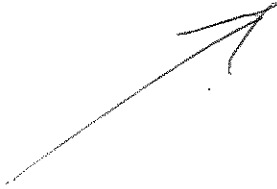


Lemsterland

gemeente

met in achtname van
2 amendementen
gewijzigd.

[Handwritten signature] 14-11-2011



Besluit

Vergadering: 14 november 2011

Nummer:

Correspondentienummer: ra1100083

De raad van de gemeente Lemsterland;
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders, nummer *gewijzigd*

besluit:

1. de zienswijze van Gedeputeerde Staten d.d. 12 juli 2011 over te nemen.
2. het bestemmingsplan Lemsterpark fase 2 gewijzigd vast te stellen zoals is verwoord in het Raadsbesluit vaststelling bestemmingsplan Lemsterpark fase 2. *gewijzigd*
3. geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Lemsterland in zijn openbare vergadering van 14 november 2011.

De raad voornoemd,

de voorzitter,

D.J. Stellingwerf.

de griffier,


H.A. van Dijk-Beekman.



Lemsterland

gemeente

met in achtname van
2 amendementen
gewijzigd.

 14-11-2011

Raadsbesluit vaststelling bestemmingsplan Lemsterpark fase 2.

Raadsvergadering van 14 november 2011, agendapunt 4

De raad van de gemeente Lemsterland:

Overwegende dat:

- het ontwerp bestemmingsplan "Lemsterpark, fase 2" met nummer NL.IMRO.0082.000600-0003 in overeenstemming met het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van donderdag 9 juni 2011 gedurende zes weken voor een ieder elektronisch beschikbaar is gesteld en raadpleegbaar is gemaakt;
- 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 in het gemeentekantoor te Lemmer;
- een analoge verbeelding van het plan met de bijbehorende stukken gedurende dezelfde periode voor een ieder te raadplegen was via www.lemsterland.nl;
- gedurende de termijn van ter inzage legging door een ieder zienswijzen konden worden ingediend;
- met betrekking tot het ontwerp bestemmingsplan één zienswijze is ingediend;
- in het voorstel van het college d.d. 13 oktober 2011 gemotiveerd is aangegeven dat deze zienswijze is overgenomen;
- het verhaal van kosten binnen het plangebied anderszins is verzekerd;
- bij de vaststelling gebruik is gemaakt van de ondergronden met de bestandsnamen: o_NL.IMRO.0082.000600_ongbk20091106.dgn en o_NL.IMRO.0082.000600_ongbk20091106.dwg;
- de digitale versie van het bestemmingsplan Lemsterpark, fase 2 leidend zal zijn ten opzichte van de analoge versie;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 13 oktober 2011. nr. ra 1100083;

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:

- a. de zienswijze van Gedeputeerde Staten van Fryslân d.d. 12 juli 2011, kenmerk 00962113 over te nemen;
- b. het bestemmingsplan Lemsterpark, fase 2, als vervat in de bestandenset met planidentificatienummer NL.IMRO.0082.000600-0004 met de daarbij behorende toelichting, langs elektronische weg en in analoge vorm gewijzigd vast te stellen, welke wijzigingen als volgt luiden:



Lemsterland

gemeente

Artikel 3 Bedrijventerrein

- 3.1 Bestemmingsomschrijving

Onder f. sub 1. de gezamenlijk bruto verkoopvloeroppervlakte ten hoogste bedraagt 5.000 m²;

- 3.6.1 Afwijken

Onder b. 3.1 onder f sub 1 ten behoeve van een grotere verkoopvloeroppervlakte en kan worden toegestaan dat deze ten hoogste 10.000 m² bedraagt;

Onder e. 3.5.1 onder b ten behoeve van detailhandel in auto's, bouwmaterialen, keukens, sanitair, woninginrichtingsartikelen (niet zijnde meubels), of bouwmarkten of tuincentra, mits:

- sub 2. de bruto verkoopvloeroppervlakte ten hoogste 2.500 m² bedraagt;

Met betrekking tot de exploitatie:

c. geen exploitatieplan vast te stellen;

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Lemsterland van 14 november 2011.

De raad voornoemd,

de voorzitter,

D.J. Stellingwerf.

de griffier,

H.A. van Dijk-Beekman.

(het vastgestelde plan eindigt op het nummer 0004. Het vastgestelde plan is namelijk een nieuwe versie. Het ontwerpplan eindigt op 0003)

aan g. nome

*user: B. COA, NCPN,
12 CU, PUA, Dbl*

*Sign: WVO
2*

[Signature] 14-11-2011

Amendement 1

De gemeenteraad bijeen 14 november 2011

betreft

vaststelling bestemmingsplan Lemsterpark fase 2

constaterend dat:

- bij afwijking nog eens 5000 m2 mogelijk wordt (totaal 10.000 m2);
- daarbij een afwijkingskader nodig is.

Besluit

een tweetal criteria toe te voegen aan het afwijkingskader:

- het middenterrein fase 1 eerst volgebouwd dient te zijn; *of ab.p.3 in het voorstel*
- als bedrijfsverplaatsing in het kader van een goede RO op een andere locatie binnen onze gemeente een gewenste herstructurering oplevert.

ChristenUnie
H. de Jong

Change number

Ussr: GB, COA, NCPN,
12 CU, Pvd A, D66

Amendement 2

tegen: WVD

2  14-11-2011

De gemeenteraad bijeen 14 november 2011

betreft

vaststelling bestemmingsplan Lemsterpark fase 2

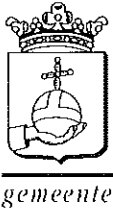
constaterend dat:

onder e.3.51.B bouwmaterialen en autohandel mogelijk worden op zichtlocatie A6.

Besluit

onder e.3.51. onder B detailhandel auto's en bouwmaterialen te schrappen

ChristenUnie
H. de Jong



Lemsterland

gemeente

am CH 5000m²
aangenomen woteg
am. CH. ontbhandl
aangenomen VVR teg

gewijzigd voorstel of voorstel
variëren.

 11-11-2011

COMMISSIEVERGADERING 14 november 2011

Agendapunt: 4

RAADSVERGADERING VAN 14 november 2011

Agendapunt: 5

Correspondentienr.: 
ra1100083

Datum voorstel: 13 oktober 2011
Bijlagen: Ontwerpbesluit.
Portefeuillehouder: J. Wesselius
Sector: Grondgebied
Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan Lemsterpark fase 2.
Behandeld door: G. Kampen
Telefoonnummer: 0514-567532
E-mail: g.kampen@lemsterland.nl

VOORSTEL.

1. De zienswijze van Gedeputeerde Staten van Fryslân overnemen.
2. het bestemmingsplan Lemsterpark fase 2 gewijzigd vaststellen zoals aangegeven in bijgevoegd ontwerp vaststellingsbesluit.
3. Nu het verhaal van kosten verzekerd is via de Projectovereenkomst (en aanvulling) besluiten dat geen exploitatieplan wordt vastgesteld.

TOELICHTING.

Op 9 mei 2011 is door u ingestemd met het in procedure brengen van het nieuwe bestemmingsplan Lemsterpark fase 2.
In ons voorstel van 13 april 2011 is verwezen naar de op 22 december 2004 getekende Projectovereenkomst voor de realisatie van het gehele Lemsterpark in 2 fasen.

Extra kosten mitigerende maatregelen.

In verband met het treffen van mitigerende maatregelen voor het natuurgebied Hof van Holland is door u gevraagd of deze kosten voor rekening van Vastgoed de Friesche Wouden komen dan wel voor rekening van de gemeente. Als aanvulling op de overeenkomst van 22 december 2004 is een concept opgesteld (versie 6 juni 2011) zodat gewaarborgd is dat die maatregelen ook daadwerkelijk zullen worden uitgevoerd door en op kosten van Vastgoed de Friesche Wouden BV. Deze aanvullende overeenkomst is in afwachting van uw verdere besluitvorming over het nu voorliggende bestemmingsplan nog niet ondertekend.

Streekplan.

Op grond van het Streekplan Fryslân 2007 is Lemmer aangewezen als regionaal centrum. Een regionaal centrum mag enige bedrijfsgrond op voorraad hebben. Een gepaste voorraad van bedrijventerrein is volgens het Streekplan van belang om adequaat en tijdig op de behoeften van bedrijven in te kunnen spelen, zowel kwantitatief als kwalitatief.

Regionale afstemming.

Inmiddels is ook met de regio (3 fusie gemeenten en Súdwest-Fryslân) overeenstemming bereikt over de aanleg van Lemsterpark fase 2 en een verdere uitbreiding van Lemsterhoek als een nat industrieterrein. Uit het regionaal bedrijventerreinenplan blijkt dat de toevoeging van 7 ha netto bedrijventerrein op de locatie Lemsterpark fase 2 in het regionale aanbod tot 2021 past.

Mede op grond daarvan hebben Gedeputeerde Staten van Fryslân te kennen gegeven met de beoogde ontwikkeling van deze 2^e fase in te kunnen stemmen.

Opties.

Bij de voor u ter inzage liggende stukken is een overzicht gevoegd van de verleende opties op grond waarvan de verwachting gerechtvaardigd is dat deze 2^e fase zal voorzien in de behoefte aan de uitbreiding van Lemsterpark met de 2^e fase. Wij verzoeken u van dit overzicht een vertrouwelijk gebruik te maken.

Terinzagelegging.

Wij hebben op grond van uw besluit van 9 mei 2011 het ontwerp bestemmingsplan "Lemsterpark fase 2" inclusief alle bijbehorende stukken met ingang van 9 juni 2011 gedurende 6 weken ter inzage gelegd bij de centrale balie in het gemeentekantoor. Ook was het ontwerpplan met bijbehorende stukken gedurende deze termijn in te zien op onze website. Verder is het ontwerpplan gepubliceerd op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl. Gedurende de periode van 6 weken kon een ieder een zienswijze indienen over dit ontwerpplan.

Zienswijze.

Er is slechts één zienswijze ontvangen, namelijk van Gedeputeerde Staten van Fryslân. Deze zienswijze richt zich alleen op de ruime mogelijkheden voor de vestiging van perifere detailhandel op Lemsterpark fase 2. Perifere detailhandel is in het ontwerp bestemmingsplan omschreven als: "detailhandel in de branches "doe-het-zelf", "woninginrichting", "keukens en sanitair" en "tuincentra", gelegen op een locatie binnen de bebouwde kom maar buiten een bestaand of gepland winkelgebied of een onmiddellijk daaraan grenzend terrein".

In de provinciale Verordening Romte is bepaald dat gemotiveerd moet worden dat de toevoeging van mogelijkheden voor perifere detailhandel geen afbreuk zal doen aan de verzorgingsfunctie van het bestaande kernwinkelgebied en dat de toevoeging van perifere detailhandel aansluit bij de schaal van de kern.

Gedeputeerde Staten zijn van mening dat het bij recht toestaan van 10.000 m² aan perifere detailhandel op het middengebied van Lemsterpark fase 2 te veel van het goede is en stellen voor om dat aantal m² nu te halveren en de andere helft eventueel via een planwijziging of afwijking te realiseren als in een voorkomend geval mocht blijken dat vestiging in het centrum van Lemmer niet mogelijk is of ruimtelijk ongewenst en dat zich geen negatieve gevolgen zullen voordoen die afbreuk doen aan de ruimtelijke en functionele kwaliteit van het kernwinkelcentrum.

Daarnaast zijn Gedeputeerde Staten van mening dat de afwijkingsbevoegdheid van de gebruiksregels ten behoeve van perifere detailhandel buiten het hierboven bedoelde middengebied (bijv. voor de kavels langs de A6) geschrapt zou moeten worden tenzij nader gemotiveerd wordt waarom deze extra ruimte bij afwijking (dus niet bij recht) blijft gehandhaafd.

Reactie op zienswijze.

Gedeputeerde Staten toonden zich bereid hun zienswijze nader toe te lichten. Van deze mogelijkheid hebben wij graag gebruik gemaakt.

Aan de hand van een door het stedenbouwkundig adviesbureau opgesteld ontwerp "Notitie perifere detailhandel naar aanleiding van reactie provincie op Lemsterpark 2^e fase" is

onzerzijds overleg gevoerd met de provincie en Vastgoed de Friesche Wouden. Dit overleg heeft tot resultaat gehad dat betrokken partijen ingestemd hebben met het bij recht toestaan van 5.000 m² aan perifere detailhandel op het middengebied van fase 2 en via een afwijking mogelijk nog eens 5.000 m² als blijkt dat daaraan behoefte bestaat en er alsdan geen afbreuk wordt gedaan aan het kernwinkelgebied.

Van deze afwijkmogelijkheid zou bijvoorbeeld niet eerder gebruik moeten worden gemaakt zolang het middenterrein op Lemsterpark 1^o fase nog niet geheel bebouwd is. Voor die bebouwing (aan weerszijden van de bouwmarkt) is in juli 2007 een bouwvergunning verleend maar die twee panden zijn nog niet gerealiseerd. Wellicht dat de huidige economische situatie daarbij een rol speelt.

De vestiging van perifere detailhandel op kavels langs de A6 via een afwijking is nu beperkt tot maximaal 2.500 m² met een aanscherping van de toe te laten branches.

Bovenstaande is verwoord in de definitieve versie van genoemde Notitie d.d. 30 september 2011.

Deze definitieve Notitie ligt nu ten grondslag aan het vast te stellen bestemmingsplan. De toelichting en de regels (voorschriften) zijn dienovereenkomstig aangepast in het voor u ter inzage liggende exemplaar van het bestemmingsplan Lemsterpark, fase 2 d.d. oktober 2011, ontvangen op 6 oktober 2011.

Wijzigingen.

Naar aanleiding van de zienswijze van Gedeputeerde Staten met betrekking tot het ontwerp bestemmingsplan stellen wij voor bij de vaststelling van het bestemmingsplan 3 wijzigingen in de regels aan te brengen. Het betreft:

Artikel 3 Bedrijventerrein

- 3.1 Bestemmingsomschrijving

onder f. sub 1. de gezamenlijke bruto verkoopvloeroppervlakte ten hoogste bedraagt 5.000 m²;

- 3.6.1 Afwijken

onder b. 3.1 onder f sub 1 ten behoeve van een grotere verkoopvloeroppervlakte en kan worden toegestaan dat deze ten hoogste 10.000 m² bedraagt;

onder e. 3.5.1 onder b ten behoeve van detailhandel in auto's, bouwmaterialen, keukens, sanitair, woninginrichtingsartikelen (niet zijnde meubels), of bouwmarkten of tuincentra, mits:

- sub 2. de bruto verkoopvloeroppervlakte ten hoogste 2.500 m² bedraagt;

Vaststelling.

Op basis van het ontwerp bestemmingsplan met bijbehorende stukken, de ontvangen zienswijze, onze bovenstaande reactie daarop en de voorgestelde wijzigingen concluderen wij dat u het bestemmingsplan gewijzigd kunt vaststellen.

Gelet op het voorgaande achten wij het bestemmingsplan en de daarmee mogelijk gemaakte ontwikkeling van Lemsterpark fase 2 in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.

Exploitatie.

In artikel 6.12 lid 1 van de Wro is opgenomen wanneer een exploitatieplan moet worden vastgesteld. In artikel 6.12 lid 2 is bepaald dat u kunt besluiten geen exploitatieplan vast te stellen wanneer het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is. Op grond van de Projectovereenkomst van 22

december 2004 en de aanvullende overeenkomst is het verhaal van kosten anderszins verzekerd. Wij stellen u daarom voor te besluiten geen exploitatieplan vast te stellen.

Beroep.

Nadat uw raad een besluit heeft genomen zullen wij de ontwerpen voor zover nodig aan laten passen aan uw besluitvorming waarna het vaststellingsbesluit en het vastgestelde bestemmingsplan gepubliceerd kunnen worden. Daartegen staat beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State te Den Haag. Nu tegemoet wordt gekomen aan de zienswijze van Gedeputeerde Staten verwachten wij geen beroepsprocedure meer tenzij er een beroep wordt ingediend tegen de aangebrachte wijzigingen. Die kans achten wij gering.

WETTELIJKE BASIS.

Wro.

FINANCIËLE ASPECTEN/DEKKING.

Zie onder het kopje Exploitatie.

COMMUNICATIE.

Er wordt gecommuniceerd conform de wettelijk voorgeschreven procedure.

RISICO'S EN BEHEERSMAATREGELEN.

Eventuele financiële risico's voor de gemeente zijn ondervangen door het kostenverhaal te regelen binnen de Projectovereenkomst en de aanvullende overeenkomst.

TER INZAGE LIGGENDE STUKKEN.

Het ontwerp bestemmingsplan met bijbehorende stukken zoals dat ter inzage heeft gelegen;

Het overzicht van de verleende opties.

De aanvulling op de Projectovereenkomst, versie 6 juni 2011.

De zienswijze van Gedeputeerde Staten en de vervolgcorrespondentie.

De definitieve versie d.d. 30-09-2011 van de "Notitie perifere detailhandel naar aanleiding van de reactie provincie op Lemsterpark 2^e fase".

Het (ontwerp) Raadsbesluit vaststelling bestemmingsplan Lemsterpark fase 2.

Het (ontwerp) bestemmingsplan d.d. 6 oktober 2011 zoals dat kan worden vastgesteld.

Burgemeester en wethouders van Lemsterland,
de secretaris, de burgemeester,

B.G.W. Siebers.

D.J. Stellingwerf.

**Notitie perifere detailhandel naar aanleiding
van reactie provincie op Lemsterpark 2^e fase.**

1. Perifere detailhandel algemeen

Beleid van rijk en provincie

Bij perifere detailhandel wordt over het algemeen gedacht aan vestigingen, die moeilijk inpasbaar zijn in bestaande winkelgebieden vanwege specifieke ruimtelijke eisen, bijvoorbeeld vanwege veiligheidsredenen (explosie- en brandgevaarlijke stoffen) of vanwege de omvang van de gevoerde artikelen (auto's, boten, caravans, tuincentra, bouwmarkten, woninginrichting, keukens, sanitair et cetera).

Deze gedachte is nog gebaseerd op het "oude" rijksbeleid voor perifere detailhandelsvestigingen (PDV) en stond op perifere locaties alleen detailhandel toe in assortimenten, die vanwege hun aard en omvang niet inpasbaar zijn in bestaande winkelgebieden.

In 1993 besloot de rijksoverheid ook ruimte te bieden voor grootschalige detailhandelsvestigingen op perifere locaties (GDV-locaties).

Het huidige ruimtelijke beleidskader voor detailhandel van het rijk en provincies is gebaseerd op de Nota Ruimte (2005). Hierin is het beleid voor perifere en grootschalige detailhandelsvestigingen (PDV/GDV-beleid) vervangen door het integrale locatiebeleid voor bedrijven en voorzieningen: *ieder bedrijf een goede vestigingsplaats zodat een optimale bijdrage wordt geleverd aan de kracht van steden en dorpen.*

Gelijktijdig wordt er bij vermeld dat nieuwe ontwikkelingen niet ten koste mogen gaan van de detailhandelsstructuur van binnensteden en wijkwinkelcentra en de provincies wordt verzocht om regels hiertoe in hun verordeningen op te nemen.

De provincies hebben vervolgens in het IPO richtlijnen opgesteld met betrekking tot branchebeperkingen voor perifere detailhandel.

Het provinciaal beleid is af te leiden uit de provinciale Verordening. Deze vermeldt onder artikel 5.4.1, lid 2, onder a en b het volgende:

- gemotiveerd moet worden dat de toevoeging van mogelijkheden voor perifere detailhandel geen afbreuk zal doen aan de verzorgingsfunctie van het bestaande kernwinkelgebied;
- de toevoeging van perifere detailhandel moet aansluiten bij de schaal van de kern.

Sinds de invoering van de Wro op 1 juli 2008 is nu ook branchering in bestemmingsplannen toegestaan en de branchebeperkingen moeten worden gemotiveerd vanuit overwegingen van ruimtelijke kwaliteit en mogen niet enkel en alleen worden gegrond op argument van concurrentiebeperking.

Trends

Binnen de detailhandel is het meest opvallende verschijnsel de schaalvergroting. Deze doet zich binnen bijna alle branches voor, met name resulterend in een groter oppervlak per winkel. Groei en schaalvergroting vindt volgens Droogh Trommelen en Partners¹ plaats op alle typen winkellocaties. Het snelst groeien grootschalige perifere winkelconcentraties en de verspreide bewinkeling. In aandeel neemt het belang van traditionele winkelgebieden af.

De trend naar schaalvergroting heeft dus een duidelijke ruimtelijke component.

Sterk samenhangend met de schaalvergroting is de trend van de branchevervaging. Hier is sprake van een onomkeerbaar proces. Ook tussen sectoren treedt vervaging op; horecaconcepten met detailhandelsverkopen en omgekeerd komen steeds meer in beeld.

¹ "Kiezen of delen; Beleid op maat voor perifere detailhandel"; januari 2010.

Behalve van schaalvergroting is er evenwel ook sprake van schaalverkleining. Mede doordat provincies en gemeenten zich actief inzetten voor een behoud van voorzieningen worden deze voorzieningen zoveel mogelijk geconcentreerd.

De laatste jaren worden grootschalige winkels in bruin- en witgoed/multimedia en sportartikelen vaak toegestaan op een perifere vestigingslocatie, omdat winkels op perifere locaties vooral doelgericht worden bezocht. Voor deze winkels heeft de vestiging in een winkelgebied in de regel in steeds mindere mate een meerwaarde. Deze winkels beschikken over een autonome trekkracht, want zij kunnen niet profiteren van het al aanwezige publiek in het centrum. Meerdere van dit soort winkels bij elkaar vormen een zogenaamd runshoppingcenter.

2. Gemeentelijk beleid

In de raadsvergadering van 27 februari 2006 is ter voorbereiding op het nieuwe bestemmingsplan voor het centrum van Lemmer een beslissing genomen over een aantal punten. Deze zijn mede gebaseerd op het rapport "Lemmer Centrumstructuur" dat door de Ondernemers Vereniging Lemmer (OVL) in 2005 is vervaardigd in samenwerking met het Hoofdbedrijfschap Detailhandel (HBD).

Genoemd kunnen worden:

- de op dat moment bestaande winkels gelegen binnen het bestemmingsplangebied "Lemmer-Kom" in het nieuwe bestemmingsplan voor het centrum van Lemmer positief bestemmen;
- alleen ruimte bieden voor de vestiging van nieuwe winkels in het centrum van Lemmer (zie voor de begrenzing van het gebied de bijlage);
- alleen aan de Stationsweg en aan de Lijnbaan/Bantegastraat, voor zover gelegen binnen de begrenzing van het winkelgebied, ruimte bieden voor grotere winkels dan 500 m² winkelvloeroppervlakte (wvo).

Dat betekent dat binnen het grootste deel van het centrumgebied de winkels kleiner zijn dan 500 m² wvo.

3. Koopstromenonderzoek

Uit het Koopstromenonderzoek van de provincie Fryslân uit 2007 komt met betrekking tot de gemeente Lemsterland het volgende naar voren.

- het detailhandelsaanbod in de gemeente Lemsterland ligt relatief iets hoger dan in kernen van vergelijkbare omvang;
- dit wordt echter volledig door het food-aanbod veroorzaakt;
- naast de foodsector is vooral de modisch recreatieve branche sterk vertegenwoordigd;
- de koopkrachtbinding voor Lemmer ligt zowel in de dagelijkse als niet-dagelijkse sector op een hoger niveau dan bij kernen van vergelijkbare omvang;
- de hoogste binding heeft de dhz-branche, gevolgd door de huishoudelijke artikelen en de bloemen/planten/tuin- en dierbenodigdheden;
- van de bestedingen in de dagelijkse sector komt 26% van buiten de eigen kern en in de niet-dagelijkse sector 30%; dit laatste is aan de lage kant;
- de verzorgingsfunctie van het kernwinkelgebied van Lemmer is bovenlokaal, waarbij de verzorgende functie voor de rest van de gemeente ook een belangrijke is;
- de waardering voor het winkelgebied van Lemmer is goed, waarbij vooral de gezelligheid en de kwaliteit van de winkels hoog scoren. Voor een plaats waar het toerisme een belangrijke rol vervult, is dit een belangrijk punt;
- een goede waardering voor het winkelgebied van de eigen inwoners blijkt ook uit de hoge koopkrachtbinding. Men blijft graag in Lemmer aankopen verrichten. Het aanbod lijkt aan te sluiten bij de wensen van de consument. Het aanbod is gevarieerd, met in de food en modische branche een sterke overcapaciteit;
- Lemmer weet veel klanten naar zich toe te trekken van buiten de gemeente. Dit geldt het sterkst voor de niet-dagelijkse sector, maar zeker ook voor de dagelijkse sector. De bezoekers komen vooral uit de aangrenzende gemeenten.

4. Lemsterpark 2^e fase

De vraag is of de toevoeging van mogelijkheden voor perifere detailhandel geen afbreuk zal doen aan de verzorgingsfunctie van het bestaande kernwinkelgebied en dat de toevoeging van perifere detailhandel moet aansluiten bij de schaal van de kern.

In het rapport "Lemmer Centrumstructuur", waarvan de conclusies door de gemeente zijn overgenomen, wordt een onderscheid gemaakt tussen winkels groter of kleiner dan 500 m² wvo. Omdat voor het gebied rond het Bantegaplein al vergaande plannen waren en verdere uitbreidingen van winkels groter dan 500 m² wvo daar niet meer mogelijk gemaakt zouden worden is voor toevoegingen van winkels groter dan 500 m² wvo alleen nog het gebied Stationsweg (incl. Nieuwendijk) geschikt bevonden. Concreet voor vestiging in het gebied worden genoemd supermarkten en doelgerichte detailhandel in het lage segment (incl. textiel), dienstverlenende bedrijven en horeca.

Het gebied vervulde reeds de functie van doelmatig centrum; de uitstraling, de parkeergelegenheid en de directe toegang vanaf de Rondweg maken direct duidelijk waarvoor de consument daar terecht kan. Het gebied heeft een duidelijk functioneel karakter.

In het rapport wordt verder vermeld, dat uitbreiding van de detailhandel op deze locatie min of meer op zichzelf staat en de verbinding met de andere delen van Lemmer aan de overzijde van de Zijlroede is hiermee niet directer te maken. De kleinschaliger detailhandel is hier niet wenselijk, omdat daardoor de positie van de rest van het centrum van Lemmer te veel zou worden uitgehold. Verder wordt gesteld dat gelet op de beperkingen, die aan uitbreiding van detailhandel op deze locatie kleven (distributieve ruimte, unit-grootte, parkeren) te overwegen is om verdere benutting van het gebied meer te zoeken in dienstverlening en grootschalige horeca. Dat laat onverlet dat een aan (water)recreatie gerelateerd bedrijf juist hier weer een geschikte locatie kan vinden.

Gezien het bovenstaande is het duidelijk dat het centrum van Lemmer niet echt geschikt is voor de wat grootschaliger winkelvestigingen in de non-foodsector. Om dit soort winkelvestigingen in Lemmer toch wat ruimte te geven is daarvoor al in de 1^e fase van Lemsterpark de mogelijkheid opgenomen. Nu de behoefte zich nog steeds voordoet om een locatie te zoeken voor dit soort bedrijven is wederom in de 2^e fase van Lemsterpark de mogelijkheid daartoe opgenomen. Dit temeer omdat zich al enkele bedrijven hebben aangemeld, die op hun oude locatie niet meer uit de voeten kunnen. Er is een directe vraag voor 4 bedrijven van in totaal 5.000 m² in de branches doe-het-zelf/bouwmarkt, meubelinrichting en interieur. Daarnaast is er een indirecte vraag naar 2.800 m² voor een tuincentrum en de keukeninrichting. Aanvullend op deze vraag is het wenselijk dat aanverwante bedrijven zich kunnen vestigen naast deze winkels zodat op basis van cumulatieve attractie goedfunctionerende perifere detailhandel kan ontstaan.

Niet alleen is er een directe vraag voor het gehele middengebied, maar daarnaast bestaan nog opties in de strook langs de rijksweg A6. Dit betreft een optie in de autobranche van circa 1.000 m² wvo en een verkoopcomplex ten behoeve van bedrijven en particulieren van eigen geproduceerde meubels en interieuraankleding, met een wvo van ca. 500 m².

De vestiging van deze bedrijven zal zeker niet ten koste gaan van de verzorgingsfunctie van het bestaande kernwinkelgebied. Daar blijven de kleinere winkels en gezien het gegeven, dat het winkelgebied van Lemmer ook heel duidelijk een recreatief karakter heeft, wat zich uit in sfeer en entourage en een relatieve lange verblijfstijd, zal een vestiging van een grootschalige winkel of een autozaak een stuk buiten het centrum daar geen invloed op hebben, want daar gaat men juist heel doelgericht een bezoek aan brengen. Daar komt bij dat er op dit moment geen bedrijven in het

kernwinkelgebied zijn gevestigd, die vallen onder de definitie van perifere detailhandel zoals opgenomen in de planregels van het bestemmingsplan "Lemsterpark, 2^e fase". Er kan dan ook geen sprake zijn van verdringing.

De verzorgingsfunctie van het kernwinkelgebied is volgens het koopstromenonderzoek bovenlokaal. Gezien de omvang van de vraag van dit moment voor een vestiging op Lemsterpark 2^e fase is er geen sprake van echte GDV. De omvang is relatief bescheiden, zodat de toevoeging van de perifere detailhandel zondermeer aansluit bij de schaal van de kern.

Desalniettemin is besloten om toch enigszins tegemoet te komen aan het verzoek van de provincie om de hoeveelheid m² te beperken in dit plan. In het middengebied zal de eerste 5.000 m² wvo bij recht worden opgenomen en de resterende 5.000 m² wvo zal niet eerder kunnen worden aangewend dan na het toepassen van afwijkingsregels. De verdere verruiming van het volume van de strook langs de A6 via afwijking zal worden teruggebracht en worden beperkt tot een wvo van maximaal 2.500 m². Tevens worden de branches aangescherpt, die zich langs de A6 kunnen vestigen. Het gaat om hoogwaardige bedrijven met een kwalitatieve uitstraling. Dus niet bijvoorbeeld een caravanhandel, een botenhandel of een (grootschalige) meubelzaak, maar wel de branches keukens, sanitair, tuinartikelen in de zin van plant- en dierbenodigdheden, woninginrichting (niet zijnde meubelen) en dergelijke.

5. Herstructurering

Hierbij gaat het om enkele locaties gelegen buiten het centrum van Lemmer die mogelijk verlaten worden door bedrijven / perifere winkels die verplaatsen naar Lemsterpark 2e fase.

In paragraaf 4.5.4 van de Structuurvisie Lemsterland (vastgesteld op 22 november 2010) heeft de gemeenteraad aangegeven dat het bedrijventerrein Buitengaats op termijn deel kan gaan uitmaken van het centrumgebied van Lemmer door het gebied geleidelijk aan te transformeren naar een gebied met een combinatie van centrum stedelijk wonen, werkgelegenheid, recreatieve- en andere stedelijke voorzieningen. Als de kans zich voordoet om dit gebied te transformeren dan zal de gemeente dit met beide handen aangrijpen.

Het verplaatsen van een thans op Buitengaats aanwezige perifere winkel naar Lemsterpark past in dit beleid. Zie hoofdstuk 3, paragraaf 3.1 en 3.1.2 van de Structuurvisie.

Daarnaast wil de gemeente Lemsterland samen met de gemeenten Noordoostpolder en Steenwijkerland en de provincie Flevoland het gebied tussen Lemmer en Vollenhove (de Zuiderzeerland) verder ontwikkelen. Er is een globale gebiedsverkenning uitgevoerd waar kansen worden gezien voor innovatief wonen en werken aan en op het water, recreatie en natuurontwikkeling. Zie paragraaf 3.1.4 van de Structuurvisie.

Door het verplaatsen van een thans op het bedrijventerrein Lemstervaart gelegen perifere winkel naar Lemsterpark kan mogelijk het reeds aanwezige woongebiedje Ducdalf worden uitgebreid met een nieuwe woonsituatie aan het kanaal De Lemstervaart, passend binnen de visie van de gemeente Lemsterland ten aanzien van de Gebiedsontwikkeling Zuiderzeerland.