

Raadsvoorstel

Raadsvergadering Debat en Beslút	: 13 april 2022
Petear	: 31 maart 2022
Agendapunt	: 2.4
Nummer	: 2022/
Datum voorstel	: 14 februari 2022
Onderwerp	: Coördinatieregeling De Polle te Lemmer
Zaaknummer	: Z.691447
Portefeuillehouder	: Dhr. R. de Jong

Voorstel:

De raad van De Fryske Marren besluit de gemeentelijke coördinatieregeling, op grond van artikel 3.30 Wet Ruimtelijke Ordening, van toepassing te verklaren voor de voorbereiding en bekendmaking van het bestemmingsplan en omgevingsvergunning ten behoeve van de bouw van maximaal 99 woningen op de locatie De Polle te Lemmer.

Inleiding

De gronden van de Polle 9 tot 14 waren voorheen in gebruik als houtmolen. De bedrijfsvoering hiervan is inmiddels al enkele jaren beëindigd. De huidige bedrijfspanden zijn verouderd en worden momenteel ook niet meer gebruikt als bedrijf. Dit zelfde geldt voor de gebouwen op het perceel Polle 15.

Het plan is om het gebied te herstructureren middels sloop en nieuwbouw. Het nieuwbouwplan voorziet in 20 grondgebonden woningen en 79 appartementen inclusief de realisatie van een jachthaven.

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

Tevens zal voor de realisatie van de gewenste ontwikkeling een omgevingsvergunning aangevraagd dienen te worden en kan deze pas verleend worden wanneer de ontwikkeling planologisch geborgd is.

Beoogd resultaat

Het bieden van voldoende mogelijkheden voor woningbouw in de gemeente De Fryske Marren. Met het bestemmingsplan en de bijbehorende omgevingsvergunning wordt voorzien in een planologische juridische regeling voor maximaal 99 te bouwen woningen op de locatie De Polle te Lemmer.

Argumenten, risico's en eventuele beheersmaatregelen

1.1 Eerder kennis genomen van de voorgenomen ontwikkeling

Middels een raadsmemo is uw raad in december 2021 op de hoogte gesteld van de stand van zaken omtrent de herontwikkeling. Hierbij is ook een doorkijk gegeven naar het verdere verloop van de procedure met betrekking tot de verwezenlijking van het plan. De terinzagelegging van een voorontwerpbestemmingsplan en de voorgestelde coördinatieregeling zijn daarbij al aangekondigd.

Inmiddels hebben wij overeenstemming met Zwanenburg Projecten over een stedenbouwkundig ontwerp dat ziet op de herontwikkeling van het gehele plangebied. De beoogde herontwikkeling zal gefaseerd worden uitgevoerd, te weten:

- Fase 1 omvat het gebied Zeedijk 10 e.o. (Aan de Rien). In dit gebied zullen 28 appartementen worden gerealiseerd. De appartementen zijn verdeeld over vier woongebouwen.

- Fase 2 betreft de locaties De Polle 9a tot en met 15 (De Polle). In dit gebied zullen 79 appartementen en 20 grondgebonden woningen worden gebouwd.

Onderhavig advies heeft betrekking op de tweede fase van de beoogde herontwikkeling.

1.2 Strijd met het bestemmingsplan

In het vigerende bestemmingsplan De Polle (vastgesteld 07-05-2012) is destijds een kader opgesteld welke toegesneden was op de toenmalig gewenste ontwikkeling. Het voorliggende plan wijkt hier echter van af en is daarmee in strijd met het bestemmingsplan.

Tevens is een deel van dit plan nu geprojecteerd op een locatie waar het bestemmingsplan Binnen de Rondweg (vastgesteld 26-09-2005) van toepassing is. Binnen dit bestemmingsplan heeft de locatie de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' en zijn woningen niet toegestaan.

De gewenste ontwikkeling past niet binnen deze beide bestemmingsplannen.

1.3 Herziening van het bestemmingsplan nodig

Om uitvoering te kunnen geven aan het nieuwe ontwerp is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Nu er zicht is op daadwerkelijke realisatie van het woningbouwplan ligt het in de rede het bestemmingsplan te wijzigen. Daarmee wordt de ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.

1.4 Voorontwerpbestemmingsplan (informele procedure)

Het is wenselijk om het plan eerst als voorontwerp in procedure gebracht te hebben. Op deze wijze kan vroegtijdig worden achterhaald hoe het plan door de belanghebbenden en de overleginstanties wordt ontvangen. Waar nodig kan het plan worden bijgesteld voor de start van de formele vaststellingsprocedure.

1.5 Toepassen coördinatieregeling

Om het positieve momentum vast te houden heeft Zwanenburg Projecten verzocht om de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen gecoördineerd voor te bereiden met de formele bestemmingsplanprocedure. De Wet ruimtelijke ordening biedt die mogelijkheid met de zogenaamde coördinatieregeling.

Door toepassing van de coördinatieregeling kan een aanzienlijke versnelling worden bereikt, met name indien een bestemmingsplan en een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen gecoördineerd worden voorbereid.

Belanghebbenden die bezwaar hebben tegen deze besluiten, dienen direct beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in tegen beide besluiten. Daarmee wordt een tijdrovende bezwaarprocedure en een beroepsprocedure bij de rechtbank – voor wat betreft de omgevingsvergunning – voorkomen. Deze wijze van handelen brengt wel met zich dat het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp omgevingsvergunning, met alle daarbij behorende stukken, gelijktijdig ter inzage gelegd moeten worden.

Om deze voorgestelde marsroute mogelijk te maken moet uw raad een coördinatiebesluit nemen. Daarna kunnen wij de ontwerpbesluiten (bestemmingsplan en omgevingsvergunning) ter inzage leggen.

1.6 Plan vroegtijdig uitgewerkt

De coördinatieregeling vereist dat de aanvraag omgevingsvergunning bij aanvang van het formele proces definitief is uitgewerkt en ingediend. Ingrijpende tussentijdse wijzigingen zijn dan niet meer mogelijk.

In dit geval is nu nog sprake van een voorlopig bouwplan. Wij hebben daarom intern met het team VTH afgestemd dat Zwanenburg Projecten in een vroegtijdig stadium al in overleg is getreden met hen om op deze wijze tijdig te komen tot een ontvankelijke en vergunbare aanvraag omgevingsvergunning.

De zorg voor het verder uitwerken van de ontwerpen ligt bij de ontwikkelaar, de gemeente faciliteert hier in.

Beleid- en regelgeving

Wet ruimtelijke ordening (Wro), Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

Financiën

Het voorstel ziet enkel op het van toepassing verklaren van de coördinatieregeling en heeft geen directe financiële gevolgen.

Duurzaamheid

Het voorstel ziet enkel op het van toepassing verklaren van de coördinatieregeling en heeft geen gevolgen op het gebied van duurzaamheid. Dit komt bij de verdere uitwerking van het plan uiteraard aan de orde.

Overheidsparticipatie

De gemeente voert de bestemmingsplanprocedure en proces van vergunningverlening waarbij belanghebbenden en overleginstanties de mogelijkheid hebben om schriftelijk of mondeling te reageren.

Tevens is op 1 februari 2022 een voorlichtingsbijeenkomst georganiseerd door de ontwikkelaar en gemeente waarbij belanghebbenden (waaronder Stichting Dorpsbehoud Lemsterland) en de gemeenteraad uitgenodigd zijn om kennis te nemen van de voorgenomen plannen. De algehele indruk die is ontstaan tijdens deze bijeenkomst is dat de ontwikkeling door het leeuwendeel van de aanwezigen als zeer positief ervaren werd.

Daarnaast is door de projectontwikkelaar een website (www.lemsterkade.nl) gelanceerd waar mogelijk belangstellenden informatie kunnen vergaren over het project en de planning.

Communicatie

De projectontwikkelaar zal op de hoogte gesteld worden van het besluit van uw raad. Daarnaast zal het besluit bekend gemaakt worden via de wettelijk vereiste publicatie daarvan. Het is niet mogelijk om tegen een coördinatiebesluit bezwaar of beroep in te stellen.

Vervolg en evaluatie

Als uw raad de coördinatieregeling van toepassing heeft verklaard, kan gestart worden met de formele procedure om te komen tot een bestemmingsplan en omgevingsvergunning.

Digitaal bijgevoegd / ter inzage liggende stukken

- 220214-CA-Collegeadvies coördinatieregeling Lemmer - De Polle-691447
- 220214-RB-Concept raadsbesluit coördinatieregeling Lemmer - De Polle-691447
- 220214-RV-Voorblad raadsvoorstel coördinatieregeling Lemmer - De Polle-691447

Burgemeester en wethouders van De Fryske Marren,

gemeentesecretaris,
Ditta Cazemier

burgemeester,
Fred Veenstra