

Raadsbesluit

Vergadering : 25 september 2013
Onderwerp : Partiële hervaststelling bestemmingsplan Bantegaplein
Nummer: : 2013/037

De raad van de gemeente Lemsterland;

Gelet op het voorstel van burgemeester en wethouders van 6 augustus 2013 en overnemende de in dat voorstel genoemde argumenten en overwegingen;

besluit:

1. De partiële hervaststelling van het bestemmingsplan Bantegaplein (NL.IMRO.0082.001100-0005) vast te stellen in die zin dat:
 - voor het plandeel met de bestemming "Detailhandel" en de aanduiding "wonen" in de planregels wordt vastgelegd dat maximaal 9 woningen zijn toegestaan;
 - de plaatsing van het geluidsscherp als voorwaardelijke verplichting in het plan wordt opgenomen en de twee oostelijke parkeerplaatsen binnen de bestemming Verkeer-Parkeerterrein worden geschrapt;
 - de omvang van het plandeel met de bestemming "Detailhandel" op de verbeelding wordt aangepast en dat wordt vastgelegd waar detailhandel met inbegrip van supermarkten is toegestaan. In de regels van de bestemming "Detailhandel" met een aanduiding "supermarkt" (su) expliciet vastleggen dat detailhandel met inbegrip van supermarkten is toegestaan;
 - het onderzoek luchtkwaliteit wordt verwerkt in de plantoelichting waarbij gemotiveerd wordt dat het aspect luchtkwaliteit aan het plan niet in de weg staat en het onderzoek luchtkwaliteit wordt toegevoegd als bijlage van het bestemmingsplan;
 - de plantoelichting op enkele aspecten wordt aangepast en geactualiseerd;
2. het bestemmingsplan opnieuw te publiceren en mee te delen aan de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Aldus besloten door de raad van de gemeente **Lemsterland** in zijn openbare vergadering van 25 september 2013

de griffier,

H.A. van Dijk-Beekman

de voorzitter,

D.J. Stellingwerf.

Aan de gemeenteraad van	: Gemeente Lemsterland
Raadsvergadering	: 25 september 2013
Commissievergadering	: 11 september 2013
Agendapunt	:
Nummer	:
Datum voorstel	: 6 augustus 2013
Onderwerp	: Partiële hervaststelling bestemmingsplan Bantegaplein
Behandeld door	: G.C.J. Zaal
Telefoon en email	: 9109/ g.zaal@defriesemeren.nl
Portefeuillehouder	: J. Wesselius
Zaaknummer	: 19160

Voorstel:

1. De partiële hervaststelling van het bestemmingsplan Bantegaplein vast te stellen in die zin dat:
 - voor het plandeel met de bestemming 'Detailhandel' en de aanduiding 'wonen' in de planregels wordt vastgelegd dat maximaal 9 woningen zijn toegestaan;
 - de plaatsing van het geluidsscherp als voorwaardelijke verplichting in het plan wordt opgenomen en de twee oostelijke parkeerplaatsen binnen de bestemming Verkeer-Parkeerterrein worden geschrapt;
 - de omvang van het plandeel met de bestemming 'Detailhandel' op de verbeelding wordt aangepast en dat wordt vastgelegd waar detailhandel met inbegrip van supermarkten is toegestaan;
 - het onderzoek luchtkwaliteit wordt verwerkt in de plantoelichting waarbij gemotiveerd wordt dat het aspect luchtkwaliteit aan het plan niet in de weg staat en het onderzoek luchtkwaliteit wordt toegevoegd als bijlage van het bestemmingsplan;
 - de plantoelichting op enkele aspecten wordt aangepast en geactualiseerd ;
2. het bestemmingsplan opnieuw te publiceren en mee te delen aan de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Samenvatting

Op 10 juli 2013 heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS) een tussenuitspraak gedaan inzake het beroep over het bestemmingsplan Bantegaplein. De ABRvS heeft de raad van de gemeente Lemsterland opgedragen om binnen 20 weken enkele zaken te herstellen. Dit voorstel voorziet hierin. De uitspraak is bijgevoegd.

Aanleiding

De genoemde tussenuitspraak van de ABRvS maakt een partiële hervaststelling door de raad noodzakelijk.

Argumenten

De ABRvS draagt de raad van de gemeente Lemsterland op om binnen 20 weken na de verzending van deze tussenuitspraak:

- a. met inachtneming van hetgeen onder 8.4 is overwogen voor het plandeel met de bestemming "Detailhandel" en de aanduiding "wonen" een passend maximum aantal woningen in het plan op te nemen;
- b. met inachtneming van hetgeen onder 11.4 is overwogen de plaatsing van het geluidsscherm als voorwaardelijke verplichting op te nemen en in het plan te regelen dat dat de twee onder 11.4 bedoelde parkeerplaatsen niet mogen worden gerealiseerd;
- c. met inachtneming van hetgeen onder 15.1 is overwogen de omvang van het plandeel met de bestemming "Detailhandel" op de verbeelding aan te passen;
- d. met inachtneming van hetgeen onder 18.3 is overwogen toereikend te motiveren dat dat het aspect luchtkwaliteit niet in de weg staat aan het plan;
- e. voor zover het plan gewijzigd wordt, die wijzigingen op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken;
- f. de Afdeling de uitkomst mee te delen.

Onderdeel a is in de regels verwerkt; in de bestemmingsregels van "Detailhandel" is opgenomen dat maximaal 9 woningen zijn toegestaan.

Onderdeel b betreft 2 zaken: het geluidsscherm en twee parkeerplaatsen.

- Geluidsscherm: dit is met een aanduiding opgenomen op de verbeelding en in de regels vermeld in de bestemming 'Verkeer-Parkeerterrein'. De voorwaardelijke verplichting is opgenomen in de regels van Detailhandel bij de Specifieke gebruiksregels: een gebouw mag uitsluitend in gebruik worden genomen voor detailhandel, indien (...) een geluidsscherm is gebouwd met een bouwhoogte van niet minder dan 1,80 m en niet meer dan 2,50 m, een geheel gesloten structuur en een massa van tenminste 10 kg/m². Deze laatste twee eisen komen uit de Handleiding Rekenen en Meten Industrielawaai van 1999 (HMRI-99).
- Het schrappen van de twee oostelijke parkeerplaatsen is verzekerd doordat op de verbeelding een aanduiding "parkeerterrein uitgesloten" is opgenomen dat daar geen parkeerplaatsen zijn toegestaan. Met aftrek van bedoelde parkeerplaatsen is het nog steeds zo dat er voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd gelet op het vastgestelde totaal aantal parkeerplaatsen van 183 volgens het raadsbesluit van 28 maart 2012.

Onderdeel c betreft een klein hoekje naast de schuur van Schoolstraat 10: dit is aangepast zodat dit geen belemmering vormt voor het in- en uitrijden van de garage bij Schoolstraat 10 met uitrit op de Bantegastraat.

In de regels van de bestemming "Detailhandel" met een aanduiding "supermarkt" (su) expliciet vastleggen waar detailhandel met inbegrip van supermarkten is toegestaan.

Onderdeel d betreft de luchtkwaliteit: het onderzoeksrapport van 25-1-2013 is opgenomen als bijlage 20 en de tekst is aangepast.

Onderdelen e en f zijn pas aan de orde na het te nemen raadsbesluit.

Verder zijn in de toelichting nog enkele aanpassingen en correcties gedaan: in paragraaf 2.4 is een passage geschrapt die dubbel is ten opzichte van de passage ervoor. Verder zijn enkele taalfoutjes gecorrigeerd en is paragraaf 6.2 (Maatschappelijke uitvoerbaarheid) die nog in de toekomstige tijd stond, aangepast.

Vervolg aanpak

Het partiële hervastgestelde bestemmingsplan wordt gepubliceerd en het raadsbesluit met het raadsvoorstel wordt opgestuurd naar de ABRvS.

Financiën, risico's en beheersmaatregelen

Partiële hervaststelling van het plan levert geen financiële risico's op voor de gemeente.

Effecten

Effect van deze partiële hervaststelling is dat de door de ABRvS genoemde onvolkomenheden worden hersteld. Voor de uitvoering van het plan als zodanig heeft dit geen fundamentele gevolgen.

Beleid- en regelgeving

Wet ruimtelijke ordening, Bestemmingsplan Bantegaplein.

Communicatie

De ABRvS wordt op de hoogte gebracht van het besluit waarna een definitieve uitspraak volgt.

Digitaal bijgevoegd / ter inzage liggende stukken

De tussenuitspraak van de ABRvS.

Aangepast bestemmingsplan in concept.

Luchtkwaliteitsonderzoek Bantegaplein Lemmer

Behandeling raadscommissie / aangekondigde amendementen en/of moties

Aanvullende reactie college n.a.v. commissiebehandeling

Burgemeester en wethouders van Lemsterland,

de secretaris,
B.G.W. Siebers

de burgemeester,
D.J. Stellingwerf

Voor: GB, COA, NPP, PvdA, NCPA, CU
tegen: Lijst de Jong

B

Motie.



De gemeenteraad van de gemeente Lemsterland in vergadering bijeen op 25 september 2013, heeft kennisgenomen van het voorstel Partiële hervaststelling bestemmingsplan Bantegaplein.

Overwegende dat:

- de uitspraak van de Raad van State ertoe leidt dat het aantal te bouwen woningen in dit plan is gemaximeerd tot 9
- de kans bestaat dat deze te bouwen woningen in de hogere prijsklasse zullen vallen
- het aanbod van appartementen in de lagere prijsklasse zeer beperkt is
- er nu en volgens verwachting ook in de nabije toekomst een wachtlijst van jaren voor laaggeprijsde huurwoningen bestaat

Is van mening dat:

- daar waar mogelijk de gemeente(-raad) zich moet inzetten voor het realiseren van een woningaanbod dat tegemoet komt aan de vraag naar woningen
- het jaren moeten wachten op een geschikte woning een zeer ongewenste situatie is
- leegstand van (nieuwe-) woningen zoveel mogelijk dient te worden voorkomen

Verzoekt het college om:

- onderzoek te (laten) doen naar de vraag naar (nieuwbouw-)appartementen in lemmer en vast te stellen in welke prijsklasse er de kleinste kans op langdurige leegstand zal zijn
- zich maximaal in te spannen om de te bouwen appartementen binnen deze vastgestelde prijsklasse te houden.
- de gemeenteraad te informeren over de resultaten van het onderzoek en het effect van de inspanningen van het college op het uiteindelijke resultaat

En gaat over tot de orde van de dag,

Fractie NPP Lemsterland,

R.M. van Iddekinge

B.G. Fijn van Draat

Fractie PvdA Lemsterland,

R. Kingma

J. Wind

Betreft : Raad van de gemeente Lemsterland

mr. A. ten Veen
Postbus 75640
1070 AP AMSTERDAM

Datum
10 juli 2013

Ons nummer
201205842/1/R4

Uw kenmerk
Atv/dg/13139132

Onderwerp
Lemsterland
Bestemmingsplan Bantegaplein

Behandelend ambtenaar
G.P.M.J. Schuyt
070-4264569

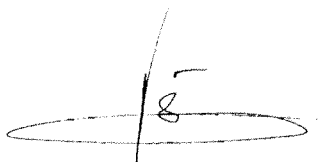
In de bovenvermelde zaak is een uitspraak gedaan. Een afschrift daarvan treft u hierbij aan.

De behandeling van de zaak is daarmee nog niet beëindigd. In de uitspraak kunt u lezen welke opdracht de Afdeling heeft verstrekt.

De verdere behandeling zal worden voortgezet onder het zaaknummer 201205842/3.

Hoogachtend,

de secretaris van de Raad van State,



mr. H.H.C. Visser

AFDELING
BESTUURSRECHTSPRAAK

Tussenuitspraak met toepassing van artikel 46, zesde lid, van de Wet op de Raad van State (hierna: de WRvS) in het geding tussen:

1. J.J. Van Zurk en E.J.F. van Zurk-IJssels (hierna tezamen en in enkelvoud: Van Zurk), wonend te Lemmer, gemeente Lemsterland,
2. T.H. Gort en anderen (hierna: Gort en anderen), gevestigd te Lemmer, gemeente Lemsterland,
3. de stichting Stichting Schobalijn (hierna: Schobalijn), gevestigd te Lemmer, gemeente Lemsterland, en J. Hoekstra, wonend te Lemmer, gemeente Lemsterland,
4. J. van Rhee, Van Rhee Beleggingen B.V. en Van Rhee Onroerend Goed B.V. (hierna: Van Rhee en anderen), gevestigd te Lemmer, gemeente Lemsterland,
appellanten,

en

de raad van de gemeente Lemsterland,
verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 28 maart 2012 heeft de raad het bestemmingsplan "Bantegaplein" vastgesteld.

Tegen dit besluit hebben Van Zurk, Gort en anderen, Schobalijn en Van Rhee en anderen beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

De raad heeft nadere stukken ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 18 januari 2013, waar Van Zurk, bijgestaan door mr. C. Lubben, werkzaam bij SRK rechtsbijstand, Gort en anderen, vertegenwoordigd door mr. D.H. Nas, advocaat te Nijmegen, Schobalijn en Hoekstra, vertegenwoordigd door E.J.F. Van Zurk-IJssels, voorzitter van het bestuur van Schobalijn, Van Rhee en anderen, bijgestaan door mr. J.J. Hengst, advocaat te Joure, en de raad, vertegenwoordigd J. Wesselius, wethouder van de gemeente, mr. A. Daan, werkzaam bij de gemeente, S. Hiemstra, werkzaam bij MKB Adviseurs en S. Epskamp, werkzaam bij Sirius geluid en milieu, bijgestaan door mr. A. ten Veen, advocaat te Amsterdam, zijn verschenen. Voorts is ter zitting verschenen de besloten vennootschap Pieter Brokking Hazn B.V., derdebelanghebbende, vertegenwoordigd door mr. A.R. Klijn, advocaat te Amsterdam.

Overwegingen

1. Ingevolge artikel 46, zesde lid, van de WRvS, zoals deze bepaling luidde ten tijde van belang, kan de Afdeling het bestuursorgaan opdragen een gebrek in het bestreden besluit te herstellen of te laten herstellen.

Intrekking

2. Ter zitting hebben Gort en anderen hun beroep ingetrokken voor zover ingesteld door F.T. Gort en door Super de Boer winkels B.V.

Het plan

3. Het plan voorziet in het noordelijk deel van het centrum van Lemmer, gemeente Lemsterland, ten noorden van de watergang 't Dok, in de mogelijkheid tot de bouw van een supermarkt, appartementen, en daarnaast in de mogelijkheid tot realisering van onder meer een parkeerterrein en een parkeergarage met in totaal ongeveer 180 parkeerplaatsen. Het plangebied is gelegen aan de Lijnbaan, de Schoolstraat en de Bantegastraat te Lemmer.

Toetsingskader

4. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan heeft de raad beleidsvrijheid om bestemmingen aan te wijzen en regels te geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De

Afdeling toetst deze beslissing terughoudend. Dit betekent dat de Afdeling aan de hand van de beroepsgronden beoordeelt of aanleiding bestaat voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. Voorts beoordeelt de Afdeling aan de hand van de beroepsgronden of het bestreden besluit anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht.

Ontvankelijkheid

5. De raad betoogt dat het beroep van Schobalijn tegen het plan niet-ontvankelijk is, omdat zij geen zienswijze naar voren heeft gebracht over het ontwerpplan. Voorts kan het beroep blijkens de tekst van het beroepschrift niet worden geacht te zijn ingesteld door J. Hoekstra, zo voert de raad aan.

5.1. Ingevolge de artikelen 3:11, 3:15 en 3:16 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: de Awb) wordt het ontwerpplan ter inzage gelegd voor de duur van zes weken en kunnen gedurende deze termijn zienswijzen naar voren worden gebracht bij de raad. Schobalijn heeft geen zienswijze naar voren gebracht over het ontwerpplan.

Ingevolge artikel 8.2, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro), zoals dit luidde ten tijde van belang, in samenhang met artikel 6:13 van de Awb, kan beroep slechts worden ingesteld tegen het besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan door de belanghebbende die over het ontwerpplan tijdig een zienswijze naar voren heeft gebracht. Dit is slechts anders indien een belanghebbende redelijkerwijs niet kan worden verweten dat hij niet tijdig een zienswijze naar voren heeft gebracht.

5.2. Schobalijn is op 25 mei 2012 en derhalve eerst na afloop van de termijn waarbinnen zienswijzen naar voren konden worden gebracht opgericht. Niet valt in te zien dat Schobalijn niet daarvoor had kunnen worden opgericht om tijdig een zienswijze over het ontwerpplan naar voren te brengen. Daarom bestaat geen grond voor het oordeel dat Schobalijn redelijkerwijs niet kan worden verweten geen zienswijze over het ontwerpbesluit naar voren te hebben gebracht. Gelet hierop dient het beroep van Schobalijn en Hoekstra niet-ontvankelijk te worden verklaard voor zover ingesteld door Schobalijn.

5.3. Het pro forma beroepschrift van Schobalijn is ondertekend door haar bestuursleden en medeondertekend door buurtbewoner Hoekstra, hoewel Hoekstra geen betrokkenheid heeft bij Schobalijn. In het beroepschrift staat onder meer vermeld: "Hierbij tekenen wij beroep aan tegen het raadsbesluit d.d. 28 maart 2012 van de gemeente Lemsterland inzake het bestemmingsplan Bantegaplein te Lemmer [...]". Ook het aanvullende beroepschrift is onder meer ondertekend door Hoekstra en ook hierin wordt de meervoudsvorm gebruikt.

De Afdeling leidt uit deze omstandigheden af dat het beroepschrift niet alleen is ingesteld door Schobalijn, maar ook door Hoekstra. De enkele door de raad aangehaalde omstandigheid dat het pro forma beroepschrift en het aanvullende beroepschrift worden afgesloten met "Hoogachtend, namens Stichting Schobalijn" onderscheidenlijk "Hoogachtend, het bestuur

van de Stichting Schobalijn" kan niet afdoen aan de voor het overige uit het pro forma beroepschrift en het aanvullende beroepschrift blijkende bedoeling om namens meer dan één partij beroep in te stellen. In zoverre kan het standpunt van de raad niet worden gevolgd.

6. De raad betwist de ontvankelijkheid van het beroep van Van Rhee en anderen. De raad stelt dat J. van Rhee, voor zover hij op persoonlijke titel beroep heeft willen instellen, geen zienswijze over het ontwerpplan naar voren heeft gebracht. Daarnaast stelt de raad dat Van Rhee Beleggingen B.V. en Van Rhee Onroerend Goed B.V. niet als belanghebbenden bij het bestreden besluit kunnen worden aangemerkt. Volgens de raad hebben zij geen panden in de directe nabijheid van het plangebied in eigendom.

6.1. Uit de bewoordingen van het beroepschrift van Van Rhee en anderen leidt de Afdeling af dat het beroepschrift mede door J. van Rhee op persoonlijke titel is ingesteld. J. van Rhee heeft niet op persoonlijke titel een zienswijze over het ontwerpplan naar voren gebracht bij de raad. Dat ter zitting is vastgesteld dat de raad aan J. van Rhee een ontvangstbevestiging van de door hem namens Van Rhee Beleggingen B.V. en Van Rhee Onroerend Goed B.V. naar voren gebrachte zienswijze heeft gestuurd maakt dit niet anders. J. van Rhee heeft de zienswijze van Van Rhee Beleggingen B.V. en Van Rhee Onroerend Goed B.V. immers afgeleverd bij de gemeente, zodat het in de rede lag om hem als contactpersoon aan te merken. Uit de bewoordingen van de zienswijze is niet af te leiden dat J. van Rhee heeft beoogd deze mede op persoonlijke titel naar voren te brengen. Geen aanleiding bestaat voor het oordeel dat J. van Rhee redelijkerwijs niet kan worden verweten dat hij niet tijdig een zienswijze naar voren heeft gebracht.

Gelet hierop is het beroep van Van Rhee en anderen niet-ontvankelijk, voor zover ingesteld door J. van Rhee.

6.2. Ingevolge artikel 8.2 van de Wro, zoals dit luidde ten tijde van belang, kan uitsluitend een belanghebbende beroep instellen tegen een besluit inzake vaststelling van een bestemmingsplan.

Ingevolge artikel 1:2, eerste lid, van de Awb wordt onder belanghebbende verstaan degene wiens belang rechtstreeks bij een besluit is betrokken.

6.3. Niet in geschil is dat Van Rhee Beleggingen B.V. eigenaar is van het perceel Flevoweg 11. Dit perceel ligt op een afstand van ongeveer 200 m tot het plangebied. Gelet op de aard en omvang van de ontwikkelingen die het plan mogelijk maakt, acht de Afdeling niet op voorhand uitgesloten dat ter plaatse ruimtelijke gevolgen van deze ontwikkelingen merkbaar zullen zijn. Gelet hierop zijn de belangen van Van Rhee Beleggingen B.V. rechtstreeks bij het bestreden besluit betrokken.

6.4. Over de vraag of Van Rhee Onroerend Goed B.V. kan worden aangemerkt als belanghebbende overweegt de Afdeling als volgt.

Volgens vaste jurisprudentie (onder meer de uitspraak van de Afdeling van 7 maart 2007, in zaak nr. 200606317/1;

www.raadvanstate.nl), is degene wiens concurrentiebelang rechtstreeks is betrokken bij een besluit, belanghebbende. Dit is bij bestemmingsplannen slechts het geval indien de onderneming in hetzelfde verzorgingsgebied en marktsegment werkzaam is als de in het plan voorziene bedrijvigheid.

Niet in geschil is dat Van Rhee Onroerend Goed B.V. eigenaar is van het pand aan de Tramweg 16, waarin een supermarkt is gevestigd. Dit pand is op een afstand van ongeveer 200 m van het plangebied gelegen. Gelet hierop acht de Afdeling niet uitgesloten dat Van Rhee Onroerend Goed B.V. en de in het plangebied voorziene supermarkt met een beoogd verkoopoppervlak van ongeveer 1.500 m² zich richten op hetzelfde verzorgingsgebied en marktsegment en dat Van Rhee Onroerend Goed B.V. daarom door het plan rechtstreeks in haar belangen wordt geraakt. Nu niet is uitgesloten dat de verhuurbaarheid van het pand van Van Rhee Onroerend Goed B.V. aan de Tramweg 16 ten gevolge van het plan zal worden aangetast, dient Van Rhee Onroerend Goed B.V. te worden aangemerkt als belanghebbende in de zin van artikel 1:2, eerste lid, van de Awb.

6.5. Gelet op het vorenstaande kan het standpunt van de raad dat Van Rhee Beleggingen B.V. en Van Rhee Onroerend Goed B.V. (hierna tezamen en in enkelvoud: Van Rhee B.V.) niet als belanghebbende bij het bestreden besluit kunnen worden aangemerkt, niet worden gevolgd.

Noodzaak parkeergarage

7. Hoekstra betoogt dat de raad de noodzaak voor de realisering van een ondergrondse parkeergarage niet heeft aangetoond. Hij voert aan dat uitgaande van de voorziene winkeloppervlakte binnen het plangebied slechts behoefte bestaat aan een parkeerterrein met 95 parkeerplaatsen.

7.1. De raad stelt dat los van de parkeerplaatsen voor de voorziene supermarkt 60 parkeerplaatsen voor langparkeren benodigd zijn ter compensatie van de bestaande langparkeerplaatsen die verloren gaan bij realisering van het plan. Voorts stelt de raad dat ter versterking van de winkelfunctie in het noordelijk deel van het centrum van Lemmer behoefte bestaat aan het vergroten van de parkeercapaciteit.

7.2. Uit de stukken en uit de door de raad ter zitting gegeven toelichting volgt dat voor de vaststelling van het benodigde aantal parkeerplaatsen voor de voorziene supermarkt een norm is gehanteerd van 5 parkeerplaatsen per 100 m² bedrijfsruimte. Op grond van deze norm zijn 95 parkeerplaatsen benodigd voor de voorziene supermarkt met een bruto bedrijfsvloeroppervlak van ongeveer 1.900 m². Hoekstra heeft niet aannemelijk gemaakt dat hiermee geen reële inschatting is verkregen van het in verband met de supermarkt benodigde aantal parkeerplaatsen.

De Afdeling acht het standpunt van de raad dat naast de 95 parkeerplaatsen voor de voorziene supermarkt behoefte bestaat aan de realisering van 60 parkeerplaatsen voor langparkeren ter compensatie van 60 bestaande langparkeerplaatsen voorts niet onaannemelijk. Hierbij betreft de Afdeling dat het plangebied een centrumlocatie is. Voorts ziet de Afdeling geen grond voor het oordeel dat de raad niet in redelijkheid heeft kunnen besluiten om de parkeercapaciteit te vergroten ter versterking van de

winkelfunctie in het noordelijk deel van het centrum van Lemmer.

Gelet op het voorgaande is de Afdeling van oordeel dat de behoefte aan de ondergrondse parkeergarage voldoende is onderbouwd.

Maximum aantal woningen en parkeerbehoefte

8. Hoekstra betoogt dat in het plan ten onrechte geen maximaal aantal toegestane appartementen is opgenomen. Van Rhee B.V. betoogt dat het plan in onvoldoende parkeerplaatsen voorziet om te kunnen voldoen aan de parkeerbehoefte die benodigd is naast de benodigde parkeerplaatsen voor de supermarkt.

8.1. De raad stelt zich op het standpunt dat met het plan is beoogd om bovenop de voorziene supermarkt de bouw van negen appartementen mogelijk te maken. Volgens de raad hoeft geen maximaal aantal toegestane appartementen in het plan te worden opgenomen, nu de toegestane bouwhoogte en het toegestane bouwvolume de bouwmogelijkheden ter plaatse reeds beperken en nu slechts één of twee appartementen meer gerealiseerd kunnen worden dan is beoogd.

8.2. Ingevolge artikel 3, lid 3.1, aanhef en onder b, van de planregels zijn de voor "Detailhandel" aangewezen gronden ter plaatse van de aanduiding "wonen" tevens bestemd voor wonen op de verdieping met de daarbij horende centrale voorzieningen.

Ingevolge lid 3.1, aanhef en onder c, zijn de voor "Detailhandel" aangewezen gronden ter plaatse van de aanduiding "parkeerterrein", tevens bestemd voor een parkeerterrein op de verdieping ten behoeve van de functie wonen.

Ingevolge lid 3.2, onder 3.2.1, sub a en b, mag een gebouw uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd en mag ter plaatse van de aanduiding "maximale bouwhoogte (m)" de bouwhoogte niet meer bedragen dan op de plankaart in het bouwvlak is aangegeven.

8.3. De gronden met de bestemming "Detailhandel" en de aanduiding "wonen" hebben een afmeting van ongeveer 70 m bij 15 m, waarbij een maximaal toegestane bouwhoogte geldt van 15 m.

8.4. Gezien de omvang van het bouwvlak en de maximaal toegestane bouwhoogte van 15 m binnen het plandeel "Detailhandel" met de aanduiding "wonen" maakt het plan, anders dan de raad veronderstelt, aanzienlijk meer appartementen mogelijk dan het door de raad voorziene aantal van negen appartementen en het maximaal mogelijk geachte aantal van elf appartementen. Hierbij betreft de Afdeling dat een maximaal toegestane bouwhoogte van 15 m de realisatie van drie verdiepingen met appartementen niet uitsluit in samenhang met de omstandigheid dat het plan voorts geen minimale oppervlakte bevat voor appartementen, zodat het plan de realisering van aanzienlijk meer appartementen mogelijk maakt dan de raad bij de vaststelling van het plan voor ogen heeft gehad.

In paragraaf 4.2 van de plantoelichting is vermeld dat er 22 parkeerplaatsen op het dak van de supermarkt worden gerealiseerd ten

behoefte van de negen appartementen. Nu het plan echter meer appartementen mogelijk maakt, is voorts niet uitgesloten dat het plan niet voorziet in adequate parkeermogelijkheden voor de mogelijk gemaakte appartementen. De raad heeft dit niet onderkend.

Gelet op het voorgaande ziet de Afdeling in hetgeen Hoekstra en Van Rhee B.V. hebben aangevoerd aanleiding voor het oordeel dat het bestreden besluit in zoverre is genomen in strijd met de bij het voorbereiden van een besluit te betrachten zorgvuldigheid.

Provinciale Verordening en provinciaal beleid

9. Hoekstra betoogt dat het plan is vastgesteld in strijd met artikel 4.1.1, eerste lid, van de Verordening Romte Fryslân (hierna: de Verordening). In dit verband voert hij aan dat het plan woningbouw mogelijk maakt zonder dat de aantallen en de kwaliteit in overeenstemming zijn met een woonplan dat de schriftelijke toestemming heeft van het college van gedeputeerde staten van Fryslân (hierna: het college). Hoekstra wijst er hierbij op dat in het plan het aantal en de soorten woningen in het geheel niet zijn geregeld.

Hoekstra en Van Rhee B.V. betogen dat de raad onvoldoende rekening heeft gehouden met het "Streekplan Fryslân 2007: Om de kwaliteit fan de romte" (hierna: het streekplan). Hoekstra voert aan dat in de plantoelichting het beleid voor het landelijke gebied is beschreven en dat uit de plantoelichting niet blijkt op welke wijze met het relevante provinciale beleid rekening is gehouden. Van Rhee B.V. betoogt dat volgens het streekplan pas na 2015 een woonlocatie binnen het plangebied in beeld komt waarbij een afweging moet worden gemaakt ten aanzien van de herinvulling van het huidige bedrijventerrein Buitengaats.

9.1. De raad stelt zich op het standpunt dat het plan niet in strijd met artikel 4.1.1, eerste lid, van de Verordening is vastgesteld en dat voldoende rekening is gehouden met het streekplan. De raad stelt voorts dat hetgeen door Van Rhee B.V. naar voren is gebracht betrekking heeft op woningbouwlocatie Lemmer, Noordelijke Afronding en niet op het voorliggend plangebied in Lemmer Noord.

9.2. Ingevolge artikel 4.1.1 van de Verordening kan een ruimtelijk plan mogelijkheden voor woningbouw bevatten indien de aantallen en de kwaliteit van de woningbouw in overeenstemming zijn met een woonplan, dat de schriftelijke instemming van Gedeputeerde Staten heeft.

In de Verordening is een woonplan gedefinieerd als "een door de gemeenteraad vastgesteld, gemeentelijk dan wel intergemeentelijk plan waarin de behoefte, fasering, aanleg, aantallen woningen en kwaliteit van woningen van woningbouwlocaties voor een bepaalde periode binnen de gemeente of meerdere gemeenten is aangegeven inclusief de relatie met herstructurering van de bestaande woningvoorraad, dat - met uitzondering van de Wadden-eilanden - tot stand is gekomen in onderlinge afstemming met gemeenten in de woningbouwregio en waarmee de provincie schriftelijk heeft ingestemd".

9.2.1. De raad heeft er op gewezen dat het college van gedeputeerde staten op 25 augustus 2009 schriftelijk heeft ingestemd met het gemeentelijke woningbouwprogramma tot 2016, waarbij door het college ruimte is geboden voor plafondloos bouwen binnen de bebouwde kommen van Lemsterland. Hoekstra heeft niet gemotiveerd betwist dat de in het plan voorziene woningen niet passen binnen de schriftelijke instemming van het college van gedeputeerde staten. Voorts volgt uit de Verordening niet dat het plan nadere bepalingen had moeten bevatten omtrent de soort toegestane woningen. De Afdeling ziet derhalve in hetgeen is aangevoerd geen aanleiding voor het oordeel dat het plan in strijd met artikel 4.1.1 van de Verordening is vastgesteld.

9.3. Uit de toelichting bij het plan blijkt dat het streekplan is betrokken bij het opstellen van het plan. Hoewel in de plantoelichting onder meer beleid voor het platteland is beschreven dat niet van toepassing is op het plangebied, staat in de plantoelichting daarnaast terecht vermeld dat Lemmer in het streekplan is aangemerkt als één van de regionale centra. Voor de regionale centra wordt volgens het streekplan ingezet op bundeling en concentratie van wonen en werken en een robuust draagvlak van voorzieningen door:

- een goede ruimtelijke positionering en situering van regionaal georiënteerde voorzieningen. Behoud en versterking van een attractief en bereikbaar kernwinkelgebied is belangrijk;
- behoud en verdere ontwikkeling van aantrekkelijke woonmilieus voor opvang van de woningbehoefte in de regio. Uitgegaan wordt van een meer dan evenredige woningtoename in de regionale centra;
- het op kwaliteit houden van bestaande bedrijventerreinen en het op voorraad aanleggen van nieuwe, goed bereikbare bedrijventerreinen, zodat een wervend vestigingsmilieu voor (boven)lokale en regionale bedrijven aanwezig is.

Voorts is in het streekplan opgenomen dat passend bij het regionale centrum Lemmer en rekening houdend met de druk op de zuidelijke woningmarkt, er voorlopig ruimte is voor wonen met de locaties Lemmer-Noord (met accent op het hoogwaardige segment) en de afronding van Tramdijk (gedifferentieerd, met voldoende accent op betaalbare woningbouw). Op de langere termijn - waarschijnlijk na 2015 - komt de ontwikkeling van een nieuwe woonlocatie in beeld, waarbij ook een eventuele herstructurering/herinvulling van het huidige bedrijventerrein Buitengaats betrokken kan worden.

9.3.1. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan is de raad niet gebonden aan provinciaal beleid, maar dient hij daarmee wel rekening te houden, hetgeen betekent dat dit beleid in de belangenafweging dient te worden betrokken.

Dat het plangebied niet uitdrukkelijk genoemd is als potentiële woonlocatie, betekent niet dat het mogelijk maken van enkele appartementen in het plangebied in strijd zou zijn met het streekplan. Het streekplan staat immers ook niet uitdrukkelijk in de weg aan een dergelijke ontwikkeling. Gelet op het in het streekplan neergelegde beleid voor het regionale centrum Lemmer en de mogelijkheden die dit biedt voor winkels en

woningen, zoals hiervoor weergegeven, ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad onvoldoende rekening heeft gehouden met dit beleid.

Duurzame ontwrichting en gemeentelijk beleid

10. Van Zurk, Gort en anderen en Van Rhee B.V. vrezen voor een duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau in Lemmer ten gevolge van de voorziene supermarkt met een omvang van ongeveer 1.900 m² bedrijfsvloeroppervlak. Van Zurk en Gort en anderen wijzen er op dat in het door MKB adviseurs B.V. uitgevoerde distributieplanologisch onderzoek van 18 februari 2010 (hierna ook: dpo) staat dat er in kwantitatief planologisch opzicht onvoldoende ruimte is voor de vestiging van een nieuwe supermarkt. Gort en anderen wijzen in dit verband ook op de door hen overgelegde distributieve analyse van oktober 2010. Van Rhee B.V. voert aan dat met de komst van de voorziene supermarkt het verkoopoppervlak ten behoeve van supermarkten in Lemmer twee keer zo groot wordt als volgens een distributieplanologisch onderzoek dat in het verleden is uitgevoerd verantwoord zou zijn. Daarnaast is volgens Van Rhee B.V. de komst van de voorziene supermarkt ten onrechte mede gebaseerd op achterhaalde en uit hun context gehaalde conclusies die naar aanleiding van een tien jaar geleden gehouden discussieavond tussen winkeliers, Kamer van Koophandel en het hoofd Bedrijfschap Detailhandel zijn getrokken.

Verder betogen Gort en anderen dat het argument van de raad dat uit het distributieplanologisch onderzoek naar voren komt dat een versterking van de distributieve structuur vooral wat betreft versterking van het noordelijk deel een wenselijke ontwikkeling is, niet in overeenstemming is met het beleid van de raad voor het centrum van Lemmer. Hiertoe voeren Gort en anderen aan dat het op 27 februari 2006 vastgestelde beleid van de raad en de structuurvisie zich richten op versterking van het gehele centrumgebied en niet alleen op het noordelijk deel van het centrum. Bovendien is het plangebied volgens Gort en anderen niet gelegen binnen het in de structuurvisie bedoelde centrumgebied. Volgens Gort en anderen blijkt ook uit het dpo en uit het door hen overgelegde rapport van bureau DHV "Advies Supermarkten Lemmer" van augustus 2011 dat het aanbod in de dagelijkse sector zal versralen en minder gespreid zal zijn. Ten slotte voeren zij aan dat de voorziene supermarkt de in het beleid neergelegde regionale functie van Lemmer belemmert, nu daarmee combinatiebezoek niet wordt gestimuleerd.

10.1. De raad stelt zich op het standpunt dat de komst van een nieuwe supermarkt, ondanks de omstandigheid dat de in het plangebied voorziene supermarkt mogelijk sluiting van de Spar vestiging aan de Lijnbaan en de tweede Poiesz winkel aan de Sluisweg tot gevolg heeft, niet leidt tot een zodanige ontwrichting van het distributieve voorzieningenniveau dat omwonenden niet meer op redelijke afstand hun boodschappen zouden kunnen doen. Volgens de raad zijn de distributieplanologische gevolgen van de voorgenomen komst van de nieuwe supermarkt voldoende onderzocht. Ten aanzien van het door Gort en anderen genoemde op 27 februari 2006 vastgestelde beleid stelt de raad dat het voorliggende plan hierbij aansluit nu hierin is opgenomen dat aan de Lijnbaan/Bantegastraat ruimte wordt

geboden voor grotere winkels dan 500 m². Daarnaast stelt de raad dat het plan in de structuurvisie staat vermeld onder de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen, onder de projectenlijst en onder de uitvoeringsparagraaf.

Volgens de raad is de conclusie van het door Gort en anderen overgelegde rapport van bureau DHV dat het plangebied relatief ver verwijderd is van het centrumgebied waardoor combinatiebezoek minimaal zal zijn, niet juist. De raad stelt dat het plangebied wat betreft de supermarktlocatie deel uitmaakt van het winkelgebied zoals vastgelegd in het door de raad op 27 februari 2006 vastgestelde beleid. Alleen het parkeerterrein ligt buiten het winkelgebied, maar grenst daar wel aan, aldus de raad.

10.2. Volgens het in opdracht van de raad opgestelde rapport "Distributie planologisch onderzoek inzake sector dagelijkse artikelen in de kern Lemmer van de gemeente Lemsterland" (MKB Adviseurs B.V., 18 februari 2010), is er voor de vestiging van een nieuwe supermarkt onvoldoende marktruimte. Op grond van een kwalitatieve analyse wordt echter geconcludeerd dat een versterking van de distributieve structuur, vooral wat betreft versterking, uitbreiding en modernisering van het noordelijk deel van het centrum, een wenselijke ontwikkeling is. Eventuele effecten van de nieuwe Albert Heijn supermarkt zullen per saldo beperkt blijven, aldus het rapport. De Poiesz supermarkt aan de Sluisweg en de huidige Spar zullen de meeste effecten ondervinden en mogelijk moeten sluiten. Volgens het rapport zal de komst van de nieuwe supermarkt geen duurzame ontwrichting tot gevolg hebben. De voorziene locatie voor de nieuwe supermarkt zal naar verwachting zorgen voor de nodige kwalitatieve impuls in het noordelijk deel van het centrum. Het plan sluit goed aan bij het bestaande aanbod in het noordelijk deel van het centrum. De bereikbaarheid van de locatie is erg positief, terwijl het plan voorziet in voldoende parkeergelegenheid, zowel voor de bewoners als voor de bezoekers. Bovendien zal het plan voorzien in een betere verkeers- en parkeerbalans voor het gehele centrum van Lemmer, zo staat in het rapport.

In het door Gort en anderen overlegde rapport van Super de Boer "Distributieve analyse Lemmer" en het overgelegde rapport van bureau DHV "Advies supermarkten Lemmer" wordt geconcludeerd dat door de komst van de Albert Heijn een onevenwichtige distributieve situatie ontstaat waardoor marktverschuivingen plaatsvinden tussen de supermarkten en het dagelijks (vers) speciaal aanbod. Daarnaast wordt in het rapport van bureau DHV geconcludeerd dat de komst van de Albert Heijn geen versterking zal zijn voor het noordelijk deel van het centrum en het totale centrumgebied, vanwege de relatief verre ligging ten opzichte van het centrum waardoor combinatiebezoek minimaal zal zijn en dat de ontwikkeling lijnrecht staat tegenover de ambitie uit de structuurvisie om het voorzieningenniveau uit te breiden en te differentiëren voor zowel de eigen bevolking als voor de recreanten.

10.3. Ten aanzien van de gestelde duurzame ontwrichting van de voorzieningestructuur is van belang dat, zoals de Afdeling eerder heeft overwogen (onder meer in haar uitspraken van 10 juni 2009 in zaak

nr. 200808122/1/R3 en 2 december 2009 in zaak nr. 200901438/1/R3; www.raadvanstate.nl) voor de vraag of sprake is van een duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau geen doorslaggevende betekenis toekomt aan de vraag of sprake is van overaanbod in het verzorgingsgebied en mogelijke sluiting van bestaande detailhandelsvestigingen. Het doorslaggevende criterium is of voor de inwoners van een bepaald gebied een voldoende voorzieningenniveau behouden blijft in die zin dat zij op een aanvaardbare afstand van hun woonplaats hun dagelijkse inkopen kunnen doen.

Gelet op de hiervoor aangehaalde uitspraken betekent in het kader van een bestemmingsplanprocedure een overaanbod en de eventueel daarmee samenhangende invloed op de concurrentiepositie van de betrokken ondernemers, niet zonder meer dat het plan leidt tot een duurzame ontwrichting van de voorzieningestructuur.

10.4. Van Zurk, Gort en anderen en Van Rhee B.V. hebben niet aannemelijk gemaakt dat het dpo dat de raad ten grondslag heeft gelegd aan het plan zodanige gebreken vertoont dat hij zich daarop bij het nemen van het bestreden besluit niet in redelijkheid heeft kunnen baseren. In het dpo is uitgegaan van een nieuwe Albert Heijn, met een totale bedrijfsruimte van 1.930 m², waarvan ongeveer 1.500 m² verkoopruimte. Voor zover wordt aangevoerd dat ten onrechte de gevolgen van de aanzuigende werking van de Albert Heijn op andere winkelformules voor de omgeving buiten beeld zijn gebleven, overweegt de Afdeling dat het plan niet in de mogelijkheid tot vestiging van andere winkelformules voorziet. De Afdeling ziet voorts geen aanknopingspunten voor het oordeel dat de raad zich op grond van het dpo niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat de voorziene vestiging van de Albert Heijn in het noordelijke deel van het centrum een versterking zal betekenen van dit deel van het centrum.

Voorts hebben Van Zurk, Gort en anderen en Van Rhee B.V. mede gelet op de resultaten van het dpo niet aannemelijk gemaakt dat de komst van de Albert Heijn zal leiden tot een duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau voor inwoners van Lemmer. De conclusie uit het rapport van Super de Boer en DHV dat het dagelijks aanbod in Lemmer zal versralen door het verdwijnen van het kleinschalig (vers) speciaal aanbod, wat daarvan ook zij, vormt geen grond voor een andersluidend oordeel. Het feit dat uitbreiding van het aantal m² in de dagelijkse artikelensector door de komst van de Albert Heijn kan leiden tot sluiting van een of meer winkels impliceert niet dat het voorzieningenniveau in Lemmer duurzaam wordt ontwricht, aangezien, zoals hiervoor is overwogen, de enkele omstandigheid dat een overaanbod ontstaat of bestaande winkels moeten sluiten daarvoor niet van doorslaggevende betekenis is.

10.5. In het op 27 februari 2006 vastgestelde beleid is vermeld dat aan de Lijnbaan/Bantegastraat ruimte wordt geboden voor de komst van grotere winkels dan 500 m². In de uitvoeringsparagraaf van de op 22 november 2010 vastgestelde structuurvisie "Lemsterland, Poort van Fryslân" zijn de in het plan voorziene ontwikkelingen voorts uitdrukkelijk vermeld. Het aangevoerde geeft dan ook geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen

dat het plan in overeenstemming is met het gemeentelijke beleid.

Woon- en leefklimaat

11. Van Zurk, Gort en anderen, en Hoekstra betogen dat vanwege de voorziene supermarkt geen goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Van Zurk voert hiertoe aan dat ten aanzien van de bestaande woningen en de voorziene woningen niet voldaan wordt aan de in de brochure "Bedrijven en milieuzonering" van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (hierna: de VNG-brochure) aanbevolen afstand van 10 m tussen een supermarkt en woningen voor de aspecten geluid en gevaar. Gort en anderen voeren aan dat niet aan de geluidsnormen voor een rustige woonwijk uit de VNG-brochure kan worden voldaan. Daarnaast voeren zij aan dat de raad niet kan volstaan met de overweging dat geluidmaatregelen mogelijk zijn en dat deze als voorwaardelijke verplichting in het plan hadden moeten worden opgenomen. Hoekstra voert aan dat ten aanzien van de bestaande woningen niet voldaan wordt aan de geldende geluidgrenswaarden en dat geen onderzoek is gedaan naar de geluidbelasting op de gevels van de nieuw te bouwen appartementen.

11.1. De raad heeft het plangebied en de gronden in de omgeving aangemerkt als een gemengd gebied in de zin van de VNG-brochure bij de beoordeling of ter plaatse van de omliggende woningen en voorziene appartementen een goed woon- en leefklimaat kan worden gewaarborgd. De raad stelt dat met het oog op de geluidssituatie in afwijking van het ontwerpplan ervoor is gekozen om de bevoorrading van de supermarkt vanaf de Parkstraat te laten lopen waarbij het laden en lossen van de vrachtwagens die de supermarkt bevoorraden aan de voorzijde van de supermarkt plaatsvindt. De raad stelt zich op het standpunt dat bij realisering van het plan door het uitvoeren van de door Sirius geluid en milieu geadviseerde maatregelen een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de omliggende woningen en de voorziene appartementen kan worden gegarandeerd. De uitvoering van deze maatregelen is volgens de raad via het vaststellen van maatwerkvoorschriften op grond artikel 2.20, vijfde lid, van het Activiteitenbesluit milieubeheer en via een nog te sluiten privaatrechtelijke overeenkomst gewaarborgd. Daarbij stelt de raad dat het onderhoud en beheer van het parkeerterrein wordt uitgevoerd door de gemeente Lemsterland.

11.2. In bijlage 1 van de VNG-brochure wordt voor supermarkten een richtafstand van 10 m aanbevolen in verband met geluid en gevaar. Deze afstand geldt ten opzichte van een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype, zoals een rustig buitengebied. In de VNG-brochure is vermeld dat de richtafstanden uit bijlage 1 met één afstandsstap kunnen worden verlaagd indien sprake is van een omgevingstype gemengd gebied. De richtafstand van 10 m wordt in een dergelijk geval 0 m.

De VNG-brochure vermeldt over het omgevingstype gemengd gebied onder meer dat dit een gebied is met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Volgens de VNG-brochure behoren

gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied.

11.3. In de directe nabijheid van het plangebied bevinden zich naast woningen verscheidene functies, zoals detailhandel en horeca. Gelet hierop geeft het aangevoerde de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat de bij het plan mogelijk gemaakte supermarkt is voorzien in gemengd gebied als bedoeld in de VNG-brochure, waardoor de richtafstand tussen de bestaande en de voorziene woningen en de voorziene supermarkt met één afstandsstap kan worden verlaagd tot 0 m. De raad heeft zich dan ook terecht op het standpunt gesteld dat aan de aanbevolen richtafstand uit de VNG-brochure in dit geval wordt voldaan.

11.4. Naar de akoestische gevolgen van de voorziene supermarkt en de aangepaste situering van bevoorrading van de supermarkt is voorts onderzoek verricht, waarvan de resultaten zijn vervat in het rapport van Sirius Geluid en Milieu "Plan Bantegaplein, Akoestisch onderzoek Wet ruimtelijke ordening en Wet milieubeheer" van april 2012 (hierna: het geluidrapport). Anders dan Hoekstra stelt, blijkt uit de beoordelingspunten 031 tot en met 052 in het geluidrapport dat de voorziene appartementen bij het onderzoek zijn betrokken.

In het geluidrapport wordt geconcludeerd dat in de dag- en avondperiode de maximale geluidniveaus hoger zijn dan ze volgens het Activiteitenbesluit milieubeheer mogen bedragen. Volgens het geluidrapport vindt in de dagperiode een overschrijding plaats van 5 dB ten gevolge van het laden en lossen van de vrachtwagens en een overschrijding van 1 dB door het afblazen van het remventiel van de vrachtwagens. Voorts vindt volgens het geluidrapport in de avondperiode een overschrijding plaats van 3 dB door het dichtslaan van autoportieren.

De Afdeling acht het standpunt van de raad dat een goed woon- en leefklimaat kan worden gewaarborgd door beperking van de geluidgrenswaarden door het stellen van de in het geluidrapport aanbevolen maatwerkvoorschriften, op zichzelf niet onredelijk. Uit de stukken en het verhandelde ter zitting blijkt echter dat de raad naast het stellen van maatwerkvoorschriften ter waarborging van een goed woon- en leefklimaat het plaatsen van een geluidscherm, zoals gesitueerd op figuur E, op pagina 6 van het geluidrapport, en het schrappen van de twee meest oostelijk geplande parkeerplaatsen zoals aangegeven op figuur F op pagina 6 van geluidrapport, noodzakelijk acht. Een voorwaardelijke verplichting tot plaatsing van het geluidscherm, en het schrappen van de twee parkeerplaatsen is niet in het plan geregeld. Nu de raad deze maatregelen noodzakelijk acht voor een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de bestaande woningen is de Afdeling van oordeel dat de raad de plaatsing van het geluidscherm ten onrechte niet als voorwaardelijke verplichting in het plan heeft opgenomen en dat het plan vorenbedoelde twee parkeerplaatsen ten onrechte mogelijk maakt. Het betoog van Van Zurk, Gort en anderen en Hoekstra dat een goed woon- en leefklimaat voor de bewoners van de bestaande en de voorziene woningen onvoldoende in het plan is gewaarborgd, slaagt. Hetgeen Van Zurk, Gort en anderen en Hoekstra

hebben aangevoerd geeft aanleiding voor het oordeel dat het plan in zoverre is vastgesteld in strijd met artikel 3.1 van de Wro.

Bevoorradersroute

12. Van Zurk kan zich niet verenigen met de bevoorradersroute van de voorziene supermarkt, nu deze door de Schoolstraat loopt, waaraan zijn woning is gelegen. Hij betoogt dat de Schoolstraat niet geschikt is voor vrachtwagens. Vanwege de inrichting met klinkers kan deze straat volgens Van Zurk worden getypeerd als rustige woonstraat. Daarnaast betoogt hij dat de voorziene bevoorradersroute zal leiden tot onevenredige trillinghinder, nu deze pal achter zijn tuin loopt en niet is uitgesloten dat de vrachtwagens voor zijn woning langs rijden.

12.1. De raad stelt zich op het standpunt dat de voorziene bevoorradersroute niet tot onevenredige trillinghinder voor Van Zurk zal leiden.

12.2. De Afdeling overweegt dat in het door de raad ingediende rapport "Ontsluiting bevoorraderend verkeer Bantegaaplein-beschrijving toekomstige situatie" (BVA, 11 september 2012) staat dat volgens de meest recente ontwikkelingen de bevoorrading is voorzien via de Parkstraat, waarvoor een verbindingsweg wordt gecreëerd achter de woningen langs de Schoolstraat. In deze variant hoeven vrachtwagens geen gebruik meer te maken van ondergeschikte en smalle wegen (Lijnbaan en Schoolstraat), zo staat in het rapport. Van Zurk heeft niet aannemelijk gemaakt dat de supermarkt desondanks niet op adequate wijze kan worden bevoorradet zonder dat hiervoor van de Schoolstraat gebruik wordt gemaakt. Dat Van Zurk enige trillinghinder zal ondervinden ten gevolge van de vrachtwagens die achter zijn woning gebruik maken van de bevoorradersweg, acht de Afdeling niet uitgesloten. De Afdeling acht evenwel aannemelijk dat de aanleg van de voorziene verbindingsweg zodanig kan worden uitgevoerd dat trillinghinder ter plaatse van de woning van Van Zurk als gevolg van vrachtverkeer van en naar de supermarkt tot een aanvaardbaar niveau beperkt zal blijven.

Verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid

13. Gort en anderen en Van Rhee B.V. betogen dat de verkeersafwikkeling van het plangebied onvoldoende is onderbouwd. Hiertoe voeren Gort en anderen aan dat de profielbreedte van de Bantegastraat niet wordt aangepast, terwijl in het rapport van bureau BVA "Herstructurering Bantegaaplein – effecten realisatie supermarkt en appartementen – Gemeente Lemsterland" van 15 maart 2011 (hierna: het BVA-rapport) wordt geconcludeerd dat de toename van het verkeer voor de Bantegastraat vanwege het smalle wegprofiel kan leiden tot problemen. Daarnaast voeren Gort en anderen aan dat oplossingen voor mogelijke problemen met betrekking tot de verkeersafwikkeling van de Parkstraat en met betrekking tot de bereikbaarheid van de garages naar de toekomst worden geschoven. Gort en anderen en Van Rhee B.V. voeren aan dat ten onrechte geen onderzoek is verricht naar de gevolgen die het plan met zich brengt voor de rondweg en de routes door het centrum. Volgens Gort en anderen en

Van Rhee B.V. gaat het plan ten onrechte niet vergezeld van een verkeerscirculatieplan.

Hoekstra en Van Rhee B.V. betogen dat met het plan de verkeersveiligheid onvoldoende is gewaarborgd. Hoekstra voert hiertoe aan dat ten onrechte geen rekening is gehouden met de extra verkeersstroom ten gevolge van de parkeergarage. Van Rhee B.V. voert aan dat ten onrechte geen onderzoek naar de verkeersveiligheid is verricht, nu op een korte afstand van het plangebied twee basisscholen zijn gevestigd.

13.1. De raad stelt dat vanwege de kleinschaligheid van de ontwikkeling geen aanleiding bestaat om een verkeerskundig onderzoek uit te voeren voor het gehele centrumgebied. De raad stelt zich op het standpunt dat het plan niet zal leiden tot onaanvaardbare gevolgen voor de verkeersafwikkeling en de verkeersveiligheid. Volgens de raad brengt de gewijzigde bevoorradingsroute rechtstreeks vanaf de Parkstraat en het bereikbaar maken van de parkeergarage en het parkeerterrein rechtstreeks vanaf de Parkstraat met zich dat de Lijnbaan, de Schoolstraat en de Bantegastraat niet meer ten gevolge van het plan extra belast worden. Volgens de raad is de Parkstraat één van de doorgaande routes door Lemmer met een veel breder profiel dan de Lijnbaan, de Schoolstraat en de Bantegastraat.

13.2. In het BVA-rapport zijn de resultaten neergelegd van het onderzoek naar de verkeersafwikkeling en naar de gevolgen van het plan voor de verkeersveiligheid. Uit het BVA-rapport volgt dat, anders dan Hoekstra stelt, de voorziene parkeergarage bij het onderzoek is betrokken. In het BVA-rapport wordt geconcludeerd dat de oorspronkelijke wijze van ontsluiting van het plangebied die de raad voor ogen had knelpunten met zich brengt voor de verkeersafwikkeling en de verkeersveiligheid op de omliggende wegen van het plangebied, met name op de Bantegastraat. De Afdeling stelt vast dat de raad als gevolg van de conclusies van het BVA-rapport heeft gekozen voor een andere wijze van ontsluiting, waarbij het plangebied direct wordt ontsloten op de Parkstraat. In het BVA-rapport wordt ten aanzien van de door de raad gekozen wijze van ontsluiting geconcludeerd dat de Lijnbaan en de Schoolstraat ten gevolge van het plan niet worden belast met extra verkeer en dat op de Bantegastraat de verkeersintensiteit slechts toeneemt met enkele motorvoertuigen per etmaal. Op de Parkstraat neemt de verkeersintensiteit met meer dan 1.000 motorvoertuigen per etmaal toe. Ten aanzien van de Parkstraat wordt in het BVA-rapport gesteld dat deze toename voor de Parkstraat gezien de profilering en de ligging van deze weg in de verkeersstructuur van dit deel van Lemmer geen probleem is.

Gort en anderen, Van Rhee B.V. en Hoekstra hebben niet aannemelijk gemaakt dat het BVA-rapport dusdanige gebreken vertoont dat de raad zich daarop niet in redelijkheid heeft kunnen baseren bij het vaststellen van het plan. Gezien de resultaten van het BVA-rapport geeft het aangevoerde de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan niet leidt tot een onaanvaardbare situatie wat betreft verkeersafwikkeling en -veiligheid. Gelet hierop ziet de Afdeling voorts geen aanleiding voor het oordeel dat onvoldoende onderzoek is verricht naar de verkeersafwikkeling en de verkeersveiligheid.

Ten aanzien van de bereikbaarheid van de parkeergarage overweegt de Afdeling dat in het BVA-rapport verschillende varianten voor de toegang tot de parkeerkelder zijn beschreven, waarvan twee varianten mogelijk zijn geacht. Gort en anderen hebben niet aannemelijk gemaakt dat de bereikbaarheid van de parkeergarage niettemin niet kan worden gewaarborgd.

Maatvoering parkeergarage

14. Hoekstra betoogt dat het plan niet uitvoerbaar is, omdat geen omgevingsvergunning voor het bouwen van de parkeergarage zal worden verleend nu de maatvoering niet veilig is. Hoekstra voert aan dat uit het BVA-rapport volgt dat de maatvoering van de parkeergarage niet voldoet aan de NEN-normen.

14.1. Blijkens de zienswijzenota heeft de raad voor de inrichting van de parkeergarage niet gekozen voor het oorspronkelijke ontwerp waarbij de maatvoering van de parkeervakken niet voldeed aan de NEN-normen, maar voor het in het BVA-rapport genoemde alternatief waarbij de toegepaste maatvoering voldoet aan de normen van de NEN. Hoekstra heeft niet aangevoerd dat het plan dit alternatief niet mogelijk maakt. Gelet op het vorenstaande ziet de Afdeling in het aangevoerde geen aanleiding voor het oordeel dat de raad op voorhand in redelijkheid had moeten inzien dat het plan op dit punt niet uitvoerbaar is.

Omvang plandeel met de bestemming "Detailhandel"

15. Van Zurk kan zich niet verenigen met de omvang van het plandeel met de bestemming "Detailhandel". Hij voert aan dat er op de Bantegastraat onvoldoende ruimte overblijft om zijn garage in en uit te rijden.

15.1. In het verweerschrift en ter zitting heeft de raad erkend dat per abuis de omvang van het plandeel met de bestemming "Detailhandel" te groot op de verbeelding is weergegeven. Ter zitting heeft de raad toegelicht op welke wijze de omvang van het plandeel met de bestemming "Detailhandel" in het plan moet worden aangepast. Gelet hierop moet worden geoordeeld dat het bestreden besluit in zoverre niet met de vereiste zorgvuldigheid is voorbereid.

Aan detailhandel gerelateerde horeca-activiteiten

16. Van Zurk betoogt dat het plan in strijd is met het rechtszekerheidsbeginsel, omdat onvoldoende duidelijk is welke horeca-activiteiten op grond van artikel 3, lid 3.1, aanhef en onder a, van de planregels binnen het plandeel met de bestemming "Detailhandel" zijn toegestaan.

16.1. De raad stelt zich op het standpunt dat voldoende duidelijk is welke horeca-activiteiten binnen het plandeel met de bestemming "Detailhandel" zijn toegestaan. De raad wijst er hierbij op dat de aan detailhandel

gerelateerde horeca-activiteiten dezelfde openingstijden hebben als de detailhandel die ter plaatse is toegestaan.

16.2. Ingevolge artikel 3, lid 3.1, aanhef en onder a, van de planregels zijn de voor "Detailhandel" aangewezen gronden bestemd voor detailhandel en aan die detailhandel gerelateerde horeca.

Ingevolge artikel 1, lid 1.23, van de planregels is detailhandel het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), het verkopen en/of leveren van goederen, geen motorbrandstoffen zijnde, aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

16.3. Nu alleen horeca-activiteiten zijn toegestaan die gerelateerd zijn aan detailhandel, is duidelijk dat het plan geen zelfstandige horeca mogelijk maakt en dat de openingstijden uit dien hoofde reeds beperkt zijn. Gelet hierop en gezien de ligging van de gronden met de bestemming "Detailhandel" in het centrum en de aanwezigheid van zelfstandige horeca in de omgeving daarvan, ziet de Afdeling in het aangevoerde geen aanleiding voor het oordeel dat de raad de in het plangebied toegestane detailhandel uit een oogpunt van rechtszekerheid ten onrechte niet nader heeft omschreven.

Archeologie

17. Gort en anderen betogen dat, nu het plan de realisatie van een ondergrondse parkeerkelder mogelijk maakt, ten onrechte geen archeologisch onderzoek is uitgevoerd.

17.1. Ingevolge artikel 38a, eerste lid, van de Monumentenwet 1988, zoals dat luidde ten tijde van de vaststelling van het plan, houdt de raad bij de vaststelling van een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.1 van de Wro en bij de bestemming van de in het plan begrepen gronden, rekening met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten.

17.2. In de plantoelichting staat dat het meest zuidelijke deel van het plangebied al eerder door middel van boringen is onderzocht, waarbij geen vervolgonderzoek is geadviseerd, zodat voor het plan geen inventariserend veldonderzoek noodzakelijk is en geen archeologische belemmeringen gelden. Voorts is het noordelijke deel van het plangebied, waar de parkeergarage is voorzien, in het verleden reeds grotendeels bebouwd geweest met een school en bijbehorende parkeerplaats, zoals onder meer blijkt uit de luchtfoto op blad 6 van het rapport Bantegastraat/Schoolstraat Lemmer, Toelichting watertoets (Oranjewoud, 14 april 2010). Om die reden staat vast dat de grond in het noordelijke deel van het plangebied voor een groot deel reeds is geroerd. Onder deze omstandigheden ziet de Afdeling in het aangevoerde, hoewel niet tevens boringen hebben plaatsgevonden in het noordelijke deel van het plangebied, geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat ten behoeve van de voorziene parkeergarage geen nader archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Het aangevoerde geeft dan ook geen aanleiding voor het oordeel dat het bestreden besluit is genomen in strijd met artikel 38a, eerste lid, van de Monumentenwet 1988.

Luchtkwaliteit

18. Gort en anderen en Van Rhee B.V. betogen dat onvoldoende onderzoek is verricht naar de gevolgen van het plan voor de luchtkwaliteit. Gort en anderen voeren aan dat niet kan worden volgehouden dat door het plan de luchtkwaliteit ter plaatse niet in betekenende mate zal verslechteren nu het plan voorziet in een supermarkt die niet tot de in het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) aangewezen categorieën van gevallen behoort. Volgens Van Rhee B.V. is voorts bij het onderzoek naar de gevolgen voor de luchtkwaliteit ten onrechte geen aandacht besteed aan de te verwachten verkeerstoename en aan het feit dat boven de supermarkt seniorenwoningen worden gerealiseerd.

18.1. De raad stelt zich op het standpunt dat de realisering van het plan niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging ter plaatse.

18.2. Ingevolge artikel 5.16, eerste lid, van de Wet milieubeheer, voor zover hier van belang, maken bestuursorganen bij de uitoefening van een in het tweede lid bedoelde bevoegdheid of toepassing van een daar bedoeld wettelijk voorschrift, welke uitoefening of toepassing gevolgen kan hebben voor de luchtkwaliteit, gebruik van een of meer van de volgende gronden en maken daarbij aannemelijk:

c. dat een uitoefening of toepassing, rekening houdend met de effecten op de luchtkwaliteit van onlosmakelijk met die uitoefening of toepassing samenhangende maatregelen ter verbetering van de luchtkwaliteit, niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie in de buitenlucht van een stof waarvoor in bijlage 2 een grenswaarde is opgenomen.

Ingevolge artikel 2, eerste lid, van het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) draagt de uitoefening van een of meer bevoegdheden of de toepassing van een of meer wettelijke voorschriften niet in betekenende mate bij, als bedoeld in artikel 5.16, eerste lid, aanhef en onder c, van de Wm, indien aannemelijk is gemaakt dat, als gevolg van die uitoefening of toepassing, de toename van de concentraties in de buitenlucht van zowel zwevende deeltjes (PM₁₀) als stikstofdioxide (NO₂) niet de 3%-grens overschrijdt.

Indien de ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt, vindt ingevolge artikel 5.16, derde lid, van de Wet milieubeheer met betrekking tot de effecten van de desbetreffende ontwikkeling geen afzonderlijke beoordeling van de luchtkwaliteit plaats.

18.3. De Afdeling stelt vast dat niet is gebleken dat de raad ten tijde van het nemen van het bestreden besluit onderzoek heeft verricht naar de te verwachten gevolgen van het plan voor de luchtkwaliteit ter plaatse. De raad heeft zijn betoog ter zitting dat de luchtkwaliteit in de gemeente dusdanig is dat voor overschrijding van grenswaarden niet hoeft te worden gevreesd niet aannemelijk gemaakt. Dit geldt eveneens voor zijn betoog dat uit luchtkwaliteitsonderzoek dat is uitgevoerd ten behoeve van een bedrijventerrein op ongeveer 1 km van het plangebied kan worden afgeleid dat het voorliggende plan uit een oogpunt van luchtkwaliteit niet op problemen stuit. Gelet op hetgeen het plan mogelijk maakt heeft de raad

naar het oordeel van de Afdeling ten onrechte zonder nader onderbouwde motivering geconcludeerd dat geen afzonderlijke beoordeling van de gevolgen van het plan voor de luchtkwaliteit behoeft plaats te vinden.

In hetgeen Gort en anderen en Van Rhee B.V. hebben aangevoerd ziet de Afdeling aanleiding voor het oordeel dat het bestreden besluit in zoverre niet berust op een deugdelijke motivering.

Natuurtoets

19. Gort en anderen betogen dat onvoldoende onderzoek is uitgevoerd naar de gevolgen van het plan voor de natuur. Zij betwisten dat het niet nodig is een passende beoordeling te laten maken. Gort en anderen voeren hiertoe aan dat de conclusie van de quickscan "Natuurtoets Bantegastraat, Lemmer" van Ecogroen Advies van 27 mei 2011 (hierna: de quickscan) dat er ten gevolge van het plan geen negatieve effecten zullen optreden in het geheel niet is onderbouwd en dat er uilen in het plangebied zijn gesignaleerd.

19.1. De raad stelt zich onder verwijzing naar de quickscan op het standpunt dat ten gevolge van het plan geen negatieve effecten zullen optreden.

19.2. Ingevolge artikel 19j, eerste lid, van de Natuurbeschermingswet 1998 (hierna: Nbw 1998) houdt een bestuursorgaan bij het nemen van een besluit tot het vaststellen van een plan dat, gelet op de instandhoudingsdoelstelling, met uitzondering van de doelstellingen, bedoeld in artikel 10a, derde lid, voor een Natura 2000-gebied, de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten in dat gebied kan verslechteren of een significant verstorend effect kan hebben op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen, ongeacht de beperkingen die ter zake in het wettelijk voorschrift waarop het berust zijn gesteld, rekening met de gevolgen die het plan kan hebben voor het gebied.

Ingevolge het tweede lid maakt het bestuursorgaan voor plannen als bedoeld in het eerste lid, die niet direct verband houden met of nodig zijn voor het beheer van een Natura 2000-gebied, maar die afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten significante gevolgen kunnen hebben voor het desbetreffende gebied, alvorens het plan vast te stellen een passende beoordeling van de gevolgen voor het gebied, waarbij rekening wordt gehouden met de instandhoudingsdoelstelling van dat gebied.

19.3. Op een afstand van ongeveer 2,5 km van het plangebied bevindt zich het Natura 2000-gebied "IJsselmeer". Op een afstand van ongeveer 1 km van het plangebied ligt het IJsselmeer dat onderdeel uitmaakt van de Ecologische Hoofdstructuur (hierna: EHS).

Ecogroen Advies heeft in de verrichte quickscan het plan onder meer getoetst aan de Nbw 1998. Volgens Ecogroen Advies heeft het plan gezien de binnenstedelijke ligging, de afstand van het plangebied tot het IJsselmeer en het ontbreken van een ecologische relatie tussen beide gebieden geen negatieve effecten op het Natura 2000-gebied IJsselmeer. Uit de quickscan volgt voorts dat Ecogroen Advies tot de conclusie gekomen is dat gezien de afstand tot de EHS en de aard van de werkzaamheden geen negatieve effecten op de EHS zullen optreden. Gort en anderen hebben niet

aannemelijk gemaakt dat de quickscan dusdanige gebreken vertoont dat de raad zich daarop niet in redelijkheid heeft kunnen baseren bij het nemen van het bestreden besluit. De enkele stelling dat uilen in het plangebied zijn gesignaleerd, is onvoldoende om tot een ander oordeel te komen. Het aangevoerde geeft dan ook geen aanleiding voor het oordeel dat de raad ten onrechte ervan is uitgegaan dat artikel 19j, tweede lid, van de Nbw 1998 in dit geval niet noopt tot het maken van een passende beoordeling.

Grondwaterstand

20. Gort en anderen en Van Zurk vrezen dat een tijdelijke verlaging van de grondwaterstand voor de realisering van de parkeergarage ernstige schade veroorzaakt aan hun woningen.

20.1. Volgens het rapport Bantegastraat/Schoolstraat Lemmer, Toelichting watertoets (Oranjewoud, 14 april 2010) is voor de realisering van de parkeergarage een bouwput nodig die bemalen dient te worden om de grondwaterstand in het plangebied tijdelijk te verlagen. Hiervoor is een watervergunning of een melding bij het Wetterskip Fryslân noodzakelijk. In de watertoets staat vermeld dat in verband met de aanwezigheid van monumentale gebouwen op palen in de omgeving een tijdelijke verlaging van de grondwaterstand in de directe omgeving van het plangebied zoveel mogelijk dient te worden voorkomen. Om de verlaging van de grondwaterstand naar de omgeving van het plangebied te beperken kan volgens de watertoets gedacht worden aan het plaatsen van een damwand. In de watertoets wordt aanbevolen om de benodigde maatregelen nader uit te werken in een bemalingsonderzoek.

20.2. Het vorenstaande in aanmerking genomen is de Afdeling van oordeel dat zodanige maatregelen kunnen worden getroffen dat schade aan de woningen van Gort en anderen en Van Zurk zoveel mogelijk wordt voorkomen. Voor zover niettemin schade zou optreden, is niet aannemelijk dat deze niet zou kunnen worden hersteld. Voor het overige betreft het een kwestie van uitvoering van het plan die niet in deze procedure aan de orde kan komen. Geen aanleiding bestaat dan ook voor het oordeel dat de raad bij zijn belangenafweging een groter gewicht had moeten toekennen aan mogelijke schade bij uitvoering van het plan dan aan de belangen die met de realisering van het plan aan de orde zijn.

Watercompensatie

21. Van Zurk betoogt dat het plan ten onrechte een toename aan verhard oppervlak groter dan 400 m² mogelijk maakt zonder dat er in compenserende waterberging is voorzien.

21.1. De raad stelt zich op het standpunt dat het plan in voldoende watercompensatie voorziet en dat tijdig de hiervoor benodigde vergunningen bij het Wetterskip Fryslân zullen worden aangevraagd.

21.2. Volgens de watertoets bedraagt de toename aan verhard oppervlak ten gevolge van het plan 750 m². In de watertoets staat vermeld dat de

compensatie van de toename aan verharding in principe dient plaats te vinden door waterberging bij de ontwikkeling te realiseren. Daarbij staat in de watertoets echter vermeld dat gezien de geohydrologische kenmerken het plangebied niet bijzonder geschikt is voor de infiltratie van hemelwater. Daarom wordt in de watertoets geadviseerd om in compensatie te voorzien door het afkoppelen van het (schone) hemelwater afkomstig van de bebouwing (appartementen) en het afvoeren hiervan op de Sylroede en het hemelwater van de parkeergelegenheid op de riolering af te voeren. Op deze wijze neemt volgens de watertoets de afvoer van hemelwater afkomstig van verharde oppervlakten uit het plangebied naar het rioleringssysteem nog steeds af als gevolg van de ontwikkeling.

Volgens de plantoelichting is het Wetterskip Fryslân ermee akkoord dat de compensatie van de toename aan verhard oppervlak wordt ingevuld door het afkoppelen van het hemelwater van dakoppervlakten naar de Sylroede.

Gelet op het vorenstaande geeft het aangevoerde geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat voldoende rekening is gehouden met waterhuishoudkundige aspecten.

Alternatieve invulling

22. Van Rhee B.V. betoogt dat de raad ten onrechte geen alternatieve invulling voor het plangebied heeft onderzocht, vooral nu voor het gebied waartoe het plangebied behoort een breedchalige heroriëntatie op meerdere beleidsterreinen plaatsvindt. Volgens Van Rhee B.V. is het plangebied geschikter voor de huisvesting van senioren.

22.1. Het plan is vastgesteld naar aanleiding van een nieuwbouwplan van Vrieshorst Project B.V. voor de realisatie van een supermarkt, negen appartementen en daarnaast een parkeergarage en een parkeerterrein. Gelet hierop en op hetgeen hiervoor is overwogen over de gevolgen van het plan voor de omgeving heeft de raad in redelijkheid geen aanleiding hoeven zien om onderzoek te doen naar een alternatieve invulling van het plangebied.

Bestuurlijke lus

23. De Afdeling ziet in het belang bij een spoedige beëindiging van het geschil aanleiding de raad op de voet van artikel 46, zesde lid, van de Wet op de Raad van State, zoals dit luidde ten tijde van belang, op te dragen de gebreken in het bestreden besluit binnen de hierna te noemen termijn te herstellen. De raad dient daartoe alsnog:

- met inachtneming van hetgeen onder 8.4 is overwogen voor het plandeel met de bestemming "Detailhandel" en de aanduiding "wonen" een passend maximum aantal woningen in het plan op te nemen;
- met inachtneming van hetgeen onder 11.4 is overwogen de plaatsing van het geluidscherm als voorwaardelijke verplichting in het plan op te nemen en in het plan te regelen dat de twee onder 11.4 bedoelde parkeerplaatsen niet mogen worden gerealiseerd;
- met inachtneming van hetgeen onder 15.1 is overwogen de omvang van het plandeel met de bestemming "Detailhandel" op de verbeelding aan te

passen;

- met inachtneming van hetgeen onder 18.3 is overwogen toereikend te motiveren dat het aspect luchtkwaliteit niet in de weg staat aan het plan.

De raad dient de Afdeling de uitkomsten van de uitvoering van de voormelde opdrachten mede te delen en het gewijzigde besluit op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken. Afdeling 3.4 van de Awb heeft bij de voorbereiding van het gewijzigde besluit niet opnieuw te worden toegepast.

Proceskosten

24. In de einduitspraak zal worden beslist over de proceskosten en de vergoeding van het betaalde griffierecht.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

- I. draagt de raad van de gemeente Lemsterland op om binnen 20 weken na de verzending van deze tussenuitspraak:
 - a. met inachtneming van hetgeen onder 8.4 is overwogen voor het plandeel met de bestemming "Detailhandel" en de aanduiding "wonen" een passend maximum aantal woningen in het plan op te nemen;
 - b. met inachtneming van hetgeen onder 11.4 is overwogen de plaatsing van het geluidscherm als voorwaardelijke verplichting in het plan op te nemen en in het plan te regelen dat de twee onder 11.4 bedoelde parkeerplaatsen niet mogen worden gerealiseerd;
 - c. met inachtneming van hetgeen onder 15.1 is overwogen de omvang van het plandeel met de bestemming "Detailhandel" op de verbeelding aan te passen;
 - d. met inachtneming van hetgeen onder 18.3 is overwogen toereikend te motiveren dat het aspect luchtkwaliteit niet in de weg staat aan het plan;
 - e. voor zover het plan gewijzigd wordt, die wijzigingen op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken;
 - f. de Afdeling de uitkomst mede te delen.
- II. treft de voorlopige voorziening dat, totdat de raad met inachtneming van overweging 8.4 het bestreden besluit heeft gewijzigd wat betreft het ontbreken van een maximaal aantal toegestane woningen, artikel 3, lid 3.1, onder b, van de planregels wordt geacht als volgt te luiden:
"ter plaatse van de aanduiding 'wonen' tevens voor wonen op de verdieping met de daarbij horende centrale voorzieningen, met dien verstande dat maximaal negen woningen zijn toegestaan".

Aldus vastgesteld door mr. W.D.M. van Diepenbeek, voorzitter, en drs. W.J. Deetman en mr. F.C.M.A. Michiels, leden, in tegenwoordigheid van mr. W. van Steenbergen, ambtenaar van staat.

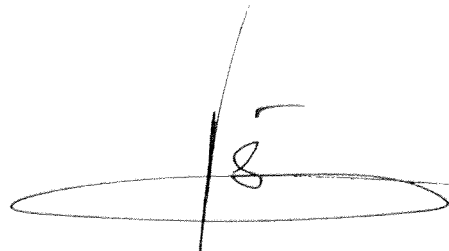
w.g. Van Diepenbeek
voorzitter

w.g. Van Steenbergen
ambtenaar van staat

Uitgesproken in het openbaar op 10 juli 2013

528-678.
Verzonden:

Voor eensluidend afschrift,
de secretaris van de Raad van State,

A handwritten signature in black ink, consisting of a vertical line on the left, a horizontal line across the middle, and a stylized 'S' or 'V' shape on the right.

mr. H.H.C. Visser

10 juli 2013

Besluit

Vergadering: 28 maart 2012
Correspondentienummer: RA1200015

De raad van de gemeente Lemsterland;

Overwegende dat:

- het ontwerpbestemmingsplan Bantegaplein met nummer NL.IMRO.0082.001100-0003 in overeenstemming met het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van donderdag 7 juli 2011 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 ontwerpbestemmingsplan acht zienswijzen binnen de termijn zijn ingediend;
- in de Zienswijzennota bestemmingsplan Bantegaplein gemotiveerd is aangegeven welke zienswijzen wel en welke niet zijn overgenomen;
- de zienswijzen niet hebben geleid tot wijziging van de planverbeelding en de planregels en dat er daarom geen sprake is van een wijziging ten opzichte van het ontwerp;
- het verhaal van kosten binnen het plangebied anderszins verzekerd is;
- bij de vaststelling gebruik is gemaakt van de ondergrond met de bestandsnaam o_NL.IMRO.0082.001100_gbkn20100301.dxf;
- de digitale versie van het bestemmingsplan Bantegaplein leidend zal zijn ten opzichte van de analoge versie;

- gelezen het voorstel van het college van B en W van 14 februari 2012;
- 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:

1. besluiten tot het laten aanleggen van een apart bevoorradingspad met een breedte van 5 meter en uitgevoerd in asfalt, direct vanaf de Parkstraat en direct gelegen achter de percelen Schoolstraat 7 tem 10;
2. in te stemmen met de toegang voor het personenautoverkeer naar het parkeerterrein en de parkeerkelder direct vanaf de Parkstraat;
3. in te stemmen met het totaal aantal parkeerplaatsen van 183;
4. het handhaven van de 9 appartementen boven de supermarkt;
5. in te stemmen met de antwoorden in de Zienswijzennota, uiteraard met inachtneming van dit aanvullende raadsvoorstel;

6. het bestemmingsplan Bantegaplein als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0082.001100-0004 met de daarbij behorende toelichting, langs elektronische weg en in analoge vorm ongewijzigd vast te stellen;
7. geen exploitatieplan vast te stellen nu het verhaal van kosten geregeld is in de gesloten Projectovereenkomst d.d. 22 september 2005 en de Aanvullende Exploitatie- en Planschade Overeenkomst d.d. 10 november 2010;
8. te bepalen dat ter vermindering van de geluidsbelasting maatregelen worden getroffen zoals door Sirius Geluid en Milieu is geadviseerd.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Lemsterland in zijn openbare vergadering van 28 maart 2012.

De raad voornoemd,

de voorzitter,

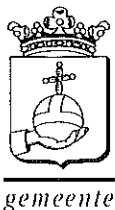


D.J. Stellingwerf.

de griffier,



H.A. van Dijk-Beekman.



Lemsterland

Motie PvdA voor: mr Riedstra, Dbb, DvA
tegen: COA, GB(3), ncpn,
VVD, CU.

Motie VVD voor: VVD, GB(3) COA
tegen: mr Riedstra, ncpn, Dbb,
PvdA, CU.

Voorstel : voor: GB(3) COA, ncpn
tegen: mr Riedstra, PvdA, Dbb, CU.

RAADSVERGADERING VAN 28 maart 2012

Agendapunt:
Correspondentienr.:

4



RA1200015

Datum voorstel:

14 februari 2012

Bijlagen:

Portefeuillehouder:

J. Wesselius

Sector:

Grondgebied

Onderwerp:

Aanvullend raadsvoorstel Bantegaplein

Behandeld door:

G. Kampen

Telefoonnummer:

0514-567532

E-mail:

g.kampen@lemsterland.nl

J

28-3-2012

VOORSTEL

1. besluiten tot het laten aanleggen van een apart bevoorradingspad met een breedte van 5 meter en uitgevoerd in asfalt, direct vanaf de Parkstraat en direct gelegen achter de percelen Schoolstraat 7 tem 10;
2. in te stemmen met de toegang voor het personenautoverkeer naar het parkeerterrein en de parkeerkeider direct vanaf de Parkstraat;
3. er kennis van nemen dat hierdoor het aantal parkeerplaatsen wordt teruggebracht tot 183.
4. het handhaven van de 9 appartementen boven de supermarkt;
5. in te stemmen met de antwoorden in de Zienswijzennota, uiteraard met inachtneming van dit aanvullende raadsvoorstel;
6. het bestemmingsplan Bantegaplein vast te stellen;
7. geen exploitatieplan vast te stellen nu het verhaal van kosten geregeld is in de gesloten Projectovereenkomst d.d. 22 september 2005 en de Aanvullende Exploitatie- en Planschade Overeenkomst d.d. 10 november 2010;
8. te bepalen dat ter vermindering van de geluidsbelasting maatregelen worden getroffen zoals door Sirius Geluid en Milieu is geadviseerd.

TOELICHTING

Tijdens de behandeling door de raadscommissie op 16 januari 2012 van ons voorstel d.d. 27 december 2011, nr. RA1100104 inzake het vaststellen van het bestemmingsplan Bantegaplein zijn diverse opmerkingen gemaakt c.q. vragen gesteld over de plek van de losplaats van de nieuwe supermarkt, de route van het bevoorradingsverkeer, de straataanpassingen, de veiligheid, de mogelijke schade aan woningen, de hoogte van het gebouw, de woningmarkt en het winkelaanbod in het centrum van Lemmer.

Aan het slot van bedoelde commissiebehandeling is door de fractie van Gemeentebelangen een voorstel ingediend om de bevoorrading van de nieuwe supermarkt niet via de Lijnbaan maar direct vanaf de Parkstraat achterlangs de percelen Schoolstraat 7 tem 10 te laten plaatsvinden. Er werd aan gedacht om de vrachtauto's het parkeerterrein vanaf de Parkstraat op te laten rijden en dan op het parkeerterrein rond te laten rijden om vervolgens weer naar de Parkstraat te gaan.

Wij hebben toegezegd dit voorstel uit te laten werken zodat uw raad een keus kan maken tussen het aanvankelijke plan en deze voorgestelde variant.

In overleg met Vrieshorst is deze variant bekeken. Het laten rondrijden van de vrachtauto's op het parkeerterrein is geen haalbare optie omdat daarbij rekening gehouden moet worden met brede rijstroken en bochtstralen voor het vrachtverkeer. Dat gaat ten koste van veel parkeerplaatsen. Daarnaast is een vermenging van het vrachtverkeer met het personenverkeer op het parkeerterrein niet wenselijk. Bovendien is het rijden van vrachtverkeer op de parkeerkelder constructief gezien niet wenselijk omdat de parkeerkelder als het ware een drijvende bak is die door het grondwater omhoog wordt geduwd.

Apart bevoorradingsspad.

Voortbordurend op het voorstel van Gemeentebelangen is gekeken naar de aanleg van een apart bevoorradingsspad met een breedte van 5 meter. Die variant is wel haalbaar wanneer dat pad direct achterlangs de percelen Schoolstraat 7 tem 10 wordt aangelegd. Dit pad wordt uitgevoerd in asfalt en derhalve zal er dan nauwelijks sprake zijn van trillingshinder.

Als gevolg hiervan is het parkeerterrein wel anders ingedeeld hetgeen ten koste is gegaan van 7 parkeerplaatsen.

Daarnaast lijkt deze variant de verkeersveiligheid ten goede te komen omdat de bevoorradingssauto's niet meer via de Lijnbaan en de Schoolstraat hoeven te rijden. En dus ook de Lennastraat (schoolkinderen) niet hoeven te passeren.

Vrieshorst heeft laten weten dat het verplaatsen van de losplek in het nieuwe gebouw ingepast kan worden, zodat het vervallen van de aanvankelijke losplaats aan de westzijde van de nieuwe winkel ook gunstig is voor de omwonenden aan de Lijnbaan voor wat betreft het aspect geluid.

Om de eventuele geluidshinder voor de bewoners van de woningen Schoolstraat 7 tem 10 te beperken zijn wij wel voornemens om de bevoorrading niet voor 07.00 uur te laten plaatsvinden. De heer Epskamp van Sirius Geluid en Milieu heeft in een mail ter aanvulling op zijn eerdere advies laten weten dat deze variant qua geluid een flinke verbetering is ten opzichte van de oorspronkelijke variant. Deze mail is bij de stukken gevoegd.

Dit nieuwe bevoorradingsspad past binnen de bestemming "Verkeer" zodat het (ontwerp) bestemmingsplan op dit punt niet aangepast hoeft te worden.

Opschuiven parkeerkelder.

Door de aanleg van bedoeld bevoorradingsspad met een breedte van 5 meter zal de bouwput voor de parkeerkelder ook 5 meter opschuiven hetgeen ook weer gunstiger is voor mogelijke schade aan de woningen tijdens de bouw als gevolg van wijzigingen in de grondwaterstanden.

CAR-verzekering.

Zoals te doen gebruikelijk zal de aannemer van de bouw van het complex een zogenaamde CAR-verzekering (Construction All Risks) dienen af te sluiten. Voor aanvang van de werkzaamheden zullen de woningen in de directe omgeving worden opgenomen. Die opnames worden bij de notaris gedeponneerd en na afloop van de werkzaamheden worden de woningen opnieuw opgenomen. In geval van schade worden de experts van de verzekering ingeschakeld.

In het recente verleden is deze zelfde werkwijze toegepast bij o.a. het woongebouw aan 't Ooievaarsnest in verband met de woningen aan de Langestreek.

Bestaande route.

Door te kiezen voor deze nieuwe variant kan het huidige bevoorradingsverkeer de bestaande route Nieuwburen, Lijnbaan, Bantegastraat en Parkstraat gewoon blijven volgen. Daar verandert dan niets in.

Aanpassen bushalte Parkstraat.

De bushalte aan de Parkstraat zal in deze variant enigszins moeten worden aangepast maar dat levert geen al te grote problemen op. De hiermee gemoede kosten zijn voor de ontwikkelaar.

Aantal parkeerplaatsen.

In de nu uitgewerkte variant wordt het totaal aantal parkeerplaatsen 183, bovengronds 92 en in de parkeerkelder 91. Dat is 16 minder dan de 199 parkeerplaatsen in het aanvankelijke plan zoals dat aan u is voorgelegd.

Vrieshorst heeft laten weten met dit kleinere aantal in te kunnen stemmen. Van genoemde 183 zijn 60 parkeerplaatsen bedoeld voor lang parkeren.

9 appartementen.

In enkele zienswijzen wordt ingegaan op de 9 appartementen die boven de supermarkt gerealiseerd worden. Door bewoners van de Lijnbaan wordt bezwaar gemaakt tegen deze "muur" en de aantasting van de privacy zowel van de huidige bewoners als die van de nieuwe bewoners.

Deze appartementen zijn vanuit een stedenbouwkundig oogpunt in de plannen opgenomen. Het totale plan is welstandshalve goedgekeurd.

Het schrappen van deze 9 appartementen zou door ons betreurd worden omdat deze appartementen gerealiseerd worden in een prijsklasse van € 160.000,- tot € 180.000,- op een locatie midden in Lemmer. Naar onze mening is voor deze prijsklasse op deze locatie wel markt.

Wij stellen voor deze 9 appartementen te handhaven.

Moties.

Tijdens de commissiebehandeling heeft de VVD-fractie een motie aangekondigd, maar niet overhandigd. De VVD-fractie heeft gevraagd naar het opstellen van een integrale ruimtelijke visie voor het centrum van Lemmer in samenhang met de economische en recreatieve aspecten.

Daarnaast heeft de PvdA-fractie een motie aangekondigd en overhandigd waarin het college werd verzocht een kaderstellende bijeenkomst voor de raad te organiseren waarin uitspraken worden gedaan voor het gehele gebied van het Bantegaplein en Nieuwburen. Ter voorbereiding hiervan zou nieuw onderzoek verricht moeten worden naar de actuele ontwikkeling van de gewenste woningbehoefte en het gewenste winkelbestand.

Ten aanzien van deze moties merken wij op dat in ons voorstel van 22 september 2010, dat ten grondslag ligt aan uw besluit van 8 november 2010, uitvoerig is verwoord hoe het nieuwe beleid voor het centrum van Lemmer tot stand is gekomen dat nu mede ten grondslag ligt aan het bestemmingsplan Bantegaplein en ook aan het nieuwe bestemmingsplan Lemmer-Centrum.

Dat beide plannen vanwege procedurele aspecten zijn losgekoppeld doet niets af aan het daaraan ten grondslag liggende beleid c.q. visie. Het is de bedoeling dat het eerste concept van het nieuwe bestemmingsplan Lemmer-Centrum op 23 april 2012 aan u wordt gepresenteerd en toegelicht.

Zoals de portefeuillehouder op 16 januari 2012 heeft aangegeven zijn wij intern volop bezig om de meerdere beleidsterreinen zoals economische zaken, recreatie en toerisme, horeca,

openbare orde en veiligheid, monumenten en de ruimtelijke aspecten te herijken aan de huidige omstandigheden / inzichten voordat wij het nieuwe bestemmingsplan Lemmer-Centrum als concept aan u voorleggen.

Vervolgens moet daarover nog besluitvorming plaatsvinden en moet dat plan de gehele procedure nog doorlopen. Wij achten het niet wenselijk dat de besluitvorming omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan Bantegaplein daarop moet wachten. Besluitvorming geeft immers zowel naar de initiatiefnemers als naar de indieners van een zienswijze duidelijkheid. Alle partijen kunnen zich dan vervolgens richten naar die besluitvorming.

Bovendien maakt de toelichting van het eerder genoemd raadsvoorstel van 22 september 2010 geheel duidelijk dat vanuit het visionair inzicht van alle betrokkenen het juist noodzakelijk is dat deze planologische ontwikkeling zo spoedig mogelijk wordt gerealiseerd. Door het in gang zetten van deze ontwikkeling worden er naar onze mening juist kansen geschapen voor het aangrenzende gebied. Dat gebied kan dan aanhaken bij de ontwikkelingen op het Bantegaplein.

Visie De Friese Meren.

In dit verband willen wij ook nog refereren aan de recent door de 3 gemeenteraden vastgestelde visie De Friese Meren waar ten aanzien van de drie regionale kernen Joure, Lemmer en Balk gekozen is voor een versterking van die kernen door in te zetten op wonen, werken en voorzieningen. Ook zet De Friese Meren in op een optimale ontwikkeling van het ondernemersklimaat en het behoud en versterking van het midden- en kleinbedrijf (MKB). Het MKB is de drijvende kracht voor onze economie en de motor voor lokale werkgelegenheid, aldus deze visie.

Naar onze mening voert het te ver om nu eerst weer uitgebreid onderzoek te doen en opnieuw overleg met alle betrokken organisaties (OVL, KvK, HBD) te gaan voeren om te komen tot alweer een visie voordat de besluitvorming inzake het bestemmingsplan Bantegaplein wordt afgerond. Het zou naar de initiatiefnemers van dit project geen goed signaal zijn om nu in dit stadium voor langere tijd pas op de plaats te maken.

Aanvullend raadsvoorstel

Dit raadsvoorstel dient ter aanvulling op voormeld eerder raadsvoorstel van 27 december 2011. De toelichtingen op deze voorstellen dienen in samenhang met elkaar te worden gelezen. De besluitpunten uit het eerdere voorstel zijn in het te nemen besluit overgenomen, zodat u zich bij het nemen van het besluit kunt beperken tot het concept besluit, gevoegd bij dit voorstel.

WETTELIJKE BASIS.

Wet ruimtelijke ordening.

FINANCIËLE ASPECTEN/DEKKING.

Alle uit dit plan voortvloeiende kosten zijn voor rekening van Vrieshorst. Volgens de gesloten overeenkomst wordt de koopsom van de grond van de locatie De Dam betaald binnen vier weken nadat de bouwvergunning (nu: omgevingsvergunning) bruikbaar is geworden. De eventueel te betalen tegemoetkoming in planschade is voor rekening van Vrieshorst.

COMMUNICATIE.

Ja, er wordt gecommuniceerd conform de wettelijk voorgeschreven procedure. De indieners van een zienswijze zijn bij brief van 15 februari 2012 in kennis gesteld van dit aanvullend raadsvoorstel.

RISICO'S EN BEHEERSMAATREGELEN.

Eventuele financiële risico's voor de gemeente zijn ondervangen door het kostenverhaal te regelen binnen de projectovereenkomst en de exploitatie- en planschadeovereenkomst met de ontwikkelaar.

TER INZAGE LIGGENDE STUKKEN.

Alle stukken, die ook ter inzage lagen bij het raadsvoorstel van 27 december 2011, aangevuld met:

Motie PvdA d.d. 16 januari 2012;

Voorstel Gemeentebelangen d.d. 16 januari 2012;

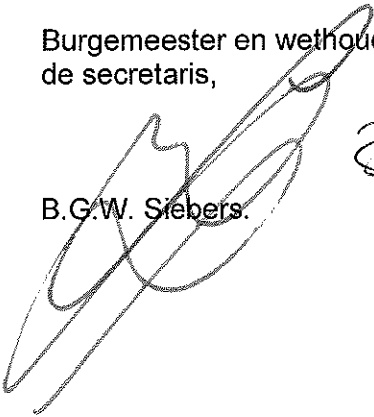
Twee indelingstekeningen d.d. 1 febr. 2012 van het gewijzigde parkeerterrein en de kleinere parkeerkelder;

De kadastrale situatietekening;

E-mail Sirius Geluid en Milieu advies nieuwe variant d.d. 27 januari 2012.

De brief die verzonden is aan de indieners van een zienswijze en ook aan de bewoners van het perceel Schoolstraat 8 die geen zienswijze hebben ingediend maar nu wel direct te maken krijgen met de nieuwe variant.

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


B.G.W. Siebers.


D.J. Stellingwerf.

ZIENSWIJZENOTA BANTEGAPLEIN

GEMEENTE LEMSTERLAND

COLOFON

Plannaam	Zienswijzenota Bantegaplein
Plannummer	-
Datum	december 2011
Status	-
Opdrachtgever	Gemeente Lemsterland
Projectteam Witpaard	Eibert Dokter
Projectnummer	0082901.03

Het ontwerpbestemmingsplan "Bantegaplein" heeft met ingang van 7 juli 2011 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Van de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen is door 8 personen/bedrijven/organisaties gebruik gemaakt. In deze Zienswijzennota worden de zienswijzen kort samengevat en voorzien van het antwoord van de gemeente. Ten behoeve van de leesbaarheid zijn de zienswijzen genummerd van 1 tot en met 8.

Zienswijze 1.

Reclamant geeft aan geen bezwaar te hebben tegen de komst van een supermarkt, maar maakt de volgende opmerkingen:

- a. Supermarkt aan kant Parkstraat.
- b. Hierdoor geen last van de bevoorrading vrachtwagens in de Lijnbaan en de Schoolstraat.
- c. Ontlast het verkeer in de Lijnbaan en houdt er parkeergelegenheid vrij in verband met laden en lossen van de bedrijven aan de Lijnbaan.
- d. Verwacht wordt dat door verplaatsing de verkoop van de woningen makkelijker gaat, ook ten gevolge van een betere bezonning voor de woningen. De bevoorrading kan dan in een veel bredere straat plaatsvinden.
- e. Voor de supermarkt is er dan voldoende parkeergelegenheid zodat bezoekers boodschappen kunnen doen en direct in het centrum zitten. Makkelijke toegang naar de Kortestreek en het Burgemeester Krijgerplein.
- f. De supermarkt wordt toch niet geplaatst om het centrum af te sluiten.
- g. De gemeente streeft toch naar openheid, maar dan moet je de supermarkt niet met de rug naar het centrum bouwen.
- h. De bewoners van de Lijnbaan hebben bewaar tegen de muur van de supermarkt, het laden en lossen en hebben op 7 september een tekening ingediend met daarop weergegeven het probleem van het vrachtverkeer.

Antwoord gemeente:

1a. In 2004 is door gemeente Lemsterland opdracht gegeven aan adviesbureau Witpaard om drie varianten te maken voor de invulling van het gebied Lijnbaan, Bantegaplein en Schoolstraat. Op 10 mei 2004 zijn de varianten gepresenteerd aan de raadscommissie en deze heeft gekozen voor model 2. Op de informatieavonden voor de buurtbewoners hebben ook zij de voorkeur uitgesproken voor model 2. Dit is het model dat nu is uitgewerkt.

In de raadsvergadering van 8 november 2010 is ingestemd met het realiseren van een supermarkt aan de Lijnbaan, met daarboven 9 appartementen en een parkeerkelder met daarboven een parkeerterrein op de locatie van de afgebroken school de Dam aan de Bantegastraat te Lemmer.

1b. Zie beantwoording 1a.

1c. Zie beantwoording 1a.

1d. De projectontwikkelaar verwacht dat de verkoop van de 9 appartementen geen probleem zal opleveren. In eerste instantie was zelfs sprake van 28 appartementen. Verder zie beantwoording 1a.

1e. Zie beantwoording 1a. De parkeergelegenheid is ruim voldoende.

1f. De supermarkt sluit niet het centrum af, maar versterkt het centrum.

1g. Zie beantwoording 1a.

1h. Het nieuwbouwplan van de supermarkt en de appartementen is voorgelegd aan de welstandcommissie Hûs en Hiem. Deze commissie heeft het plan getoetst aan het door de gemeenteraad vastgestelde welstandsbeleid en op 16 maart 2010 een positief advies afgegeven. De gemeenteraad heeft kennisgenomen van de op 7 september 2010 ingediende tekening.

Zienswijze 2

Reclamant merkt het volgende op:

- a.** Reclamant verwacht schade aan zijn woning ten gevolge van de tijdelijke verlaging van de grondwaterstand voor de aanleg van de parkeerkelder.
- b.** Door de toename van het verkeer wordt gevreesd voor de veiligheid van de kinderen die om hun school te bereiken de Parkstraat moeten oversteken. Reclamant ziet graag dat een gedeelte van de Parkstraat in het plangebied wordt meegenomen en dat maatregelen worden getroffen die de veiligheid van de veelal jonge kinderen vergroot.
- c.** Waarom is het plan al in procedure gebracht ondanks dat er nog onderzoek plaatsvindt, de laad- en loslocatie is nog niet definitief. Reclamant vraagt zich af of de vermelde maatregelen effectief zijn en wat wordt verstaan onder PIEK-maatregelen.
- d.** Gevreesd wordt dat de parkeerdruk in de omgeving toeneemt en dat de huidige bewoners hun vrije parkeermogelijkheid wordt ontnomen. Reclamant verwacht dat parkeren niet gratis worden in de nabijheid van de supermarkt geparkeerd zal gaan worden. Opgemerkt wordt dat het plan in strijd is met de eis van rechtszekerheid.

Antwoord gemeente

2a. Tijdens de bouw van de supermarkt en de parkeerkelder worden er maatregelen getroffen ter voorkoming van de verlaging van de waterstand in de omgeving van het plangebied. Hierdoor ontstaat er naar verwachting geen schade aan de omringende bebouwing. Voordat met de bouw wordt begonnen zal er een vooropname van de bebouwing in de directe omgeving plaatsvinden door de projectontwikkelaar en zal er een adequate verzekering afgesloten dienen te zijn.

2b. De verkeersveiligheid wordt niet in een bestemmingsplan geregeld. Daar waar mogelijk, kan de gemeente maatregelen treffen om de verkeersveiligheid voor met name de kleine kinderen te verbeteren.

2c. Vooruitlopend op eventuele onderzoeken mag een bestemmingsplan al als ontwerpbestemmingsplan in procedure worden gebracht. Het extern onderzoeksbureau Sirius heeft onderzocht welke maatregelen effectief zijn, en deze vermeld in de rapportage van november 2011. Onder piekmaatregelen wordt verstaan de maatregelen die getroffen kunnen worden om (piek)geluidsproblemen in de woonomgeving te voorkomen. (zie bladzijde 13 van het geluidsrapport van Sirius november 2011). In nieuwe situaties zijn technische voorzieningen mogelijk:

- in/aan het bedrijf, zoals afgeschermd laad/loslocaties en loaddocks;
- aan het losmateriaal, zoals niet-rammelende rolcontainers met zachte wielen en elektrisch aangedreven heftrucks;
- in de omgeving, zoals een glad wegdek op de laad/losplaats;
- aan de bevoorradingsvoertuigen, zoals 'stille' motoren, dito hydrauliek en koelunits.

Bovendien zijn in alle situaties ook organisatorische maatregelen toepasbaar. Zoals het uitsluitend of zoveel mogelijk overdag laden en lossen en instructie van winkel- en transportpersoneel ter bevordering van 'geluidsbewust' laden en lossen.

2d. De parkeerdruk neemt niet of nagenoeg niet toe. Uit het onderzoek blijkt dat de parkeerdruk toeneemt. Om dit parkeerprobleem op te lossen wordt er een parkeerkelder en een bovengronds parkeerterrein gerealiseerd. Na realisatie is er ruim voldoende parkeergelegenheid. Afgesproken met de gemeente is dat de ontwikkelaar voor circa 60 vervangende langparkeerplaatsen zorgt. Deze 60 parkeerplaatsen zijn gratis. Dit bestemmingsplan is niet in strijd met de eis van rechtszekerheid.

Zienswijze 3 (Wetterskip Fryslan)

Het Wetterskip Fryslan geeft aan dat zij in het verleden een wateradvies hebben opgesteld. In het ontwerpbestemmingsplan is dit wateradvies niet verwerkt.

Antwoord gemeente

Dit wordt alsnog verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan.

Zienswijze 4

- a.** Reclamant merkt op dat de stelling in de toelichting dat de locatie een inbreidingslocatie is die geen consequenties heeft voor provinciale belangen, niet wordt onderbouwd. Tevens wordt opgemerkt welke relevantie de verwijzing naar het streekplan heeft en op welke wijze de ontwikkeling past in het beleid dat in het streekplan wordt voorgestaan.
- b.** Reclamant is van mening dat het visiedocument niet als gemeentelijk beleid mag gelden en merkt op dat bijlage 3 van de toelichting slechts het voorstel is en niet een raadsbesluit. Graag ontvangen zij het raadsbesluit. Tevens wordt opgemerkt dat het beleid is geformuleerd voor het centrum van Lemmer.
- c.** Reclamant geeft aan dat een visie op het gewenste voorzieningenniveau van de supermarktsector niet voorhanden is. Het ontbreken hiervan klemt temeer daar nu een supermarkt wordt mogelijk gemaakt van 1.900 m² bvo, terwijl uit het distributieplanologisch onderzoek blijkt dat er in kwalitatief opzicht onvoldoende marktruimte is voor de vestiging van een nieuwe supermarkt in het centrum van Lemmer. Reclamant mist in het plan welke gevolgen de vestiging van een nieuwe supermarkt heeft op de voorzieningenstructuur van Lemmer in zijn totaliteit.
- d.** Aangegeven wordt dat men de onderbouwing mist waaruit blijkt dat de ontwikkeling goed is voor het noordelijk deel van het centrum en dat de effecten van de vestiging van de AH beperkt blijven. Reclamant vraagt zich af waarom er een extra supermarkt komt, terwijl er al voldoende supermarktvoorzieningen zijn in het centrum. Men geeft aan dat de zogenaamde versterking ten koste gaat van de enige wijkverzorgende supermarkt in het noordelijke deel van Lemmer. De verwachting van reclamant is dat de Spar uiteindelijk zal moeten sluiten. De conclusie dat geen sprake is van duurzame ontwricting van de distributieve structuur in de sector dagelijkse artikelen is twijfelachtig zonder deugdelijk onderzoek en zonder duidelijk geformuleerd te hebben welke uitgangspunten gelden voor de gewenste distributieve structuur van Lemmer.
- e.** Reclamant vindt dat er in verband met de ontwikkeling van het totale centrumgebied er nog verkeerskundig onderzoek moet plaatsvinden naar de bevoorradingsroute, de losplaats van de supermarkt, het aantal parkeerplaatsen en de aan- en afvoerroute van de parkeergarage. Men begrijpt niet dat nu voor dit plan met deze bevoorradingsroute wordt gekozen temeer daar juist de gekozen laad- en lossituatie leidt tot geluidsoverlast. Men vraagt zich af hoe dit zich verhoudt tot de verdere toekomstige ontwikkelingen in het centrumgebied. De stelling dat er geen sprake is van beperkingen en een duurzame ontwricting van het voorzieningenniveau dient onderbouwd te worden.

- f.** Reclamanten stellen dat zonder deugdelijk archeologisch onderzoek geen uitvoerbare bestemmingen kunnen worden aangewezen, zeker het noordelijk deel van de locatie dient te worden onderzocht, omdat daar de parkeergarage komt.
- g.** Reclamant vindt dat er ecologisch onderzoek moet worden uitgevoerd omdat niet kan worden uitgesloten dat het plan significante negatieve effecten kan hebben voor het plangebied.
- h.** Er wordt gevraagd hoe het plan voorziet in een compensabel bergingsoppervlak en hoe wordt omgegaan met het vuilwater. Tevens wordt gevraagd of de watervergunning al is verleend.
- i.** Reclamant stelt de vraag of het uitgevoerde akoestisch onderzoek representatief is voor de toekomstige situatie, vanwege de geen zins duidelijke locatie van de laad- en losplaats, gelet op de ontwikkeling van het totale centrumgebied in welk kader nog onderzoek moet plaatsvinden naar de bevoorradingsroute en de losplaats van de supermarkt.
- j.** Reclamant merkt op dat het inrichtingsgebonden geluid enkel getoetst is aan de waarde uit het Activiteitenbesluit, in plaats van de maatstaf uit de VNG-brochure. Indien de richtafstanden niet worden gehaald, dan is ruimtelijke inpassing alleen mogelijk als voor het geluid een etmaalwaarde van 45 dB(A) voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau en een etmaalwaarde van 65 dB(A) voor het maximale geluidniveau wordt gehaald. Reclamant vindt dat onvoldoende gemotiveerd is en er te gemakkelijk geconcludeerd wordt dat uitgaan kan worden van een hogere etmaalwaarde.
- k.** Reclamant vindt dat er geen aanvaardbaar woon- en leefklimaat gewaarborgd is en dat de voorgestelde maatregelen nergens planologisch zeker gesteld worden.
- l.** Reclamant begrijpt niet dat de aangetroffen verhoogde gehalten in de bodem en het grondwater geen aanleiding geeft tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek.
- m.** Reclamant merkt op dat niet wordt voldaan aan de lijst met categorieën van gevallen in de regeling NIBM en er daarom een luchtkwaliteitsonderzoek moet worden uitgevoerd.
- n.** Reclamant merkt op dat in de toelichting geen enkele opmerking gemaakt wordt over de gevolgen van het plan voor de verkeersafwikkeling en er wordt ook niet ingegaan op de conclusies van het rapport van BVA. In het rapport worden twee plannen behandeld die beide op grond van de verbeelding kunnen worden uitgevoerd. Het is reclamant niet duidelijk welk plan in uitvoering wordt gebracht. Men verwacht voor de Bantegastraat en de Parkstraat problemen. Tevens merkt men op dat in het kader van de verkeersveiligheid de profielbreedte van de Bantegastraat vergroot moet worden. Reclamant vindt dat de aansluiting van de parkeerkelder op het wegennet zal leiden tot onveilige situaties.

- o.** Voor wat het alternatief betreft merkt reclamant op dat dit zal leiden tot een vermindering van het aantal parkeerplaatsen en dat de gevolgen voor het kunnen lenigen van de parkeerbehoefte niet inzichtelijk zijn gemaakt. Men merkt op dat in het alternatief uitgegaan is van een verplaatsing van de laad- en lossituatie naar de (zuid)oostzijde van het gebouw, zowel voor wat betreft de verkeersafwikkeling en de verkeersveiligheid, maar ook wat betreft de akoestische gevolgen. Reclamant merkt op dat de gepresenteerde gevolgen vanwege het feit dat men in het onderzoek de laad- en lossituatie aan de westelijke kant van de Lijnbaan plaatst, niet deugdelijk of realistisch zijn. Ook vindt men dat de gekozen oplossing voor de bevoorrading niet de meest wenselijke is.
- p.** In de toelichting is niet inzichtelijk gemaakt welk alternatief zal worden uitgewerkt en wat daarvan de gevolgen zullen zijn. Een beschouwing op de aanvaardbaarheid van dit plan uit het oogpunt van verkeer ontbreekt en het is onduidelijk of in de andere (akoestische) onderzoeken wel juiste uitgangspunten zijn gekozen.
- q.** Reclamant verwacht overlast bij omwonenden die hun slaapkamers aan de Lijnbaan hebben ten gevolge van goederen die met rolcontainers worden uitgereden met naar verwachting pieken tot 114,8 dB(A). Men verwacht dit termeer daar ook het afblazen van het remventiel en de reflectie van het geluid tussen de weerszijden van de panden zal plaatsvinden. Nu het afblazen van het remventiel naar men verwacht niet kan worden voorkomen, betekent dit een zware aantasting van het woongenot.
- r.** Aangezien reeds bevoorrading van de panden aan de Lijnbaan plaatsvindt verwacht reclamant dat in combinatie met een vrachtwagen met oplegger de doorgaande weg onbegaanbaar wordt voor beide richtingen. Op marktdagen zal de stremming van de Lijnbaan nog grotere vormen aannemen.
- s.** Aangezien reclamanten garages aan de Lijnbaan hebben, is een minimale breedte nodig van 9 meter. Wanneer er vrachtwagens staan te laden of te lossen kan men de woningen niet meer bereiken met de auto. Dit betekent een onbereikbaarheid van minimaal 75 minuten per dag. Dit is onaanvaardbaar.
- t.** De aanwezigheid van een inrit van de parkeerkelder aan de Parkstraat leidt naar verwachting van reclamant tot een enorme toename van het verkeer. Men verwacht dat dit gepaard gaat met meer sluipverkeer door de Lijnbaan om de drukte van de Parkstraat te omzeilen. Deze additionele verkeersbewegingen zijn niet betrokken bij de diverse onderzoeken. Het is echter evident dat de Lijnbaan een groot knelpunt zal gaan worden.
- u.** Reclamant meldt dat de bebouwing te dicht staat op de bebouwing van de Lijnbaan er een grove inbreuk op de privacy van de omwonenden ontstaat en ook voor de nieuwe bewoners van de nieuwbouw.

- v. Er kan volgens reclamant in het kader van de maatschappelijke uitvoerbaarheid in de toelichting niet worden volstaan door te wijzen op de mogelijkheid zienswijzen in te dienen. Ook wordt van de gemeenteraad verwacht dat goed onderzoek wordt gedaan naar de economische en financiële uitvoerbaarheid van het plan.
- w. Er wordt in de regels onvoldoende beperkingen aan de toegestane detailhandel gegeven en reclamant vindt dat de aard en omvang van de horeca gelimiteerd moet zijn.
- x. In de bestemming "Verkeer-Parkeerterrein" verwacht reclamant dat er op voorhand een keuze gemaakt wordt of de parkeerkelder half ondergronds wordt of volledig ondergronds, zodat goed akoestisch onderzoek kan worden uitgevoerd en duidelijk is wat de bouwhoogte van de parkeerkelder gaat worden.
- y. Doordat het woonhuis pal naast de supermarkt is gelegen, kan ter plaatse geen goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd.

Antwoord gemeente

4a. Een inbreiding op deze relatief kleine schaal is niet in strijd met provinciale belangen. Een onderbouwing vanuit provinciaal beleid gezien is dan ook niet aan de orde. Het bestemmingsplan is ook gezonden aan de provincie. Zij hebben tegen de voorgenomen plannen geen zienswijze ingediend.

4b. De gemeenteraad heeft op 27 februari 2006 conform het voorstel van 13 januari 2006 besloten; zie de aantekening van de raadsgriffier van 27 februari 2006. De locatie van de beoogde supermarkt valt binnen het centrumgebied zoals dat begrensd is op bijbehorend kaartje Winkelgebied.

4c. Er is uitvoerig aandacht besteed aan de kwantitatieve en kwalitatieve aspecten die verband houden met de komst van de nieuwe supermarkt. Wat betreft de kwantitatieve toets is aangegeven dat het aanbod dagelijkse artikelen ongeveer 20% hoger uitkomt dan op basis van de normatieve situatie zou gelden. Wil er evenwel sprake zijn van een goede winkelstructuur voor Lemmer, dan dient het aanbod in het noordelijke deel van het centrum van Lemmer op basis van kwalitatieve argumenten te worden versterkt. De mogelijke effecten daarvan zijn in het MKB adviseursrapport van 18 februari 2010 ook duidelijk aangegeven. Na realisatie van de beoogde nieuwe supermarkt zal er geen sprake zijn van een duurzame ontwrichting en kunnen de inwoners van Lemmer/Lemsterland binnen aanvaardbare afstand hun dagelijkse inkopen blijven doen. Niet ontkend wordt dat er ook plaatsen in Nederland zijn waar sprake is van meer inwoners en minder supermarkten. Deze plaatsen, zoals Breukelen en Maasland, zijn evenwel niet representatief voor de situatie in Lemmer met een specifieke regiofunctie en mede in samenhang met het feit dat de bewinkeling van Lemmer bovendien is afgestemd op de toeristische functie van Lemmer.

Het MKB Adviseurs rapport van 18 februari 2010 is ingegaan op de omzetverschuivingen in de lokale markt vanwege de komst van een nieuwe supermarkt en dat dit van invloed is op de positie van de gevestigde supermarkten. In verband met het verbeteren van de lokale winkelstructuur en het medewerking geven door de overheid aan deze ontwikkeling is er geen sprake van (onevenredige) schade aan bestaande supermarkten.

4d. Zie beantwoording 4c

4e. Vanwege de kleinschaligheid van de ontwikkeling is het niet nodig een verkeerskundig onderzoek uit te voeren voor het gehele centrumgebied. In de uitgevoerde onderzoeken is rekening gehouden met de bevoorrading, de losplaats van de supermarkt, het aantal parkeerplaatsen en de aan- en afvoerroute van de parkeergarage. In het distributief planologisch onderzoek is aangegeven dat er in kwantitatief opzicht onvoldoende marktruimte is voor een nieuwe supermarkt in het centrum van Lemmer, maar dat op grond van de kwalitatieve analyse

blijkt dat versterking, uitbreiding en modernisering in dit deel van Lemmer wenselijk is.

4f. Voor dit plan hoeft volgens de provinciale kaart van de provincie Friesland geen archeologisch onderzoek plaats te vinden aangezien het plangebied kleiner is dan 5.000 m². Het meest zuidelijke deel (tussen Bantegastraat en Lijnbaan) is bovendien al eerder door middel van boringen onderzocht. Daaruit is geen vervolgonderzoek geadviseerd.

4g. Door Ecogroen Advies is in mei 2011 een quickscan ecologie uitgevoerd. Hieruit blijkt dat er voor het plangebied geen significante negatieve effecten zijn.

4h. Het voorontwerpbestemmingsplan is ook in het kader van vooroverleg gezonden naar Wetterskip Fryslan. Zij geven aan dat er weinig ruimte aanwezig is om oppervlaktewater te realiseren. Daarom gaat men er mee akkoord dat de compensatie wordt ingevuld door het afkoppelen van het hemelwater van dakoppervlakken naar de Sylroede. Daarnaast is het wenselijk dat het hemelwater van de parkeergelegenheid wordt afgekoppeld en afgevoerd naar de boezem. De eventuele benodigde watervergunningen worden tijdig aangevraagd. De waterparagraaf in de toelichting wordt op een aantal punten aangepast.

4i. Zie 4e.

4j. De beoordeling van het milieuaspect geluid zal volgens de VNG-brochure worden toegelicht.

4k. Een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is voor iedere burger verschillend.

In de planregels zijn regels en bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. De wijze waarop de juridische regeling wordt vertaald op de verbeelding van dit bestemmingsplan is in overleg met de gemeente uitgewerkt. De planregels bestaan uit bestemmingen, waarbij alle voor de bestemming relevante informatie in de betreffende bestemmingsomschrijving wordt opgenomen. In een bestemmingsplan worden een aantal zaken gewaarborgd, zodat een ieder kan nagaan wat voor mogelijkheden het bestemmingsplan biedt. Toegegeven moet worden dat het bestemmingsplan enkel ruimtelijk relevante elementen regelt. De overheid moet indien de planregels niet of onvoldoende worden nageleefd, in principe handhavend optreden.

4l. Door Enviso ingenieursbureau is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd conform de NEN 5740. De aangetroffen verhoogde gehalten ten opzichte van de achtergrondwaarde en streefwaarde zijn van dusdanige aard dat deze geen aanleiding geven tot het uitvoeren van een nader onderzoek. Er bestaan voor de voorgenomen nieuwbouw vanuit milieuhygiënisch oogpunt dan ook geen belemmeringen.

4m. Door BVA is een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd waaruit blijkt dat ruimschoots binnen de grenswaarden wordt gebleven en het verkeer over het algemeen weinig invloed heeft op de luchtkwaliteit.

Vanuit de Wet milieubeheer zijn dan ook geen bezwaren tegen de voorgenomen plannen.

4n. Er is voor de variant gekozen waar de kelder in- en uitrit via het parkeerdek plaatsvindt (zie bijlage 1). Deze variant komt de verkeersveiligheid ten goede. De breedte van de Bantegastraat wordt niet aangepast. Hierdoor wordt de snelheid geremd, wat de verkeersveiligheid weer ten goede komt.

4o. Het gekozen alternatief leidt inderdaad tot een vermindering van het aantal parkeerplaatsen. Dit komt de verkeersveiligheid ten goede. Uit berekeningen blijkt dat het aantal parkeerplaatsen dan nog ruim voldoende is. Het alternatief van de laad- en lossituatie is niet meer aan de orde. Het onderzoek naar de laad- en lossituatie aan de westelijke kant van de Lijnbaan is goed uitgevoerd. De mening wat betreft de locatie voor de bevoorrading wordt voor kennisgeving aangenomen.

4p. Er is voor het alternatief gekozen waarbij de in- en uitrit van de parkeerkelder niet rechtstreeks uitkomt op de Parkstraat. Dit is vanuit verkeersoogpunt de juiste keuze. Ook in de ander uitgevoerde onderzoeken zijn de juiste uitgangspunten aangehouden.

4q. De verwachting dat het afblazen van het remventiel een zware aantasting van het woongenot zal zijn is subjectief. Het aantal keren dat het afblazen van het remventiel per dag plaatsvindt is laag. Er is afgesproken dat laden en lossen niet in de nachtelijke uren plaats vindt.

4r. De Lijnbaan is circa 6 meter breed, wat naar verwachting geen problemen gaat opleveren voor de doorstroming van het verkeer.

4s. De genoemde maat van 9 meter is ruim voldoende. De praktijk leert dat een breedtemaat van 5 á 6 meter voldoende is om een garage/parkeerplek in te kunnen rijden. De bereikbaarheid van de garages blijft gegarandeerd, zodat er van 75 minuten wachttijd geen sprake is. Mocht in de praktijk blijken dat de bereikbaarheid van de garages in het geding is dan worden door de gemeente maatregelen getroffen zodat de bereikbaarheid gegarandeerd blijft.

4t. De in- en uitrit van de parkeerkelder is verplaatst zodat deze niet rechtstreeks uitkomt op de Parkstraat. In de uitgevoerde verkeersonderzoeken is rekening gehouden met de bevoorrading, de losplaats van de supermarkt, het aantal parkeerplaatsen en de aan- en afvoerroute van de parkeergarage.

Uit onderzoeken blijkt dat er een betere verkeers- en parkeerbalans voor het gehele centrum van Lemmer zal ontstaan.

Mocht blijken dat er sluiproutes ontstaan, dan kan de gemeente treffende maatregelen nemen.

4u. De bewoners zijn hun uitzicht op de auto's die geparkeerd staan op het huidige parkeerterrein kwijt. De nieuwbouw staat op circa 10 meter afstand ten opzichte van de bestaande bebouwing. Dit is een algemeen geaccepteerde maat en komt zeker in centrumgebieden veelvuldig voor.

4v. De procedure voor bestemmingsplannen is geregeld in de Wet ruimtelijke ordening. Hierin is aangegeven dat tussen de gemeente en

verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd, voordat een ontwerpbestemmingsplan ter visie kan worden gelegd. Bovendien is afdeling 3.4 van de Algemeen wet bestuursrecht van toepassing (zienswijzenprocedure). Dit plan voldoet hieraan. Overeenkomstig het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bij de voorbereiding van dit plan een onderzoek ingesteld naar de uitvoerbaarheid van het plan. Aangezien het een particulier initiatief is, zijn er geen gemeentelijke economische belangen bij betrokken. De risico's worden bij de aanvrager neergelegd middels een exploitatie- en planschadeovereenkomst. De procedurekosten worden aan de initiatiefnemer doorberekend in de vorm van leges. De werkzaamheden die moeten worden uitgevoerd in openbaar gebied worden middels de exploitatieovereenkomst, dan wel een grondtransactieovereenkomst, opgenomen in de totale plankosten. Voor de gemeente zijn er geen financiële risico's.

4w. Er is in de regels aangegeven dat alleen horeca mogelijk is die gerelateerd is aan de detailhandel. Deze detailhandel-gerelateerde horeca heeft dezelfde openingstijden als de detailhandel.

4x. De parkeerkelder wordt volledig in de grond gebouwd, waardoor het bovenliggende parkeerterrein op maaiveldhoogte ligt. Hier is in het akoestisch onderzoek rekening mee gehouden.

4y. De hoekwoning is in eigendom van de initiatiefnemer, en met de eigenaar van de andere woning zijn gesprekken gaande. Wat niet wegneemt dat er geen goed leef- en woongenot kan zijn.

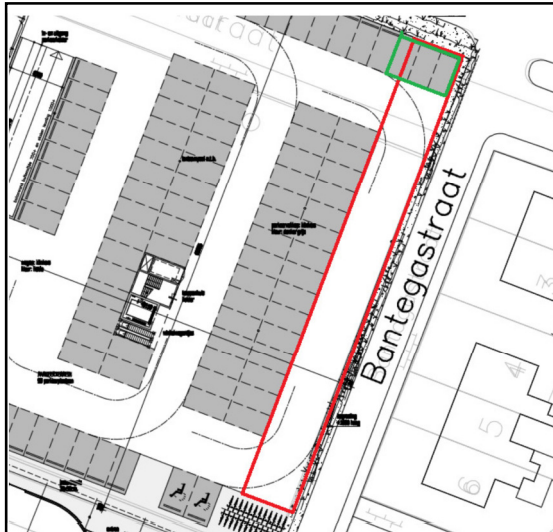
Zienswijze 5

- a.** Reclamant merkt op dat er woningen grenzen aan of op korte afstand van de supermarkt staan en dat hun woning grenst aan de bestemming "Verkeer – Parkeren" waar men veel verkeersbewegingen verwacht. Dit alles zal ten koste gaan van een goed woon- en leefklimaat.
- b.** Reclamant wijst erop dat er voor geen enkele afstand tot de supermarkt rekening is gehouden met de brochure "Bedrijven en Milieuzonering" van de VNG.
- c.** Reclamant vindt dat het onduidelijk wat wordt verstaan onder detailhandel-gerelateerde horeca. In de toelichting wordt wel aangegeven wat hieronder wordt verstaan, echter de toelichting is niet bindend. Er wordt dan ook geen goed woon- en leefklimaat gegarandeerd.
- d.** De inrichting van de Schoolstraat wordt door reclamant getypeerd als een rustige woonstraat. De inrichting nodigt zeker niet uit om hier met vrachtwagens door heen te rijden. Hier heeft reclamant grote bezwaren tegen, aangezien de bevoorrading is voorzien via de Lijnbaan/Schoolstraat. Naast dit verwacht men een planologisch negatief effect, waarbij sprake is van laden en lossen in de nachtperiode. Ook verwacht reclamant dat er schade aan de woningen zal ontstaan vanwege trillingen van de vrachtauto's.
- e.** Reclamant mist in de toelichting de waarborging van de uitvoerbaarheid van het plan en een planschadeovereenkomst. Naast de planschade is niet voorzien in een reservering van schade betreffende de uitvoering.
- f.** Reclamant begrijpt niet dat ondanks de conclusie uit het distributief onderzoek dat er onvoldoende marktruimte is voor de vestiging van een nieuwe supermarkt dat er besloten is de voorgestane plannen doorgang te laten geven. Dat dit zal leiden tot overaanbod en mogelijk sluiting van bestaande winkels is blijkbaar niet van belang. Reclamant geeft aan dat de Raad van State wel belang zal hechten aan dit criterium en, aangezien het toegekende bouwvlak voor de AH gigantisch is zal naar verwachting deze toevoeging leiden tot het verdwijnen van een (groot) deel van het bestaande winkelaanbod. Hierdoor gaat in het verzorgingsgebied een wezenlijke beperking ontstaan.
- g.** Reclamant vraagt zich af of er ten behoeve van de aanleg van de kelder voldoende rekening is gehouden met de woningen in de directe omgeving, in verband met verlaging van de grondwaterstand. Aangezien vele gebouwen op palen staan verwacht reclamante en onomkeerbare schade aan de gebouwen.
- h.** Reclamant geeft aan dat bij een toename van het verhard oppervlak groter dan 400 m² er gecompenseerd moet worden door waterberging aan te leggen. Deze compensatie moet duidelijk zijn voor de uitvoering van het plan.

- i. Reclamant merkt op dat in het kader van de vereiste belangenafweging ten aanzien van de vraag of vanwege het plangebied een zodanige mate van geluidhinder kan worden verwacht dat daardoor een onevenredige inbreuk wordt gemaakt op het woon- en leefklimaat van omwonenden. Reclamant geeft aan bevreesd te zijn voor de aan- en afvoer van vrachtwagens door de Schoolstraat en vraagt zich af waar de condensorunits op de eerste verdieping worden geplaatst. Reclamant geeft aan dat in de avond voor de woningen aan de Bantegastraat de personenauto's en de winkelwagens de dominante geluidsbron zijn en in de nachtperiode het laden en lossen de dominante bron aan de zuidzijde. De overschrijding is 5 dB. Ook het rijden van de vrachtwagens zorgt voor overschrijding. Reclamant vraagt zich af in hoeverre dit effect heeft op de Schoolstraat.
- j. Reclamant geeft aan dat zij de garages achter op het perceel hebben. De ontsluiting van de garages vindt plaats op de Bantegastraat. Men vraagt zich af of er wel voldoende ruimte aanwezig blijft om de garage op een normale manier in- en uit te kunnen rijden.
- k. Het is reclamant onduidelijk waar de condensorunits van de supermarkt worden geplaatst.

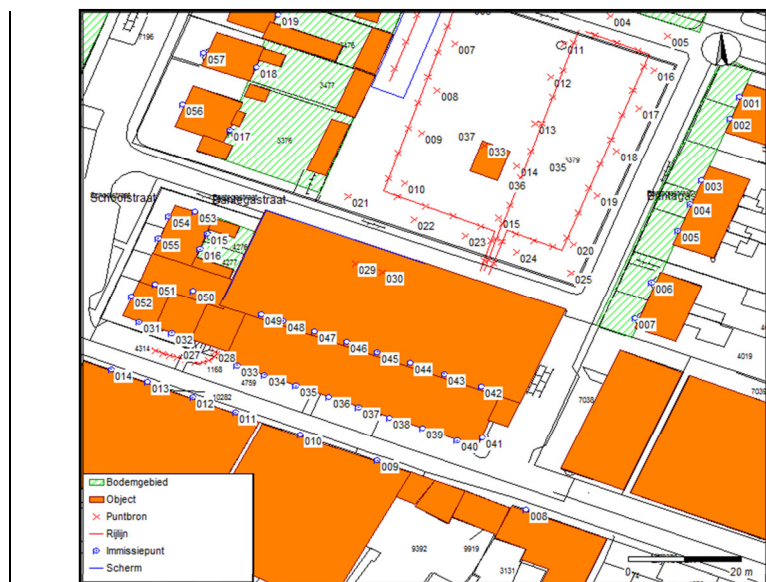
Antwoord gemeente

- 5a.** In november 2011 is door Sirius een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat in de nieuwe situatie slechts een overschrijding plaats vindt op drie parkeerplaatsen, wanneer daar daadwerkelijk wordt geparkeerd in de avonduren. Omdat er in de bestaande situatie ook overschrijdingen plaatsvinden over de gehele lengte van de Bantegastraat voor circa 23 parkeerplaatsen (rood), vindt er over het geheel genomen een verbetering van de geluidssituatie.



- 5b.** De toetsing aan de VNG brochure zal in het onderdeel voor geluid worden opgenomen.
- 5c.** Zie beantwoording 4w.
- 5d.** Er is afgesproken dat het laden en lossen niet plaatsvindt in de nachtelijke uren. Er is een onderzoek uitgevoerd naar de eventuele schade ten gevolge van de trilling veroorzaakt door de vrachtwagens.
- 5e.** Wij hebben de opmerking over planschade voor kennisgeving aangenomen en verwijzen naar artikel 49 van de Wet ruimtelijke ordening. Hierin wordt de te volgen procedure bij indiening van planschade aangegeven. Voor het overige zie beantwoording 4v.
- 5f.** Zie beantwoording 4c.
- 5g.** Zie beantwoording 2a.
- 5h.** Zie beantwoording 4h.
- 5i.** De woningen aan de Schoolstraat zijn onderzocht en de resultaten zijn terug te vinden in hoofdstuk 3, punt 016-020 Schoolstraat 7 t/m 11 en punt 060-066 Schoolstraat 15 t/m 21. Het rijden van de vrachtwagens geeft de volgende geluidsbelastingen op de woningen aan de Schoolstraat: $L_{Ar,LT}$ in de dagperiode 25 dB(A) en in de nachtperiode 22 dB(A), L_{Amax} in de dagperiode 66 dB(A) en in de nachtperiode 68 dB(A). Door de maatregel geen levering in de nachtperiode is er in de nachtperiode geen geluidsbelasting ten gevolge van het rijden van vrachtwagens.

- 5j. De opmerking van de reclamant is terecht. Bij de inrichting van het terrein zal in overleg met de bewoner zorg worden gedragen voor een goede in- en uitrit van de garage.
- 5k. De plaats van de condensorunits is te zien op onderstaand figuur uit het geluidsrapport en op de plantekeningen.



Figuur uit rekenmodel met positie condensorunits 29 en 30

Zienswijze 6

- a. Reclamant geeft aan dat er al jaren wordt gediscussieerd over de invulling van het terrein tussen de Bantegastraat, Lijnbaan en Schoolstraat. Het oorspronkelijke plan bestond uit het verplaatsen van de (Spar)supermarkt en het bouwen van 28 appartementen. Voor dit plan werd een (inmiddels verlopen) voorbereidingsbesluit genomen. Er is zelfs een toezegging gedaan volgens reclamant dat het plan alleen doorging wanneer de huidige Spar zou verdwijnen.
- b. Reclamant vindt dat het college zich van het begin af aan bedient van een doelredeneratie om zo een draagvlak voor het plan te krijgen.
- c. Reclamant vindt dat met betrekking tot de wensen, adviezen en opmerkingen van de ondernemersvereniging, Kamer van Koophandel en het Hoofdbedrijfschap voor de Detailhandel door het college zeer selectief is gewinkeld.
- d. Voor Lemmer is volgens reclamant circa 4.000 m² aan oppervlakte supermarkt nodig. Door dit plan wordt het oppervlak circa 7.000 m². Er is dus blijvend onvoldoende bestedingspotentieel aanwezig en er zal voor reeds gevestigde supermarkten onevenredige schade ontstaan.
- e. Volgens reclamant kloppen de gegevens in de "actualisatie" van het distributie-planologisch onderzoek niet.
- f. Reclamant vraagt zich af waarom het Centraal Instituut voor het Midden en Kleinbedrijf niet is geraadpleegd, zoals altijd gebruikelijk is.
- g. Aangezien er niet voor het gehele gebied een nieuw bestemmingsplan ter inzage ligt mag er naar het inzicht van de reclamant geen deel van het gebied worden gewijzigd, er is immers geen voorbereidingsbesluit genomen.
- h. Reclamant vindt dat er niet is voldaan aan de voorwaarden van een breed belang.
- i. Het visueel koppelen van het plangebied aan het bestaande gebied is volgens reclamant losgelaten, dit was de enige overgebleven wens van de ondernemersvereniging. In plaats van 28 appartementen worden er nu 8 appartementen gerealiseerd. De huidige Spar-winkel blijft.
- j. Reclamant vindt dat de supermarktformule "Albert Heijn" geen invloed mag hebben. Reclamant stelt dat het college wil dat een Polesz winkel en de Spar de deuren noodgedwongen gaan sluiten.
- k. Het bedenken van een "centrum noord" en een "centrum zuid" vindt reclamant ronduit belachelijk.
- l. Reclamant vindt het vreemd dat de bezwaren bij de raad of bij de heer Kampen moeten worden ingediend, en niet zoals gebruikelijk bij het college van burgemeester en wethouders.

- m.** Reclamant merkt op dat in combinatie met de wensen en plannen van de heer Witteveen de kans aanwezig is dat te zijner tijd ook de Aldi naar het plangebied wil verhuizen en er daardoor 1.000 m² bij komt.
- n.** Als gevolg van deze ontwikkeling verwacht reclamant dat een veel groter deel van het centrum gevolgen zal ondervinden van toenemend autoverkeer. Wekelijkse boodschappen worden veelal bij meerdere supermarkten gehaald. Hierdoor zal vooral in het Waalgat en op het Burgemeester Krijgerplein problemen ontstaan. Dit acht reclamant in strijd met eerder beleid om het centrum meer autoluw te maken. Een breder verkeersonderzoek is noodzakelijk volgens reclamant.
- o.** Reclamant heeft de indruk dat bij alle, in de loop der jaren gehouden aanvullende onderzoeken deze niet objectief zijn maar passen in een doelredenering.
- p.** Reclamant zet grote vraagtekens bij de verkoopbaarheid van de appartementen. Er is veel leegstand in het centrum en de verkoop van woningen in het plan Tramdijk-Oost loopt niet. Reclamant vindt dat de gevolgen van de recessie worden genegeerd.
- q.** Reclamant vindt dat de wethouder dit dossier zou moeten overdragen aan een collega, dit om de schijn van belangenverstrengeling te vermijden.
- r.** Reclamant wil benadrukken dat de eerdere correspondentie over dit onderwerp en de mondelinge gesprekken onderdeel uitmaken van dit bezwaar.
- s.** De publicatie van het voornemen vlak voor de vakantieperiode is volgens reclamant op z'n zachts gezegd niet erg netjes. Men vindt het haast niet mogelijk om met hulp van een jurist, in deze periode een bezwaar te formuleren.

Antwoord gemeente

6a. Zie beantwoording 1a.

Vanaf het begin is het de bedoeling geweest van de ondernemer van de supermarkt aan de Lijnbaan te verhuizen naar de nieuwe supermarkt, waarin de ondernemer naar alle waarschijnlijkheid de AH-formule zou gaan voeren. Helaas is de ondernemer overleden, maar zijn echtgenote heeft te kennen gegeven de onderneming door te willen zetten en graag naar de nieuwe supermarkt te willen verhuizen. De huidige winkelruimte waarin de Spar gevestigd is wordt door de Spar-organisatie gehuurd van de eigenaar. Deze eigenaar heeft te kennen gegeven de huidige winkelbestemming graag op het pand te willen houden waartegen wij geen bezwaren hebben. Het is dan aan de eigenaar en/of aan de Spar-organisatie om eventueel een nieuw contract af te sluiten met een nieuwe supermarktondernemer of het pand te verhuren aan een winkel in de non-foodsector. Vrieshorst heeft aangeboden voor een eventuele nieuwe invulling van deze winkelruimte te zorgen.

6b. Deze mening wordt voor kennisgeving aangenomen.

6c. Deze mening wordt voor kennisgeving aangenomen.

6d. Zie beantwoording 4c.

6e. Het distributie-planologisch onderzoek van 18 februari 2010 is geactualiseerd aan de laatst bekende gegevens

6f. Het CIMK bestaat al geruime tijd niet meer.

6g. Voor een gebied waarvoor men door middel van een bestemmingsplan de mogelijkheden wil wijzigen hoeft geen voorbereidingsbesluit genomen te worden. De begrenzing van een nieuw bestemmingsplan hoeft niet overeen te komen met het vigerende bestemmingsplan. Een nieuw bestemmingsplan mag groter of kleiner zijn dan het vigerende bestemmingsplan.

6h. Dit wordt voor kennisgeving aangenomen.

6i. De locatie van de nieuwe supermarkt zal zorgdragen voor een kwalitatieve impuls in het noordelijk deel van het centrum. Het plan sluit goed aan bij het bestaande aanbod in het noordelijk deel van het centrum, bereikbaarheid is erg positief en het plan voorziet in voldoende parkeergelegenheid voor bewoners en bezoekers. Het plan voorziet in een betere verkeers- en parkeerbalans voor het gehele centrum van Lemmer.

Er worden 9 appartementen gerealiseerd boven de supermarkt. De eigenaar van het pand aan de Lijnbaan heeft te kennen gegeven de winkelbestemming te willen handhaven (zie ook beantwoording.6a).

6j. Zie beantwoording 4c. De opmerking dat de Polesz winkel en de Spar hun deuren noodgedwongen moeten sluiten is onterecht. De opmerking dat het college dit voorstaat is uit de lucht gegrepen, en ons inziens niet juist.

6k. Lemmer is inderdaad geen Amsterdam. Het oorspronkelijke dorpshart is gelegen rond 't Dok Er kan dus gesproken worden van een noordelijk en een zuidelijk centrum.,

- 6l.** Op grond van artikel 3.8 Wro kan een ieder zienswijzen indienen bij de gemeenteraad. Mondelinge zienswijzen konden worden gedaan ten overstaan van de heer Kampen van de gemeente Lemsterland, artikel 3.15 Awb.
- 6m.** In dit bestemmingsplan wordt geen mogelijkheid geboden voor 1.000 m² extra supermarkt. Aldi heeft wel te kennen gegeven te willen verhuizen, maar er is geen concrete locatie in beeld.
- 6n.** Uit onderzoeken van BVA van maart 2011 en van Sirius van november 2011, blijkt dat er juist een betere verkeers- en parkeerbalans voor het gehele centrum van Lemmer zal ontstaan.
- 6o.** Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.
- 6p.** Aangezien het aantal appartementen van 28 is teruggebracht naar 9, verwacht initiatiefnemer dat ondanks de recessie deze goed verkoopbaar zijn.
- 6q.** Dit wordt voor kennisgeving aangenomen.
- 6r.** Dit wordt voor kennisgeving aangenomen.
- 6s.** Het plan heeft gedurende zes weken voor een ieder ter visie gelegen. Deze tijd is ruim voldoende om een zienswijze te kunnen geven. Gelukkig heeft reclamant mogelijkheden gezien om zijn zienswijzen tijdig in te dienen.

Zienswijze 7

- a. Reclamant geeft aan dat uit alle onderzoeken naar de distributieve ruimte blijkt dat die ruimte er in kwantitatief opzicht niet is. Er is nu al een overbewinkeling van 18%. Er is volgens onderzoek van MKB Adviseurs dus geen distributieve ruimte in de markt.
- b. Reclamant merkt op dat het MKB echter schrijft dat in kwalitatieve zin het wel wenselijk is om een nieuwe supermarkt te realiseren. De vestiging van de AH zou de bestaande structuur in het centrum aanzienlijk versterken en een betere waarborg bieden voor de kracht van het totale centrumgebied. MKB beoordeelt de AH positief en verwacht dat het zal zorgen voor de nodige kwalitatieve impuls in het noordelijk deel van het centrum. Volgens het MKB mogen de distributieve ontwikkelingen die gericht zijn op kwalitatieve verbeteringen, bestaande situaties op basis van kwantitatieve overwegingen niet in de weg mogen staan.
- c. Reclamant heeft zelf een onderzoek laten uitvoeren naar de distributieve ruimte in Lemmer alsmede het kwalitatieve aspect. Uit dit onderzoek blijkt dat er met de komst van de AH sprake zal zijn van een onevenwichtige distributieve situatie. De nieuwe AH zal de supermarktsector in Lemmer sterk uit balans brengen, wat zal leiden tot marktverschuivingen tussen de supermarkten. Ook zal de vestiging van de AH een negatieve weerslag hebben op het kleinschalig (vers)speciaal aanbod. Reclamant verwacht dat het dagelijks aanbod zal verschromen en zal leiden tot leegstand.
- d. Het onderzoek is uitgegaan van een positievere situatie. Men is er vanuit gegaan dat de Spar verdwijnt en dat de Lidl een winkeloppervlakte heeft van 550 m² in plaats van 960 m².
- e. Reclamant geeft aan dat ondanks uit de onderzoeken blijkt dat er geen plaats is voor een nieuwe supermarkt de gemeente de supermarkt toch mogelijk wil maken. Als motivering geeft de gemeente aan dat de supermarkt vanuit ruimtelijk functioneel oogpunt wenselijk is. Reclamant geeft aan dat DHV dit gemotiveerd tegenspreekt.
- f. DHV concludeert in het rapport dat de vestiging van de AH niet wenselijk is. De vestiging heeft directe negatieve gevolgen voor de detailhandelsstructuur en raakt de belangen van de partijen rechtstreeks. Volgens DHV is de onderbouwing van de wenselijkheid niet deugdelijk en de vestiging van de AH zal leiden tot een duurzame ontvrachting van de detailhandelsstructuur. Dit zal negatieve gevolgen hebben voor partijen.
- g. Reclamant geeft aan dat de beoogde locatie, gelet op het voorgaande in strijd is met een goede ruimtelijke onderbouwing. Het bestemmingsplan kan om die reden volgens reclamant geen doorgang vinden.

- h.** Reclamant geeft aan dat uit de toelichting blijkt dat het geluidstechnisch niveau de nodige knelpunten heeft. Omwonenden zullen vrijwel continu met geluidsoverlast worden geconfronteerd en dit heeft gevolgen voor het woongenot.
- i.** Reclamant geeft aan dat de omliggende woningen zo'n € 80.000,- in waarde zullen dalen als gevolg van de geluidsoverlast, maar ook doordat het nieuwe bouwwerk het uitzicht vanuit de bestaande woningen en lichtinval in de bestaande woningen belemmert. Daarnaast is er een reëel risico op blijvende leegstand van de penthouses, bij de beoogde locatie, die nu nog moeten worden verkocht.
- j.** De gemeente geeft te kennen dat er diverse maatregelen zijn die effectief zouden zijn voor wat betreft het geluidsaspect. Echter kan niet al het geluid worden verminderd.
- k.** Reclamant merkt op dat de voorgestelde maatregelen van de gemeente moeilijk te handhaven zijn. Uit het onderzoek van de gemeente blijkt dat er sprake is van een forse overschrijding van de grenswaarden, wanneer de maatregelen niet worden nageleefd.
- l.** Reclamant geeft aan dat de maatregel 'instrueren van personeel' slechts beperkt effect heeft.
- m.** Reclamant geeft aan dat de maatregelen die zouden moeten leiden tot een betere geluidstechnische situatie niet goed te handhaven zijn en maar beperkt effect hebben. Daardoor is het perceel niet geschikt voor de vestiging van een supermarkt en grote parkeergelegenheid.
- n.** Uit onderzoek van BVA komen een aantal knelpunten naar voren, maar uit de verdere besluitvorming met de gemeente blijkt niet hoe deze knelpunten zullen worden opgelost. Partijen constateren dat hierdoor op verkeerskundig gebied nog problemen mogen worden verwacht, wat zich niet verhoudt met een deugdelijke ruimtelijke ordening.
- o.** Uit onderzoek van BVA komt naar voren dat de verkeersbelasting op de Parkstraat en de Bantegastraat zal leiden tot een toename van de verkeersbelasting met maximaal circa 1.100 motorvoertuigen per etmaal op een zaterdag. Op de Schoolstraat en Lijnbaan zou de absolute toename wat betreft vrachtverkeer beperkt blijven. BVA heeft berekend dat per etmaal 6 vrachtwagens meer over de Lijnbaan en de Schoolstraat zullen rijden. Voor beide wegen is een toename van vrachtverkeer onwenselijk, omdat dat gepaard gaat met meer geluidsoverlast, trillingen en gevaarlijke situaties.
- p.** BVA heeft onderzocht dat de toename van het verkeer op de Bantegastraat en de Parkstraat fors is. Vanwege het smalle straatprofiel en de aanliggende woningen is deze toename voor de Bantegastraat ongewenst. Uit de verdere besluitvorming blijkt niet hoe de gemeente die negatieve gevolgen wil voorkomen. Er moet vanuit worden gegaan dat de gemeente deze gevolgen niet kan en niet zal voorkomen. Dat maakt dat de verkeersafwikkeling op de

Bantegastraat niet deugdelijk is, waar de omwonenden de gevolgen van zullen ondervinden.

- q. BVA heeft geconcludeerd dat er voor de Parkstraat geen problemen voor de verkeersafwikkeling te voorzien zijn. Reclamant vraagt zich af hoe de gemeente er voor gaat zorgen dat zich ook in de toekomst geen problemen op dit punt zullen voordoen.
- r. BVA heeft geconcludeerd dat ook de parkeerkelder voor problemen zal zorgen. De parkeerkelder voldoet op diverse punten niet aan de normen. De aansluiting van de parkeerkelder op het lokale wegennet zal volgens BVA leiden tot onveilige situaties. Daarnaast bestaat de kans op hinder en schade in de parkeerkelder omdat deze niet overal voldoet aan de minimale maatvoering. Voor partijen is het onduidelijk hoe de gemeente omgaat met deze geconstateerde knelpunten. Uit niets blijkt dat de bevindingen van BVA hebben geleid tot aanpassingen van het bouwplan en het ontwerpbestemmingsplan.
- s. Reclamant geeft aan dat het bestemmingsplan niet als zodanig kan worden vastgesteld en het bouwplan dient te worden aangepast, nu de gemeente niet heeft aangegeven op welke wijze zal worden omgegaan met de diverse knelpunten op het gebied van verkeersafwikkeling en een deugdelijke verkeersafwikkeling niet is gewaarborgd.
- t. Reclamant geeft aan dat de forse toename van het verkeer ook zal leiden tot meer luchtvervuiling en daarmee verslechtering van het woon- en leefklimaat.
- u. Reclamant geeft aan dat het perceel zich niet leent voor de te realiseren bouwplannen omdat het grondwaterpeil te laag is. Uit de watertoets blijkt dat het gebied moet worden bemalen om de parkeergarage mogelijk te maken. Het reëel risico bestaat dat de omliggende woningen als gevolg van het te lage grondwaterpeil zullen verzakken.
- v. Reclamant geeft aan dat het bemalingsonderzoek nog niet is verricht. Het is dan ook nog onduidelijk hoe er voor gezorgd kan worden dat de omliggende woningen geen schade zullen ondervinden van de verlaging van het grondwaterpeil. Schade is niet uitgesloten. Ook is niet uitgesloten dat het grondwaterpeil niet tijdelijk, maar permanent lager komt te liggen.
- w. Reclamant geeft aan dat het grondwaterpeil nu al laag is en de realisatie van het plan zal dat alleen maar erger maken. Het plangebied leent zich vanwege het lage grondwaterpeil niet voor de realisatie van het plan en zeker niet voor de parkeergarage. Om die reden kan het bouwplan geen doorgang vinden en dient afgezien te worden van de vaststelling van het onderhavige bestemmingsplan.
- x. Reclamant geeft aan dat het ontwerpbestemmingsplan een ontwikkeling mogelijk wil maken, die leidt tot een verslechtering van het woon- en leefklimaat in de omgeving. Het gebied rondom

het plangebied zal geconfronteerd worden met geluidsoverlast, verkeersproblemen, gevaarlijke situaties en schade als gevolg van een te laag grondwaterpeil. Al deze negatieve effecten worden door de gemeente niet en in ieder geval niet aantoonbaar en in voldoende mate voorkomen. Het plangebied leent zich gelet op haar ligging en eigenschappen niet voor de beoogde ontwikkeling.

- y. Reclamant geeft aan dat de negatieve gevolgen die het plan met zich meebrengt in geen verhouding staan tot het belang om de ontwikkeling door te laten gaan. Uit het voorgaande blijkt dat de realisatie van een nieuwe supermarkt en negen appartementen zelfs helemaal niet gewenst is en leidt de vestiging van de nieuwe supermarkt zelfs tot ontwrichting van de detailhandelsstructuur. Het plan dient dan ook geen doorgang te vinden.
- z. Reclamant geeft aan dat de gemeente eigenaar is van het betreffende perceel. Partijen constateren dat er een exploitatieovereenkomst is met Vrieshorst B.V. en een aanvullende overeenkomst bestaat waarin de grondtransacties met de gemeente worden geregeld.

Reclamant geeft aan dat partijen zich af vragen of deze grondtransacties zich verdragen met artikel 197 lid 1 Wv (verboden staatssteunelementen) en in het bijzonder de mededeling van de Europese Commissie betreffende staatssteunelementen bij de verkoop van gronden en gebouwen door openbare instanties. Voorwaarde is onder meer dat er voordat de onderhandelingen beginnen een taxatie heeft plaatsgevonden door een daartoe bevoegd taxateur die aan de door de Commissie gestelde voorwaarden voldoet. Partijen vermoeden dat een dergelijke taxatie niet heeft plaatsgevonden en dat er sprake is van ongeoorloofde staatssteun.

Antwoord gemeente

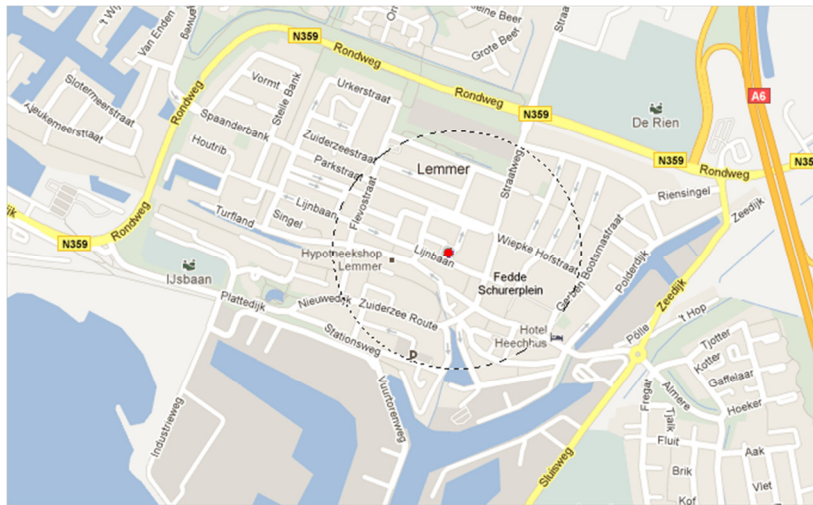
7a t/m g De onderzoeksresultaten van Jumbo hebben betrekking op een kwantitatieve analyse en men komt evenals MKB Adviseurs tot de conclusie dat rekening moet worden gehouden met marktverschuivingen binnen het aanbod supermarkten en speciaalzaken. Het door Jumbo geschetste beeld is evenwel negatiever dan in het rapport van MKB Adviseurs, omdat:

- men uitgaat van een lager bestedingscijfer. MKB Adviseurs gaat uit van het bestedingscijfers dagelijkse artikelen, zoals gepubliceerd door het Hoofdbedrijfschap Detailhandel (HBD). Het HBD ondersteunt als sectorinstituut de gehele detailhandel. Jumbo geeft niet aan hoe men aan het (lagere) bestedingscijfer komt;
- hierdoor is de omvang van het marktpotentieel volgens Jumbo aanzienlijk kleiner.

Het rapport van DHV gaat in op de aansluiting van de nieuwe supermarkt bij het aanbod in het centrum van Lemmer. Wij zijn het niet eens met de stelling van DHV dat de nieuwe supermarkt ver weg ligt van het kernwinkelgebied.

De nieuwe supermarktlocatie aan de Lijnbaan ligt slechts op 50 meter afstand van de bestaande bewinkeling aan de Kortestreek en circa 50 à 100 meter vanaf de winkels aan de Lijnbaan ter hoogte van het Fedde Schurerplein, waar ook de bestaande Spar is gesitueerd. De Lijnbaan/Fedde Schurerplein en de Kortestreek maken onderdeel uit van het centrum van Lemmer en vormen tevens de verbinding met de winkels aan de Gedempte Gracht, de Nieuwburen en de Vissersburen, waar eveneens veel winkels gevestigd zijn.

Met de ruime parkeergelegenheid bij de nieuwe locatie (circa 200 parkeerplaatsen) zal deze locatie, als tegenhanger van het bronpunt aan de Stationsweg/Tramweg, één van de belangrijkste bronpunten van het centrum gaan vormen. In samenhang met de supermarkt vormt dit dan één van de belangrijkste ankerpunten en trekkers in het noordelijk deel van het centrum. Met de ligging aan de rand van het centrum maakt de locatie daarmee in onze visie wel degelijk onderdeel uit van het centrum en zal daardoor de structuur van dit deel van het centrum (noordelijk deel) aanzienlijk aan kracht winnen. De overige winkels in dit noordelijk deel van het centrum hebben juist een trekker nodig. Zij kunnen meeprofiteren van de trekkracht van het nieuwe plan, zodat zeker combinatiebezoeken mogelijk zijn, met name voor winkels aan de Kortestreek, Gedempte Gracht, Vissersburen, Nieuwburen, Lijnbaan/Oude Sluis: het belangrijkste winkelgebied in het noordelijk deel van het centrum van Lemmer. Het grootste deel van het centrum van Lemmer ligt binnen een loopafstand van 350 meter rondom de nieuwe locatie aan de Lijnbaan bereikbaar is (zie navolgende afbeelding).



Wat betreft de opmerking van DHV met betrekking tot de positionering van Albert Heijn en de geplande Jumbo merken wij op dat dit ook een momentopname is. Toen het plan inzake de nieuwe locatie aan de Lijnbaan in gang werd gezet, was er qua positionering sprake van een forse positioneringsafstand tussen Jumbo en Albert Heijn. In de afgelopen jaren zijn de service-formules evenwel steeds dichters naar elkaar toegegroeid. Dat is een ontwikkeling, waar de overheid in haar beleid geen grip op heeft. De posities van supermarktorganisaties en daarmee de positionering van supermarktformules blijft elk jaar in ontwikkeling. Voor een volgend jaar moet bijvoorbeeld weer rekening worden gehouden met het feit dat de C1000 organisatie en daarmee de C1000 formule wordt overgenomen door JUMBO. Omdat C1000 een landelijke speler is in het supermarktlandschap kan dat de positionering van andere formules sterk beïnvloeden. Dergelijke ontwikkelingen kunnen eveneens gelden voor andere supermarktformules. Ten aanzien van Jumbo en Albert Heijn mag momenteel wel redelijkerwijs worden verwacht dat beide formules zowel landelijk als lokaal elkaars concurrent blijven, waarmee de consument in Lemmer dus ook een serieuze keuzemogelijkheid wordt geboden. Zowel qua formule als qua locatie. Immers, de toekomstige Jumbo komt in het zuidelijk deel van het centrum (huidige Super de Boerlocatie) en de beoogde Albert Heijn in het noordelijke deel van het centrum op de nieuwe locatie aan de Lijnbaan. Indien dit noordelijk deel van het centrum geen structuurversterkend aanbod krijgt, blijft de mainstream van de bezoekers van Lemmer naar het zuidelijk deel van het centrum gaan. In dat geval krijgt het noordelijk deel van het centrum geen kwalitatieve impuls en zal het aanbod in dit noordelijk deel van het centrum verschromelen en inboeten aan aantrekkelijkheid. Mèt het toevoegen van een trekker in het noordelijk deel van het centrum wordt de distributieve structuur dus versterkt en wordt de toekomst

van dit deel van het centrum beter gewaarborgd en krijgt de consument een betere keuzemogelijkheid. In dat geval zal het gevaar voor leegstand ook minder zijn, omdat de aantrekkelijkheid voor een winkelvestiging in dit noordelijk gebied aanzienlijk zal toenemen.

DHV brengt de mogelijkheid ter sprake dat eventueel andere supermarkten zullen verdwijnen in het secundaire marktgebied, bijvoorbeeld de kleinere supermarkten in Oosterzee of Echtenerbrug. DHV maakt deze opmerking, maar zorgt niet voor een onderbouwing van deze mogelijkheid.

Wel kan worden gesteld dat er in dit gebied, op een afstand van circa 5 à 7 km (resp. Oosterzee en Echtenerbrug) vanaf Lemmer, nog sprake is van 2 supermarkten. Wij verwachten niet dat deze supermarkten zullen sluiten vanwege de komst van een nieuwe Albert Heijn supermarkt in Lemmer. Mocht er al sprake zijn van een mogelijke sluiting van één van deze supermarkten in dit gebied, dan zal dat eerder zijn vanwege het beperkte consumentendraagvlak in dit gebied dan vanwege de concurrentie vanuit Lemmer. Indien er al sprake zou zijn van sluiting van één van deze supermarkten, dan blijven de inwoners in dit gebied nog beschikken over de andere supermarkt in dit gebied, zodat zij binnen aanvaardbare afstand hun dagelijkse boodschappen kunnen blijven doen.

De opmerking wat betreft de omvang van de Lidl (960 m² in plaats van 550 m²) is terecht, maar is verder niet van invloed op de eindconclusie van het rapport. Het is voor de lokale positie van het discountkanaal en ook voor de lokale Lidl supermarkt een normale distributieve ontwikkeling dat er sprake is van enige opschaling. Een toekomstgerichte Lidl discounter heeft gewoon te weinig aan een metrage van 550 m² en dient voor de toekomst te beschikken over een supermarkt van 900 à 1.000 m² verkoopruimte.

- 7h.** Uit het onderzoek blijkt dat de normen uit Wro en de normen uit het Activiteitenbesluit worden overschreden. Het is duidelijk dat de geluidsbelasting door het plan toeneemt. In het onderzoek worden tevens maatregelen voorgesteld/opgelegd die de geluidsbelasting zo veel mogelijk beperken. Het beperken van het woongenot door het plan is moeilijk te bepalen aangezien dit persoonlijk en subjectief is.
- 7i.** Wij hebben de opmerking over planschade voor kennisgeving aangenomen en verwijzen naar artikel 49 van de Wet ruimtelijke ordening. Hierin wordt de te volgen procedure aangegeven bij indiening van planschade. Initiatiefnemer gaat er van uit dat de nog te bouwen appartementen ten tijde van de afmontage verkocht zijn.
- 7j.** Geluid kun je nooit helemaal reduceren, maar er wordt getracht het effect van geluid zoveel mogelijk te beperken door de nodige maatregelen hiervoor te treffen.

- 7k.** Diverse supermarktketens, waaronder ook AH rijden met vrachtwagens met het PIEK-certificaat van VROM thans I en M. Dit zijn een reeks van hele reële maatregelen die betrekking hebben op het laden en lossen. De stille laadklep, rubberen wielen, vlakke ondergrond zijn maatregelen die onafhankelijk van het gedrag van het personeel effectief zijn.
- 7l.** Dit is inderdaad een moeilijk punt. Het effect van het al dan niet naleven van gedragsregels is tevens lastig meetbaar. Met andere woorden het is moeilijk te voorspellen wat het effect voor geluid zal zijn wanneer iemand zich niet aan de gedragsregels houdt. In de berekeningen is dit ook niet gekwantificeerd. Het instrueren van personeel moet dan ook als een secundaire maatregel gezien worden om het geluid zoveel mogelijk te beperken.
- 7m.** Het is duidelijk dat de geluidsbelasting door het plan toeneemt. Het karakter van de bestaande parkeerplaats en de bestaande laad- en losplaatsen van detailhandel aan de Lijnbaan blijft in het nieuwe plan echter gehandhaafd.

- 7n.** In november 2011 is door Sirius een aanvullend rapport opgesteld voor het aspect geluid. Hierin wordt aangegeven hoe de knelpunten kunnen worden opgelost. Wanneer alle in redelijkheid te treffen maatregelen, namelijk PIEK-maatregelen, het niet meer leveren in de nachtperiode en eventueel het schrappen van 3 parkeerplaatsen, worden uitgevoerd dan kan, uitgezonderd het afblazen van het remventiel, aan de richtwaarden van stap 2 uit het groene boekje worden voldaan.
Er blijft nog 1 knelpunt bestaan: afblazen remventiel vrachtwagen. In het kader van een goede ruimtelijke onderbouwing dient een hogere grenswaarde te worden gemotiveerd. De volgende redenen hiervoor zijn:
- Geen verbetering bij varianten
Bij de varianten die zijn onderzocht vindt geen verbetering plaats van de geluidsbelasting ten gevolge van het afblazen van het remventiel.
- Pieken door vrachtwagens op de openbare weg
Dezelfde maximale geluidsniveaus ten gevolge van het rijden van vrachtwagens die goederen voor de supermarkt afleveren, komen ook nu al voor ten gevolge van het rijden van andere vrachtwagens op de Lijnbaan, aangezien dit een openbare weg is.
- Bevoorradingfunctie Lijnbaan historie en huidige situatie
De winkels aan de Kortestreek hebben de winkelruimte aan de Kortestreek maar via de Lijnbaan vindt hun bevoorrading plaats. De volgende winkels zijn er gevestigd: viswinkel De Lemster vishal, Watersportzaak Skipperland, Snackbar/restaurant Self Resto, de bakkerswinkel Twijnstra, de kledingwinkel Jensen en verderop in de Lijnbaan de bevoorrading van de discotheek. Vroeger vond ook de bevoorrading van het (nu afgebroken) dorps huis plaats en de vroegere fietswinkel Dijken (er is nu een plan om daarin een restaurant te starten). De Lijnbaan heeft van oudsher een bevoorradingfunctie voor de winkels/bedrijven in dit gebied gehad. Ook de naam Lijnbaan herinnert aan de vroegere bedrijfsactiviteiten in dit deel van Lemmer.
- 7o.** Er wordt een onderzoek uitgevoerd om te bepalen of er schade is in gebouwen als gevolg van verkeerstrillingen en hinder door personen als gevolg van trillingen.
- 7p.** In de conclusie van het rapport wordt aangegeven dat het effect op de Bantegastraat naar verwachting kleiner is dan in de aanname is aangehouden. De gemeente zal trachten de toename van de verkeersintensiteiten zoveel mogelijk te beperken.
- 7q.** De gemeente kan niet in de toekomst kijken maar neemt indien mogelijk maatregelen als er problemen zijn met de verkeersafwikkeling van de Parkstraat.
- 7r.** In het onderzoek van BVA van 15 maart 2011 is een alternatief ontwerp voor het parkeren besproken. Voor dit alternatief is gekozen. De toegepaste maatvoering in dit gekozen ontwerp

voldoen aan de normen van de NEN. Met dit gekozen ontwerp is er geen sprake meer van onduidelijke aansluitingen op het bestaande wegennet, wat de verkeersveiligheid ten goede komt.

- 7s.** De knelpunten worden voor zover deze reëel zijn opgeheven, zodat daarna tot vaststelling van het bestemmingsplan kan worden overgegaan (zie ook beantwoording 7n).
- 7t.** Uit het door BVA uitgevoerde luchtkwaliteitsonderzoek blijkt dat er geen belemmering zijn voor de voorgenomen ontwikkeling.
- 7u.** Zie beantwoording 2a.
- 7v.** Zie beantwoording 2a.
- 7w.** Zie beantwoording 2a.
- 7x.** Zie beantwoording 2a en 4k, tevens doen initiatiefnemer en de gemeente er alles aan om negatieve aspecten te beperken. Deze zijn niet altijd te voorkomen en zullen we dan ook moeten accepteren. Het plangebied voor de supermarkt met aangrenzende parkeerruimte is juist goed op deze locatie, het versterkt het aangrenzende plangebied en zorgt tevens voor een betere verkeers- en parkeerontwikkeling voor het centrum van Lemmer.
- 7y.** Het voorgenomen plan is zoals eerder aangegeven gewenst. Het zal leiden tot een verbetering van het centrum van Lemmer en versterking van de detailhandelsstructuur. De nieuwe vestiging van de AH zal een aantrekkende werking hebben op de naburige detailhandel.
- 7z.** Er heeft een grondtransactie plaatsgevonden tussen de gemeente en initiatiefnemer. Dit is meegenomen in de anterieure overeenkomst. Er is dan ook geen sprake van staatssteun.

Zienswijze 8

- a. Reclamanten geven aan dat het college van B en W van de gemeente heeft nagelaten om de omwonenden goed te informeren over de bouwplannen. De presentatie van het plan was slecht en de informatie die van u afkomstig is, is gebrekkig en beperkt.
- b. Reclamanten geven aan dat er bij de komst van de eerste supermarkt werd aangegeven dat deze bedoeld is als 'trekker van het centrum', thans blijkt dit niet juist te zijn. Er kunnen zich nu drie supermarkten in het gebied vestigen (Spar, AH en Aldi) en geen van alle klanten combineren hun bezoek aan de supermarkt met een bezoek aan het centrum. Als gevolg van de komst van de supermarkten ontstaan er problemen voor de omwonenden.
- c. Reclamanten geven aan dat het onduidelijk is waarom er een parkeerkelder wordt gebouwd, wie de eigenaar daarvan wordt en bij wie eventuele schade geclaimd kan worden. Verwacht wordt dat de parkeergarage voor veel schade zal zorgen. De woningen in het gebied zijn op houten palen gebouwd. Het grondwaterpeil is laag en voor de werkzaamheden ter zake de parkeerkelder is het nodig de grondwaterstand tijdelijk verder te verlagen. Dit zal tot het zakken van woningen leiden. De gemeente dient in het kader van het ontwerpbestemmingsplan ervoor te zorgen dat zekerheid wordt gesteld voor de kosten die nodig zijn om de schade te vergoeden of voor het herstel indien woningen gaan verzakken. Er is geen reservering voor voornoemde schade opgenomen, hetzelfde geldt voor de planschade.
- d. Reclamanten geven aan dat de ruimtelijke effecten van het exploiteren van een AH en de parkeerkelder geen goed woon- en leefklimaat garandeert, daarom is het ontwerpbestemmingsplan in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Het gebouw past op zichzelf niet in de woonomgeving en dit heeft gevolgen voor het milieu, de hoeveelheid zonlicht in de woningen in de omgeving en de afname van flora en fauna.
- e. Reclamanten geven aan dat de verkeersveiligheid, verkeersdruk en geluidsoverlast als gevolg van de komst van de supermarkt, bij de nieuwe woningen/appartementen en de parkeerkelder een rol spelen. De verkeersveiligheid is niet alleen in het geding voor wat betreft de straten Parkstraat, Straatweg en Nieuwburen, doch ook richting de Markerstraat die als sluiproute wordt gebruikt. Vergeten wordt door het college dat in de onmiddellijke nabijheid van het plangebied twee basisscholen en een uitrit van een brandweerkazerne zijn gevestigd. Een in- en uitrit van een parkeerkelder in de Parkstraat is te veel van het goede en staat de verkeersveiligheid in de weg.
- f. Reclamanten geven aan dat er ter zake de verkeersdruk en geluidsoverlast onvoldoende is gekeken naar wat de gevolgen zijn voor de omwonenden. Verwacht wordt dat de AH circa 12.000 klanten per week ontvangt en dat dit ongeveer 20.000

verkeersbewegingen per week oplevert. Deze verkeersbewegingen van onder andere vrachtverkeer, maar ook van de diverse installaties van de supermarkt zelf zullen voor veel overlast zorgen.

- g.** Reclamanten geven aan dat er door de toename van het aantal verkeersbewegingen en vrachtverkeer mogelijk schade ontstaat aan de straat en/of de woningen. In het ontwerpbestemmingsplan wordt hier in het geheel niet op ingegaan.
- h.** Reclamanten verzoeken aan de Raad om het ontwerpbestemmingsplan Bantegaplein niet vast te stellen en af te zien van medewerking aan het bouwplan dat dit bestemmingsplan beoogt mogelijk te maken.

Antwoord gemeente

8a. Dit wordt voor kennisgeving aangenomen. Het ontwerpbestemmingsplan met alle bijbehorende stukken waren analoog en digitaal te raadplegen.

8b. De nieuwe AH-supermarkt zal als trekker gaan dienen voor de andere supermarkten en het winkelcentrum van Lemmer. Er worden geen problemen verwacht voor omwonenden. De initiatiefnemer neemt hiertoe maatregelen om eventuele overlast tijdens en na de bouw tot een minimum te beperken.

8c. De parkeerkelder wordt gebouwd ten behoeve van het parkeren van bezoekers aan de supermarkt en het centrum en uiteraard ook voor de bewoners in de directe omgeving.

Tijdens de bouw van de supermarkt en de parkeerkelder worden er maatregelen getroffen ter voorkoming van de verlaging van de waterstand in de omgeving van het plangebied. Hierdoor ontstaat er geen schade aan de omringende bebouwing. Voordat met de bouw wordt begonnen zal er een vooropname van de bebouwing in de directe omgeving plaatsvinden door de projectontwikkelaar en zal er een adequate verzekering afgesloten dienen te zijn.

Wij hebben de opmerking over planschade voor kennisgeving aangenomen en verwijzen naar artikel 49 van de Wet ruimtelijke ordening. Hierin wordt de te volgen procedure bij indiening van planschade aangegeven.

8d. De ruimtelijke effecten van de vestiging van de supermarkt en de parkeergelegenheid zijn terdege onderzocht op eventuele gevolgen vanuit milieu. Het ontwerpbestemmingsplan is dan ook niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

8e. Zie beantwoording 2b.

8f. In de onderzoeken is zoals volgens de wetgeving verplicht is gekeken naar alle aspecten, dus ook naar geluid en verkeersbewegingen.

Het plangebied voor de supermarkt met aangrenzende parkeerruimte is juist goed op deze locatie; het versterkt het aangrenzende plangebied en zorgt tevens voor een betere verkeers- en parkeerontwikkeling voor het centrum van Lemmer.

Zie ook beantwoording 2a. Mocht er inderdaad sprake van zijn dat er sluisverkeer ontstaat dan kan de gemeente te zijner tijd hiertegen maatregelen treffen. Dit soort zaken horen echter niet thuis in een bestemmingsplan.

De installaties van de supermarkt zorgen niet voor overlast in de omgeving doordat maatregelen getroffen zijn om dit te voorkomen.

8g. Voordat met de bouw wordt begonnen zal er een vooropname van de bebouwing in de directe omgeving plaatsvinden door de projectontwikkelaar en zal er een adequate verzekering afgesloten dienen te zijn.

8h. Het is aan de gemeenteraad om hierover een besluit te nemen bij de vaststelling van het bestemmingsplan.