisch kader om de ontwikkeling mogelijk te maken.

Beoogd resultaat - Beëinde resultaat

Het laten vaststellen van een passend juridisch-planologisch kader om de ontwikkeling aan de Pampus- en Parkstraat, welke toeziet op een vergroting van het aanbod in sociale woningbouw, mogelijk te maken.

Argumenten – Argumenten

1. De reactienota behandelt alle zienswijzen die over het ontwerpbestemmingsplan zijn ingediend

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 8 december 2023 gedurende 6 weken digitaal en fysiek ter inzage gelegen. Belanghebbenden en andere instanties hebben daarbij de mogelijkheid gekregen om door middel van een zienswijze hun bezwaren kenbaar te maken. Er zijn **vijf** zienswijzen ingediend over het ontwerpbestemmingsplan, welke allen v.w.b. vorm en inhoud identiek zijn aan elkaar. Gelet op het voorgenoemde is er één zienswijze bijgevoegd als bijlage.

De zienswijzen zagen toe op een drietal thema's, te weten: verkeer en parkeren, de bouwhoogte, en schaduwvorming/woongenot. De zienswijzen hebben niet geleid tot een aanpassing van de planregels, maar wel deels tot een aanpassing van de toelichting op het bestemmingsplan. De reactienota bevat een volledige weergave van de inhoud van de ingediende zienswijzen.

We verwijzen u wat dit betreft kortheidshalve naar de 'nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Lemmer – Pampusstraat, Parkstraat', welke eveneens als bijlage is toegevoegd.

2.1 Het vaststellen van het bestemmingsplan is een logisch vervolg op eerdere besluitvorming

Bij besluit van 30 november 2023 heeft uw college besloten om de formele bestemmingsplanprocedure op te starten. Het vaststellen van het bestemmingsplan is een logisch vervolg op de eerdere besluitvorming. Op deze wijze wordt er een juridisch-planologisch kader geboden om de ontwikkeling mogelijk te kunnen maken.

2.2 Een herziening van het bestemmingsplan is benodigd om de herontwikkeling mogelijk te maken

Op basis van het geldende bestemmingsplan 'Lemmer – Binnen de rondweg en Tramdijk West' (vastgesteld d.d. 27-05-2020) is er binnen het plangebied sprake van een tweetal bestemmingen (te weten: 'Maatschappelijk' en 'Wonen – Woongebouw'). Binnen de eerstgenoemde bestemming is geen reguliere woonfunctie toegestaan. Bovendien wijkt de bouwmassa in de nieuwe situatie v.w.b. de situering en bouwhoogte af van de oude situatie. Een aanpassing van het bestemmingsplan is noodzakelijk om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te kunnen maken. Na vaststelling zal het bestemmingsplan, net als ontwerpbestemmingsplan, van rechtswege onderdeel uitmaken van het (tijdelijk) Omgevingsplan De Fryske Marren.

2.3 Het plan is in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening

Binnen het kader van het voorliggende bestemmingsplan is getoetst of het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Uit de toelichting en de onderzoeksrapporten blijkt dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

2.4 Wij achten het voorliggend plan voor herontwikkeling 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, 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 (zie ook: financiën).

3. Het kostenverhaal is anderszins verzekerd

De gemeente is verplicht om voor bepaalde activiteiten de plankosten te verhalen. De kostenverhaalplichtige activiteiten worden opgesomd in artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit. Met de initiatiefnemer (woningcorporatie Dynhus) is een anterieure overeenkomst gesloten, waarmee het kostenverhaal op privaatrechtelijke wijze is verzekerd. Hiermee wordt tevens het risico op het betalen van nadeelcompensatie afgedekt.

Kanttekeningen: risico's en eventuele beheersmaatregelen – Kanttekeningen: risico's en eventuele beheersmaatregelen

Zoals eerder aangegeven biedt het bestemmingsplan ruimte aan een bouwinitiatief welke toeziet op een netto-toename van 21 sociale huurwoningen. Indien het bestemmingsplan niet wordt vastgesteld ontstaat er logischerwijs geen passend juridisch-planologisch kader die toeziet op de voorgenomen herontwikkeling. Bovendien zou daarmee afbreuk worden gedaan aan de gemeentelijke ambities zoals omschreven binnen de Woonvisie 2019-2023. In dit visiedocument wordt juist omschreven dat we, gelet op de druk op de sociale huurvoorraad in de drie grootste kernen, willen inzetten op meer sociale huurwoningen.

Beleid, regelgeving en Sustainable Development Goals (SDG's) – Belied, regelgeving en Sustainable Development Goals (SDG's)

Omgevingswet, Omgevingsbesluit, Wet Ruimtelijke Ordening, Algemene wet bestuursrecht



Financiën - Finânsjes

De gemeente heeft overeenstemming bereikt met woningcorporatie Dynhus over de kosten voor deze ontwikkeling. Dit alles is in een anterieure overeenkomst geregeld. Van de verplichting tot het opstellen van een exploitatieplan kan daarom worden afgezien en de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is hiermee aangetoond.

De gemeenteraad dient ten tijde van behandeling van het bestemmingsplan in te stemmen met het feit dat geen exploitatieplan wordt vastgesteld, omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Duurzaamheid - Duorsumens

Uitgangspunt bij de inrichting en de ontwikkeling van een dergelijke locatie is het principe van de "integrale duurzaamheid". Dit is een breed begrip dat in grote lijnen inhoudt dat er gebouwd wordt voor nu en in de toekomst, waarbij de woon- en leefkwaliteit behouden blijft.

Tegenwoordig zal een nieuw gebouw energiezuinig en gasloos gebouwd moeten worden. Uitgangspunt is dat de bebouwing wordt voorzien van laagtemperatuurverwarming. Via toepassing van het actief of passief gebruik van zonne-energie en/of de toepassing van warmtepompen met warmte- en koudeopslag in de bodem of luchtwarmtepompen.

Hoewel het niet per se verplicht gesteld kan worden, wordt de ontwikkelaar wel geattendeerd op het natuurinclusief ontwerpen van nieuwe ontwikkelingen. Dit is mogelijk door in het ontwerp rekening te

houden met maatregelen die een positief ecologisch effect sorteren. Daarbij kan worden gedacht aan bijvoorbeeld gevelstenen met openingen die geschikt zijn voor verblijfplaatsen voor vogels en vleermuizen. Hiervoor is ook inspiratie op te doen met de '[40 punten checklist](#)' van de Koninklijke Nederlandse Natuurhistorische Vereniging.

Participatie - Partisipaasje

De gemeente voert de bestemmingsplanprocedure waarbij belanghebbenden en overleginstanties de mogelijkheid is geboden om tijdens de terinzagelegging van zowel het voorontwerp als het ontwerp bestemmingsplan schriftelijk of mondeling te reageren. Zoals eerder omschreven zijn er tijdens de termijn van ter inzage legging vijf zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan ingediend.

Tevens is op 2 oktober 2023 door Dynhus een inloopavond georganiseerd waar belanghebbenden kennis hebben kunnen nemen van de voorgenomen ontwikkeling. Tijdens deze bijeenkomst werden de aanwezigen in de gelegenheid gesteld om vragen te stellen en opmerkingen te kunnen maken.

Communicatie - Kommunkaasje

Als u instemt met dit voorstel, wordt het bestemmingsplan door middel van het raadsvoorstel ter vaststelling aan de raad voorgelegd. We informeren de indieners van de zienswijzen over behandeling in het Petear. Als de raad besluit tot het vaststellen van het bestemmingsplan, plaatsen wij een kennisgeving in het Gemeenteblad, de Staatscourant en op de gemeentelijke website.

Het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan wordt digitaal beschikbaar gesteld op www.ruimtelijkeplannen.nl en fysiek ter inzage gelegd op het gemeentekantoor en de servicepunten.

Vervolg en evaluatie - Ferfolch en evaluaasje

Als de raad het bestemmingsplan vaststelt, wordt dit bestemmingsplan wederom ter inzage gelegd. Vervolgens kunnen belanghebbenden gedurende de periode van terinzagelegging beroep instellen en eventueel schorsing vragen van het bestemmingsplan bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. De beroepstermijn is 6 weken. Het bestemmingsplan treedt in werking de dag na afloop van de beroepstermijn.

Bijlagen - Taheakke

1. 240408-RV-Raadsvoorstel vaststelling bestemmingsplan Lemmer-Pampusstraat, Parkstraat-Z.787358
2. 240408-RV-Voorblad raadsvoorstel vaststelling bestemmingsplan Lemmer-Pampusstraat, Parkstraat-Z.787358
3. 240408-RB-Raadsbesluit vaststelling bestemmingsplan Lemmer-Pampusstraat, Parkstraat-Z.787358
4. 240408-Bijlage1-Ontwerpbestemmingsplan Lemmer-Pampusstraat, Parkstraat- Z.787358
5. 240408- Bijlage2-Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Lemmer – Pampusstraat, Parkstraat-Z.787358
6. 240408-Bijlage3-Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Lemmer-Pampusstraat, Parkstraat-Z.787358
7. 240408- Bijlage4-Collegebesluit ontwerpbestemmingsplan Lemmer-Pampusstraat, Parkstraat– Z.787358
8. 240408-Bijlage5-Schaduwstudie bestemmingsplan Lemmer-Pampusstraat, Parkstraat-Z.787358