

MEMO

Aan: Gemeenteraad Lemsterland
Van: Burgemeester en wethouders
Namens:
Datum: 18 oktober 2010
Onderwerp: Project Lijnbaan, Schoolstraat, Bantegastraat.
Afschrift:

Tijdens de commissievergadering van 11 oktober 2010 heeft het college aan de raad toegezegd in een Memo nog kort in te gaan op enkele aspecten die verband houden met genoemd project.

Hieronder gaan wij in willekeurige volgorde op deze aspecten in.

-Verkeersonderzoek. In het nog uit te voeren verkeersonderzoek door een extern deskundig verkeersbureau zal onderzocht moeten worden of de bevoorradingsroute naar de losplaats van de supermarkt, gesitueerd op de hoek van de Lijnbaan / Schoolstraat via de Nieuwburen, Lijnbaan, Schoolstraat, Parkstraat kan lopen, of juist omgekeerd, of via de Nieuwburen, Lijnbaan, Bantegastraat, Parkstraat, of omgekeerd.

Daarnaast zal onderzoek moeten worden gedaan naar de aan- en afvoerroute van de parkeergarage en het daarboven aan te leggen parkeerterrein.

-In het kader van de Wet Geluidhinder is onderzoek nodig naar de losplaats nabij de nieuwe appartementen, inclusief het aanleverende vrachtverkeer.

-De inzet van het college is om de argumenten van de omwonenden die gewezen hebben op een verwachte extra verkeersdruk op de Schoolstraat serieus te nemen en alle mogelijkheden te overwegen om de bevoorradingssituatie eventueel anders in te vullen. In het kader van de uitkomsten van de verplichte onderzoeken kunnen deze aanpassingen op een later moment doorgevoerd worden.

-Gebied Nieuwburen, Lijnbaan, Bantegastraat, Parkstraat.

Naast het project Vrieshorst heeft garage- en taxibedrijf Witteveen in de afgelopen jaren meerdere initiatieven kenbaar gemaakt om te komen tot een geheel andere invulling van haar bezittingen. Daarbij is wel gedacht aan het slopen van alle bij haar in bezit zijnde panden om op die manier ruimte te maken voor de nog uit te voeren bodemsanering op twee plekken en vervolgens het bebouwen van het gehele terrein met commerciële ruimten en appartementen.

In verband hiermee heeft ons stedenbouwkundig adviesbureau in maart 2007 zowel voor het project Vrieshorst, voor het terrein Witteveen en voor de winkelpanden op de hoek Nieuwburen / Lijnbaan en Lijnbaan / Bantegastraat een totaalplaatje gemaakt dat ook gediend heeft voor het nemen van een voorbereidingsbesluit door de gemeenteraad op 27 oktober 2008 voor de panden aan de Nieuwburen teneinde de sloop van die panden en kaalslag van dat gebied te voorkomen.

Dit totaalplaatje kent 3 verschillende ontwikkelingen die in samenhang goed op elkaar afgestemd zijn maar in fasen kunnen worden uitgevoerd, een en ander afhankelijk van het tempo van uitvoering door de verschillende partijen.

Omdat we met Witteveen de laatste jaren diverse gesprekken hebben gevoerd over de mogelijkheden van hun terrein, is inmiddels het gezamenlijke uitgangspunt dat de panden aan de Nieuwburen (gemeentelijke monumenten) worden behouden en gerenoveerd. Inmiddels zijn er initiatieven van Witteveen om hiermee een aanvang te maken.

Naast het reeds gevorderde plan Vrieshorst bestaan er ook (minder ver) gevorderde plannen voor het gebied Witteveen en hebben wij de eigenaar van het koopcentrum (Spar) ook meerdere keren

uitgenodigd om te komen met een integraal plan voor een herinvulling c.q. renovatie van zijn panden. In verband daarmee hebben wij hem ook bericht dat wij niet voornemens zijn de winkelbestemming van zijn panden af te halen. Wij kunnen ons ook voorstellen dat wanneer de oude panden gesloopt zouden worden, gedacht wordt aan winkelruimten op de begane grond en appartementen in twee bouwlagen daarboven. Het is echter aan de eigenaren zelf om met concrete plannen te komen, maar dat is er nog niet van gekomen.

Het college heeft naar de eigenaar van het koopcentrum uitgesproken dat zij graag in overleg met hem wil om in gezamenlijkheid te bepalen welke mogelijkheden er zijn voor herinvulling, om vervolgens met een concreet (schets-)plan naar de gemeenteraad te kunnen.

De ontwikkeling van het plan Vrieshorst kan daar echter niet op (blijven) wachten. Dat heeft al veel vertraging ondervonden door de bij u bekende oorzaken.

In de plannen van Witteveen is ook ruimte voor commerciële activiteiten. Daarbij zou het kunnen gaan om het verplaatsen van een bestaande supermarkt elders uit het dorp naar dit gebied omdat het aantrekkelijk kan zijn in de directe nabijheid te zitten van een andere supermarkt. Hieromtrent is bij ons verder nog niets definitiefs bekend.

Wij weten dat er interesse is waar wij op zich wel positief tegenover staan. Dat signaal hebben wij ook wel af gegeven.

Vandaar dat wij hechten aan de realisatie van de parkeergarage in het project Vrieshorst. Dan wordt het aantal parkeerplaatsen in één keer verdubbeld waarmee de huidige en wellicht ook toekomstige parkeerdruk in dit deel van Lemmer aanmerkelijk wordt verlicht. Uiteraard zullen eventuele nieuwkomers in dit gebied ook moeten voldoen aan de landelijke parkeernormen, zowel voor winkels als voor wonen.

Maar het aantal benodigde parkeerplaatsen kan pas uitgerekend worden als we de (schets)plannen kennen.

De eventuele plannen van Witteveen hebben wellicht tot gevolg dat Witteveen ook nog enkele panden c.q. percelen in eigendom dient te verwerven. Daaromtrent kan nog helemaal geen zekerheid worden gegeven. Wij willen daarin best positief meedenken maar voor besluitvorming is dat allemaal nog veel te prematuur.

Ook ten aanzien van ontwikkelingen in en bij het koopcentrum waarin momenteel de Spar gevestigd is, staan wij positief. In het verleden hebben wij meermalen getracht in ieder geval het uiterlijk aanzien van het koopcentrum te laten verbeteren, mede omdat er op enig moment technische gebreken aan de gevels werden geconstateerd.

Het in procedure brengen van het plan Vrieshorst is derhalve een eerste concrete stap om uiteindelijk te komen tot invulling / opknappen van het totale gebied.

-Bouw parkeergarage, vooropname woningen.

Voor de aanvang van de bouw van de parkeergarage zullen de woningen onderzocht moeten worden en zal er een nul-meting vastgelegd moeten worden. Daar zijn speciale bureaus voor. Dat is destijds ook gebeurd voor de woningen aan de Langestreek toen het appartementengebouw Ooievaarsnest is gebouwd.

Ook voor het maken van de bouwput achter De Wildeman heeft een dergelijke opname plaats gevonden.

De bouwaannemer zal een adequate verzekering dienen af te sluiten voor eventuele schade als gevolg van de bouw van de parkeergarage.

Onderzocht moet nog worden op welke wijze de damwand voor de bouwput ingetrild kan worden. Datzelfde geldt voor het toepassen van de bronbemaling.

-Overeenkomst.

In de overeenkomst met de ontwikkelende partijen is een regeling opgenomen voor het betalen van de (voorgesloten) koopsommen. Op blz. 6 van de overeenkomst staat een specificatie van de bedragen en renteregeling vanaf 1 januari 2009. Uiteraard komen die afspraken in een ander daglicht te staan wanneer het project Vrieshorst na een jarenlange voorbereiding uiteindelijk toch

niet in procedure wordt gebracht. Het niet of gewijzigd in procedure brengen van dit voorstel kan naar onze mening verstrekkende gevolgen hebben.

-Contracten.

Tijdens de vergadering werd genoemd dat de eigenaar van het koopcentrum een contract heeft met de Spar.

Aan één van de insprekers is verzocht over de inhoud van dat contract mededelingen te doen maar men staat op het standpunt dat dat een zaak is tussen de eigenaar en de Spar en voor de gemeente niet van belang is.

Daarnaast heeft de Spar een contract met de exploitant van de winkel. Dat is een jaar contract. Bij opzegging door de exploitant is de exploitant nog 1 jaar en 3 maanden aan dat contract gebonden.

De heer Schouten van de Sparorganisatie liet desgevraagd weten dat de Spar het pand huurt van de heer Gort en onderverhuurt aan de exploitant. Wanneer de huidige exploitant de huur bij de Sparorganisatie opzegt houdt dat volgens de heer Schouten niet in dat de Sparwinkel in Lemmer op houdt te bestaan. De Sparorganisatie gaat dan op zoek naar een andere exploitant. De heer Schouten kon verder geen inhoudelijke bepalingen uit het contract met de heer Gort meedelen.

-Jurisprudentie inzake “distributie planologisch aanvaardbaar” en “duurzame ontwricting voorzieningenniveau”.

In het raadsvoorstel d.d. 22 september 2010 wordt bovenaan blz 6 verwezen naar recente jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

In nr 10 – oktober 2010 van het maandblad voor literatuur en rechtspraak op het gebied van het bouwrecht wordt in een uitvoerige “Noot” ingegaan op deze recente jurisprudentie.

De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft in de uitspraak van 10 juni 2009 de huidige koers ingezet die er op neerkomt dat overaanbod / overbewinkeling, ook als dat leidt tot mogelijke sluiting van soortgelijke winkels in de gemeente, niet zonder meer tot de conclusie leidt dat het voorzieningenniveau in de gemeente wordt ontwrict.

Daarvan is eerst sprake als door het te verwachten wegvallen van die winkels voor een aanmerkelijk gedeelte van de inwoners van de gemeente wezenlijke beperkingen zullen ontstaan bij het doen van inkopen. Indien ondanks mogelijke sluiting van detailhandelsvestigingen voor de inwoners een voldoende voorzieningenniveau behouden blijft, in die zin dat zij op een aanvaardbare afstand hun inkopen kunnen doen, is er geen sprake van wezenlijke beperkingen en dus ook niet van een duurzame ontwricting van het voorzieningenniveau, aldus de Afdeling.

Wanneer er dus als gevolg van de nieuwe supermarkt aan het Bantegaplein een of twee bestaande supermarkten in Lemmer (Lemsterland) hun deuren zouden moeten sluiten dan is er in de lijn van deze nieuwe jurisprudentie niet snel sprake van een onaanvaardbare situatie.

Het tegengaan van overbewinkeling komt volgens de Afdeling neer op het regelen van concurrentieverhoudingen en dat is een onjuiste uitleg van het begrip “distributie planologisch aanvaardbaar”. Volgens de Afdeling moet dat worden uitgelegd als “niet leidend tot duurzame ontwricting van het voorzieningenniveau”.

-Voorbehoud, wijzigingen in het plan als gevolg van de nog uit te voeren onderzoeken en de zienswijzen.

Als gevolg van de te verwachten zienswijzen en de nog uit te voeren onderzoeken is het mogelijk dat het plan Vrieshorst aangepast / gewijzigd moet worden.

Wij, maar ook de initiatiefnemers, willen nu graag een principe besluit van de raad op grond waarvan wij het ontwerpbestemmingsplan in procedure kunnen brengen. Na ontvangst van de zienswijzen en de onderzoeken kan dan in totaliteit bekeken worden op welke punten het bouwplan eventueel aangepast dient te worden.

Wij maken dan ook het voorbehoud dat het nu voorliggende bouwplan nog aan wijzigingen onderhevig kan zijn.

Wij zeggen toe dat wij u na afloop van de periode van de ter inzage legging in kennis zullen stellen van alle ingediende zienswijzen en de uitkomsten van de (nog uit te voeren) onderzoeken, alsmede onze reactie daarop.